

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME DERGİSİ

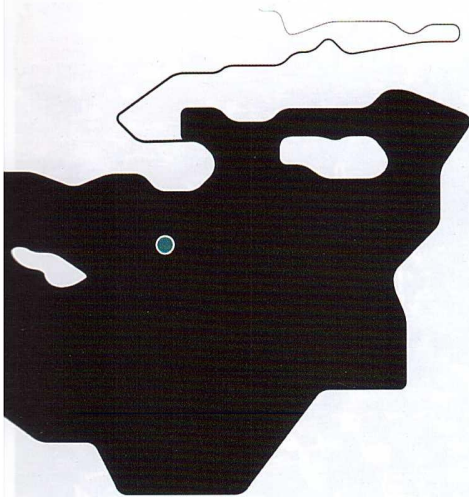
Gayrimenkul TÜRKİYE

www.gayrimenkulturkiye.com
MAYIS-AGUSTOS 2014
YI 38
TL

İhtiyaçtan doğan bir hip otel yatırımı

Kocaeli TAYSAD Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alan iş oteli Workinn'i, Workinn ve Golden Key Otelleri'nin sahibi Şebnem Uyar ve Çinici Mimarlık'tan Can Çinici ile konuştuk.





“Arka pencere”den “yeşil” bir eğitim yapısı çıktı

Temel ekonomik faaliyet alanlarından biri otomotiv olan Bursa’da 2010-2011 öğretim yılında hizmete açılan Otomotiv Endüstrisi İhracatçıları Birliği Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi, Arka Pencere sosyal sorumluluk projesinin desteğiyle gerçekleştirildi. Kamuoyunda farkındalık yaratmak amacıyla yola çıkılan “yeşil bina” sertifikasyon sürecinin sonunda proje, yeşil bina sertifikalı ilk eğitim ve kamu yapısı oldu. Projenin mimarı M artı D Mimarlık’ın ortaklarından Dürrin Süer ile proje üzerine bir söyleşi gerçekleştirdik. Fotoğraflar: Cemal Emden



2009 yılında Amerika'ya ihracatına başlanan Ford Transit Connect araçlarının bir bölