# Dönüşümün çetrefilli yolları

BREEAM sertifikalı, sürdürülebilir ve engelli dostu bir A+ sınıfı ofis binası olan ve tamamı İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından kiralanan Akplaza, Türkiye Ofis Geliştirme kategorisinde 2015 Avrupa Gayrimenkul Ödülü'nün de sahibi oldu. Projeyi, Manço Mimarlık Yönetici Ortağı Ali Manço ile konuştuk. Fotoğraflar: Gürkan Akay

## AKPLAZA

**Konum:** Piyalepaşa, İstanbul
**Proje Tipi:** Ofis
**Arsa Alanı:** 5.532 m²
**Toplam İnşaat Alanı:** 50.713 m²
**Yatırım Maliyeti:** 28 milyon Dolar
**Proje Başlangıç-Bitiş Tarihi:** 2007-2014
**İnşaat Başlangıç-Bitiş Tarihi:** 2010-2015

**Yatırımcı:** Mehmet Akdağ, Eyüp Akdağ, Ahmet Döngel
**Geliştirici:** Akdağlar İnşaat
**Mimari Tasarım:** Manço Mimarlık
**Peyzaj Tasarımı:** Hale Özkan
**Yüklenici:** Akdağlar İnşaat
**Proje Yönetimi:** Mentor Proje Yönetimi

**Tesis Yönetimi:** İstanbul Büyükşehir Belediyesi
**Gayrimenkul Değerleme Danışmanı:** Denge Gayrimenkul, Gaya Gayrimenkul
**Yangın Danışmanı:** Dr. Mustafa Özgünler
**Yeşil Bina Danışmanı:** Mustafa Koç
**Aydınlatma Tasarımı:** Manço Mimarlık
**Statik Proje:** Yapı Akademisi Mühendislik

**Elektrik Projesi:** Erke Tasarım
**Mekanik Proje:** Klips Mühendislik
**Cephe Danışmanı:** Erol Zor, Necati Turhan
**Zemin Danışmanı:** Fatih Saraçoğlu
**Akustik Danışmanı:** Prof. Dr. Sevtap Yılmaz Demirkale
**Mekanik Danışmanı:** İbrahim Öner

19. yüzyılda en parlak dönemini yaşayan Beyoğlu, İstanbul'un 1950'li yıllarda yoğun olarak aldığı göç nüfusunun yol açtığı hızlı ve plansız kentleşmenin etkilediği bölgelerden biri oldu. Yeni gelişen bölgelere doğru hareket eden nüfusun ardında bıraktığı Tarlabaşı-Dolapdere-Kurtuluş gibi bölgelerde tarihi doku tahrip edildi ve şehrin eski merkezi bir çöküntü alanına dönüştü. 2000'li yıllardan bu yana ise Beyoğlu, eski parlak günlerine geri dönmeye çalışıyor.

Şehirlerin yaşadığı bu doğal döngü içinde kendiliğinden gelişen süreçlerin yanı sıra yasal düzenlemeler ve kimi tartışmalı uygulamalar da yaşanıyor. Bölgeyle ilgili son dönemde en çok tartışılan proje, kuşkusuz Tarlabaşı Projesi oldu. Bunu Okmeydanı Projesi izledi. Bu büyük ölçekli girişimlerin yanında bölgedeki değişimi destekleyen orta ölçekli gelişmeler de yaşanıyor. Dolapdere'de ana cadde üzerinde yer alan, çoklu mülkiyet sorunu bulunmayan büyük parseller, yavaş yavaş yeni fonksiyon alanlarına dönüşüyor.

Akplaza Projesi de Piyalepaşa Caddesi üzerinde bulunan eski bir metal ergitme tesisi üzerine konumlanan A+ sınıfı bir ofis projesi. Tamamı İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından kiralanan binanın güney cephesi önünde yer alan kamusal park, bina çevresini saran peyzaj düzenlemesi ile sürdürülmüş.

Kolayca bölünebilir iki ofis bloğu ve bunları ayıran bir dolaşım ve servis bloğundan oluşan projenin kat planları, farklı kullanıcıların mekan gereksinimlerini karşılayabilmek amacıyla olabildiğince esnek tutulmuş.

BREEAM Sertifikası bulunan binada; yapı kabuğunun güneş ışığı ve manzara bakımından farklılıkları; malzeme, değişik doku ve geçirgenlikler ile ayrışarak vurgulayan yüzeyler ile oluşturulmuş. Bu anlamda mevcut yoğun yapılaşmaya bakan ve sert güneş ışığını alan batı cephesi, bant pencere boşluklarının açıldığı dolu bir yüzey. Haliç manzarasına bakan güney ve doğu cepheleri ile süzülmüş gün ışığı alan kuzey cephesi ise saydam yüzeyler olarak tasarlanmış.

Manço Mimarlık Yönetici Ortağı Ali Manço projeyi ve geliştirme sürecini anlattı.

**"Yapılaşma alanını tam olarak kullanabilmemiz için geniş kat alanlarına sahip, kütlesel bir bina yapmamız gerekiyordu."**

**BURCU ÖZTAŞKIN:** İşi nasıl aldınız? **ALİ MANÇO:** Projeyi almamız tamamen kişisel tanışıklık vasıtasıyla oldu. Yatırımcı grubun proje koordinatörü Ali Tokmakoğlu, babam Aytaç Manço ile çok uzun yıllar öncesinden Kastel İş Merkezi Projesi dolayısıyla tanışıklığı olan bir meslektaşımız. Proje ilk olarak Akdağlar ve Aşçıoğlu ortaklığında başlamıştı. Daha sonra iki ortak ayrıldılar ve projeyi Akdağlar devraldı.

**BÖ:** Mimari grup olarak projenin geliştirme sürecinde de birebir yer aldığınızı biliyorum. Bu süreci anlatabilir misiniz? **AM:** 2007 yılında proje ilk olarak bize geldiğinde önümüze bir hava fotoğrafı ve arsa sahipleri tarafından daha önceden hazırlatılmış çok da nitelikli olmayan bir AVM projesi kondu. "Arsamız bu, sizden bir proje bekliyoruz," dediler. "Ne projesi yapacağız?" diye sorduğumuzda, onu da bizden beklediklerini söylediler. Başta yadırgamamıza rağmen dedik ki, "Tamam, bir çalışma yapalım ama bu bir tasarım çalışması olmasın, alternatifleri çalışalım." Taslak tasarımdan ziyade, orada olabilecek seçenekleri önlerine serelim ve sonrasında da kendi görüşümüz üzerinden tartışmaya açalım istedik.

İmar koşullarının izin verdiği hastaneden fuar alanına, yurt binasından otele tüm alternatifleri tek tek mimar gözüyle ele aldık. Sonuçta gayrimenkul danışmanı değiliz, ticari gayrimenkul konusunda sayısal veri elde edecek bir uzmanlığımız yok. Biz sadece oradaki imar bize nasıl bir bina izni veriyor, bu bina ve bölge ne tür projelere uygun diye bütün alternatifleri ele aldık. Sonrasında da farklı kütle çalışmalarının yer aldığı bir sunum yaptık. Yaklaşık bir ay süren epey kapsamlı bir çalışma oldu. Yatırımcı grup da bizden böyle bir şey beklemiyordu, oldukça şaşırdılar.

Sunumun sonunda, "Mutlaka ticari gayrimenkul konusunda uzman danışmanlık firmalarını çağırın ve bizim bu görüşlerimizi teyit ettirin veya farklı görüşleri varsa bunları dinleyelim ve onun üzerinden ilerleyelim," dedik. Uzman olmadığımız bir konuda sorumluluk almak, istediğimiz bir şey değildi. Daha sonra önde gelen birçok danışmanlık firması ile görüşüldü.

Biz o zaman müşteriye göre bir bina yapılsın, "built-to-suit" bir proje olsun diye tavsiye ettik. Sonuçta büyük bir proje olacaktı. Hatta bir telekom bir de yayın firmasından talep de oldu ve ön tasarım çalışmaları dahi yapıldı. Ama çok ortaklı olan yatırımcı, bir firma ile sözleşme yapıp ona bağlı kalmak konusunda kendi içinde mutabık kalamadı.

Sonrasında bizim raporda tavsiye ettiğimiz ve danışman firmaların da olumlu olarak değerlendirdiği ofis fonksiyonu üzerinden devam etmeye karar verdik.

2-3 Dolapdere'de yer alan proje, iki ofis bloğu ve bunları ayıran bir dolaşım ve servis bloğundan oluşuyor.
1-4-5 Yapı kabuğu, güneş ışığı ve manzaradan kaynaklanan farklar gözetilerek çözümlenmiş.

**BÖ:** Arsanın "built-to-suit" bir projeye uygun olma nedeni neydi? **AM:** Bu aslında arsanın yapısı ve imar durumunun bir sonucu. Proje, birden fazla arsanın birleşiminden oluşmuş bir parsel üzerinde yer alıyor. Çok ortaklı bir yapı söz konusu, ortaklardan bir tanesi ana hissedar ve diğer hissedarların bir araya gelmesine ön ayak olmuş. Belediyenin yeni düzenlemeleri ve terkler ile birlikte parsel alanı, çekme mesafelerinden sonra da yapılaşma alanı oldukça küçülmüş. Elimizde kalan alan hem emsal hem de kat yüksekliği olarak sınırlıydı. Yani burada bizim sahip olduğumuz yapılaşma alanını tam olarak kullanabilmemiz için geniş kat alanlarına sahip, kütlesel bir bina yapmamız gerekiyordu.

Doğal aydınlanmadan yararlanabilecek, daha küçük ölçülerde ofis alanlarına parçalanabilecek bir kütle elde edemedik. Sahip olmamız gereken kütle geometrisi bizi büyük alanlara yöneltti. O nedenle büyük kat alanları kullanmak ve bu büyük alanların da belli yerleri doğal ışık alamadığı için bunların en azından kat bazında tek bir firmaya kiralanması ve böylelikle orta alanların toplantı odası, mutfak gibi fonksiyonlarla değerlendirilmesi yoluna yöneldik.

**BÖ:** Proje satılmak üzere mi düşünülmüştü yoksa kiralanmak üzere mi? **AM:** Bu, kat karşılığı bir proje. Binanın mimarisi bile o kat karşılığı oranı ile bağlantılı. İki ofis bloğu ve ortada bir servis bloğu olarak çözmüştük projeyi. Blokların yapılaşma oranları, kat karşılığı oranları ile aynı. Arsa sahipleri %60, yüklenici %40 şeklinde bir anlaşma ile yapıldı proje. İki taraf gerekirse tamamıyla kendi ofis alanlarını ayırabilsin, kendi başına bir bloğu kiralayabilsin ya da satabilsin diye.

Arsa sahipleri kiralama taraftarıydı baştan beri. Yatırımcı da çok fazla sayıda kiracı ile uğraşmak eğiliminde değildi. Yatayda çok katlı ve geniş kullanım alanı vermesinden dolayı baştan beri yapının kurumsal firmalar için iyi bir genel müdürlük binası olabileceği fikri vardı. Çalışma alanlarını bir gökdelendeki gibi parça parça farklı katlara dağıtmak istemeyen büyük firmalara, tek katta birçok departmanı toplayabilecek kat planları sunarak talep alabiliriz, diye düşündük. Baştan beri amacımız binayı bir ya da iki kullanıcıya kiralamak oldu.

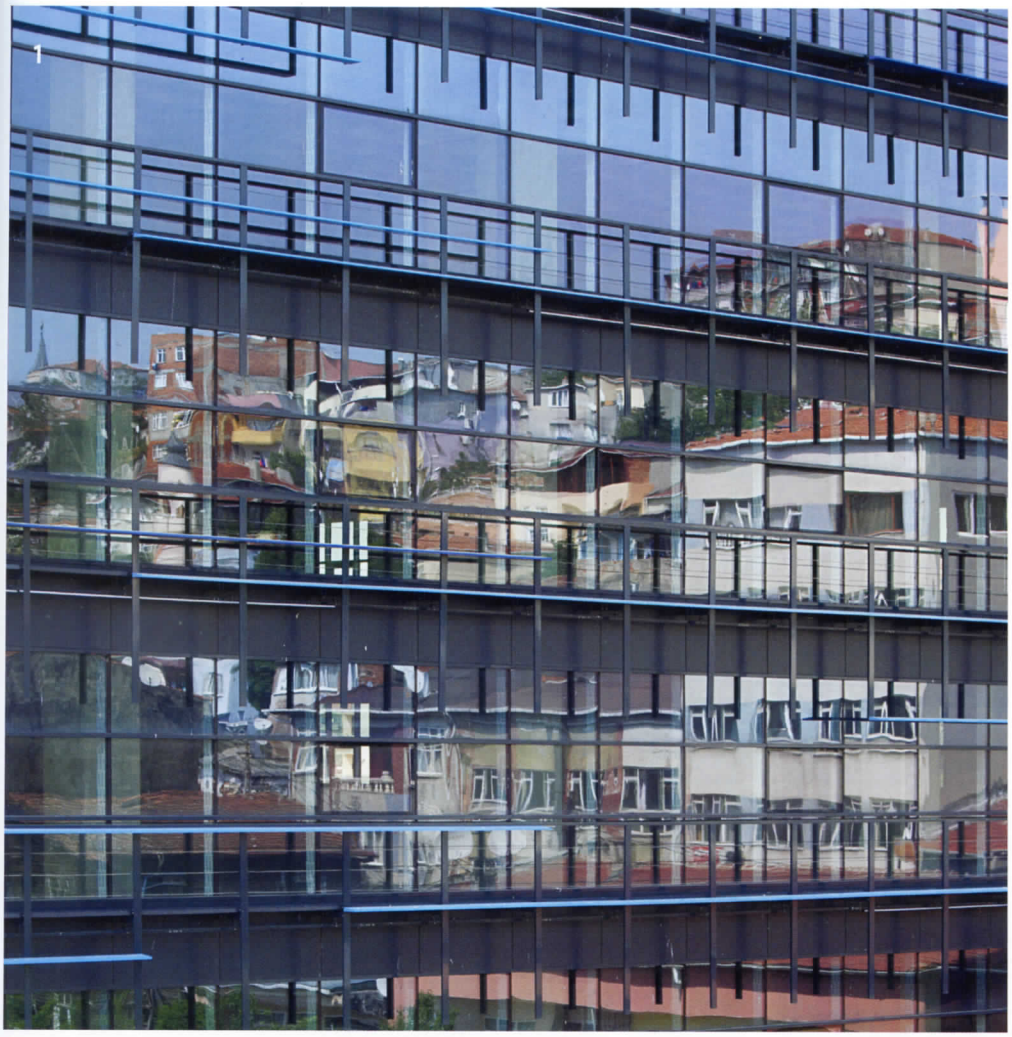
Sonuçta bina komple İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne kiralanmış durumda. Saraçhane'deki ana bina değil ama şehrin farklı yerlerine dağılmış olan çeşitli birimleri buraya toplayacaklar. Şu anda dekorasyon çalışmaları sürüyor. Biz de hedeflerin başta saptandığı biçimde gerçekleşmesinden mutluyuz.

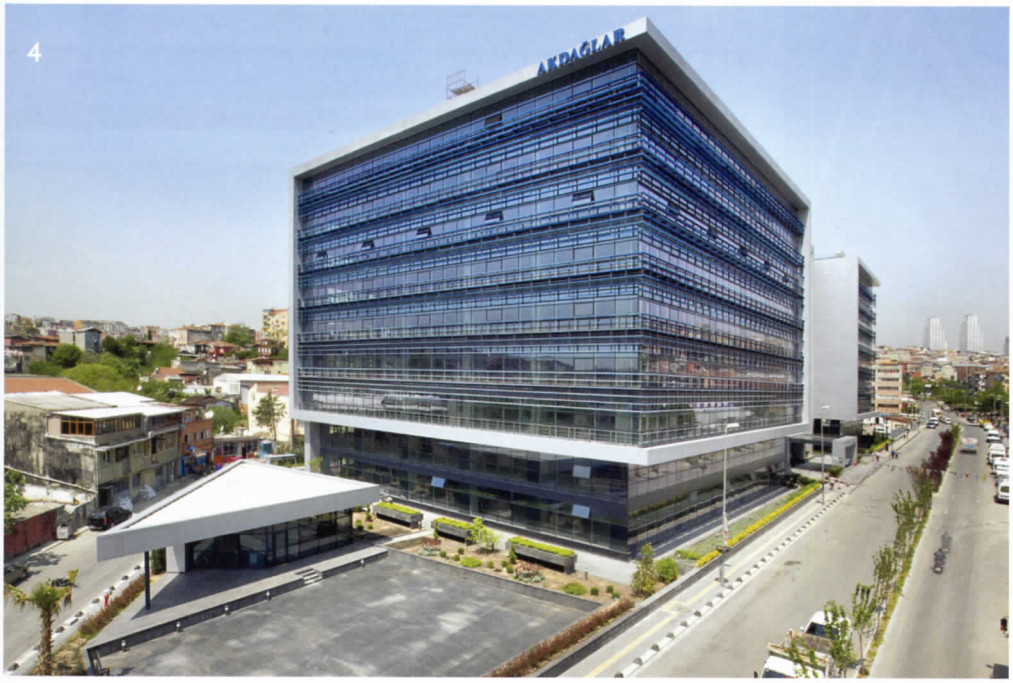
**"İki taraf gerekirse tamamıyla kendi ofis alanlarını ayırabilsin diye blokların yapılaşma oranları, kat karşılığı oranları ile aynı."**

**BÖ:** Proje sürecinde gerçekleşen imar değişiklikleri neler oldu? **AM:** Beyoğlu Belediyesi'nin kısa ve orta vade planlarında bu bölgeyi geliştirmek hedefi vardı. Piyalepaşa hattı bu tarz büyük projelerle dönüşmeye başlasın, devamında da arka plandaki konut alanlarını etkilesin diye düşünülüyordu. Biz başladığımızda imar durumu, nitelikli bir ofis projesi geliştirmeye engeldi. 3 m kat yüksekliğinden 6 kat yapılabiliyordu. 6 kattan az yaptığımız zaman da yapılaşma hakkını değerlendiremiyorduk, farklı alternatifler üretemiyorduk. Projenin dış konturlarını çizen bir imar durumu vardı.

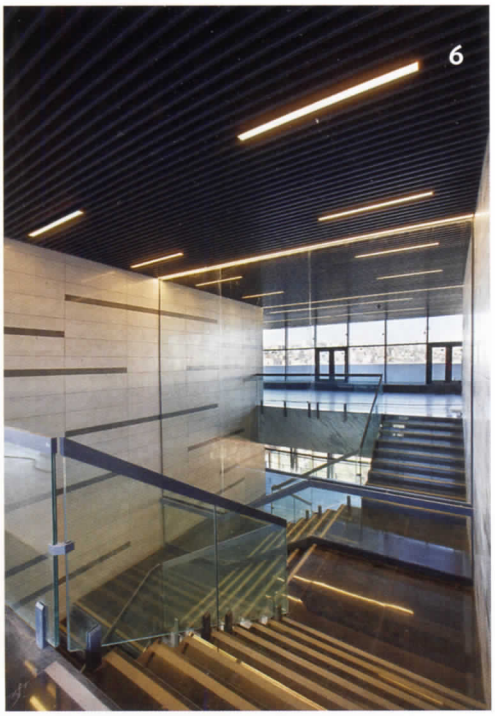
İki aşamalı bir imar değişikliği oldu. İlk olarak yatırımcının girişimiyle kat adedini arttırmadan, kat yüksekliğini arttırdık. Arsanın büyüklüğü dolayısıyla 4 m kat yüksekliği izni aldık. İlk imar durumu ile alınan ruhsatla 2011'de kazı ve iksa çalışmaları başladı. Zor bir zeminde, biri açığa çıkan 6 bodrum katı var projenin. O esnada kat yüksekliğini arttırma izni alındı ve böylece A+ olarak çözülebilecek bir ofis projesi yapma olanağına sahip olduk. Bunun sonrasında bölgeye özgü bir imar artışı getiren plan değişikliği onaylandı ve böylece projeye 2 kat daha eklendi. Sürecin başından sonuna toplam 2 kez ruhsat tadilat projesi yaptık.

**BÖ:** Piyalepaşa Bulvarı üzerinde özellikle otel ve ofis yatırımları dikkat çekiyor. Bir yandan da Okmeydanı Projesi var. Siz bölgenin durumunu nasıl değerlendiriyorsunuz? **AM:** Cadde boyunca büyük arsalar var. Otoparklar, terk edilmiş sanayi alanları, okul arazisi gibi büyük parsellerin dönüşümü her zaman için çok kolay. Fakat yolun arka tarafına doğru gittikçe çok parçalanmış bir parselasyonla karşılaşıyorsunuz. Orada çok sabırlı bir yatırımcının çok uzun bir süreçte, çok uğraşarak yüzlerce hissedarı ikna ederek bir şey geliştirmesi lazım. Belediye, kentsel dönüşüm için çok istekli ve bu tip projelere çok destekçi. Bir de basına genelde yansıyanın aksine, emsali arttırmak, yapılaşmayı yoğunlaştırmak yönünde bir eğilimleri yok. Yoğunluğu tam tersine sınırlı tutmaya çalışıyorlar, kat adedinin çok fazla yükselmesini istemiyorlar. Bu tür olanaklar sağlansa çok daha hızlı dönüşebilecek arsalar var ama belediyenin oradaki mevcut do-




AKDAĞLAR

AKPLAZA



7A
6A
5A

6-9 Servis ve dolaşım bloğu, kat karşılığı oranlarına göre ayrılan iki ofis bloğunu birbirine bağlıyor.
7-8-10-11 Engelli dost binanın her noktasına engelli erişimi sağlanabiliyor.

kuyu korumaya yönelik bir hassasiyeti olduğuna ben kişisel olarak tanığım. Ama tabii bu yatırımcıyı proje geliştirme konusunda çok zorlayan bir durum. Bir yandan da demografik yapı ve mülkiyetler de çok karışık. Vakıf arazileri var, işgalciler var, bir takım insanların zamanında topladığı araziler var. Çok girift bir yapı. Bölgedeki konut adalarının dönüşümünü biraz zor görüyorum.

Akdağlar İnşaat da orada çok ciddi çalışmalar yaptı. Şehircilik anlamında; bütün parsellerin mülkiyet bilgileri, mevcut binaların nitelikleri, kullanımları saptandı. Vaziyet planları, kütle çalışmaları yapıldı. Bu arada kentsel dönüşüm konusunda yasa değişiklikleri ve Danıştay'ın bir takım iptalleri oldu. Çok kolay süreçler değil, zaman alacak. Her yapı adasında yüzlerce hissedar var. Ancak temel sorun taraflar arasındaki güvensizlik. Ne yazık ki çok ortaklı projelerde hep yineliyorum, "Türkiye'de iki hissedar bile çok."

**BÖ:** Projenin aynı zamanda yeşil bina olma özelliği de var. Sertifika almaya nasıl karar verildi? **AM:** 2007, 2008 yıllarında yeşil bina meselesi Türkiye'de bugünkü kadar yaygın olmasa da biz projenin en başından itibaren bu konuda adım atmaya çok istekliydik. Yatırımcı bu konuyu çok iyi bilmiyordu ve örnek gösterebileceğimiz çok fazla proje de yoktu. Burada kendimize sorumluluk atfederek, sürdürülebilirliğin avantajlarını ve getirilerini anlatmaya çalışarak, yatırımcıyı bu konuda bilinçlendirme yoluna gittik. O dönem görüşülen gayrimenkul danışmanlık firmaları da çok destek oldular bize. Proje yönetim bürosunun yönlendirmesi ile de BREEAM Sertifikası tercih edildi. O doğrultuda projeyi tasarladık ve inşa ettik. Şu an tasarım sertifikası alındı. İnşaat yeni bittiği için inşaat sertifikası için gerekli incelemeler yapılıyor. Birkaç ay içerisinde bitmiş projenin sertifikasını alacağız.

**"Bölgedeki konut adalarının dönüşümünü biraz zor görüyorum. Sabırlı bir yatırımcının uzun bir süreçte, uğraşarak yüzlerce hissedarı ikna ederek bir şey geliştirmesi lazım."**

**BÖ:** BREEAM'in diğer sistemlere göre daha zorlu bir süreci var diye biliyorum. **AM:** Evet doğru. LEED daha beyanata dayalı bir sistem. Amerikalıların kendilerine özgü o iş yapma hızlarından ötürü çok daha pratik. Online olarak tüm süreci yürütebiliyorsunuz. BREEAM ise yetkili denetçinin tasarım ve yapım sürecine dahil olup yerinde incelemesi üzerine çalışan bir sistem.

Kendi adımıza tasarım konusunda hiç zorlanmadık çünkü projenin en başından sürdürülebilir tasarım ilkelerini bilen insanlar olarak, projeyi o doğrultuda geliştirmiştik. Mimari tasarım anlamında hiçbir revizyon görmedi proje. Ama tabii diğer konularda birçok iş çıktı. Mekanik, elektrik projeleri, kiracı sözleşmeleri gibi konularda epey bir mesai sarfedildi.

**BÖ:** Projenin bir diğer özelliği de engelli dostu olması. **AM:** Bu en baştan beri çok önemsediğimiz bir konu oldu. Her yere düzayak ulaşılabilen, rampaları çözülmüş, her katında engelli tuvaleti olan bir yapı tasarladık. Bina bir kamu yapısı olarak işleyeceği için çok daha anlamlı oldu bu özellik, çünkü bir özel şirket ofisine göre çok daha fazla engelli kişi binayı kullanacak.

**BÖ:** Son olarak şunu sormak isterim: ülkemizde kısa sayılabilecek bir geçmişi olan gayrimenkul geliştirme işinde bir mimar olarak sizce bir projenin başarılı olabilmesi için en önemli kriter nedir? **AM:** Gayrimenkul geliştirmede işlevi belirleme projenin başarısını en fazla etkileyen konu. Sonuçta mimar ne kadar bilinçli ve kararlara müdahil olursa olsun, eline gelen ihtiyaç programı doğrultusunda bir tasarım yapmak durumunda. Bu program yanlış saptanmış ise mimarın yapabilecekleri de sınırlı.

Örneğin Akplaza Projesi için bizden bir AVM istenseydi, biz her ne kadar bu fonksiyonun yanlış olduğunu defalarca dile getirecek de olsak, alınmış bir kararı geri döndürmemiz büyük olasılıkla söz konusu olamayacaktı ve çok yanlış bir yatırım ortaya çıkacaktı. Bizim buradaki şansımız, süreci etkileme olanağı bulmamız oldu. Yatırımcıya aslında bir anlamda teşekkür etmemiz gerek, bizim görüşlerimize çok büyük saygı duydular ve tüm değerlendirmelerimizi dikkate aldılar. Biz de hep dürüst davranarak, bu işin uzmanı danışmanlara gerek olduğunu vurguladık. Onların da katkısı ile projeyi doğru bir yönde geliştirdik.

Türkiye'de gayrimenkul geliştirme sektörü, hem yatırımcının, hem müteahhitin hem de pazarlamacının aynı kişi olduğu bir kuşaktan, hepsinin farklı firmalara ayrıştığı bir yapıya doğru evriliyor. Bazı şeyler doğal olarak zaman alıyor. Ama ben genelde eğilimin profesyonelleşme yönünde ilerlediğini görüyorum.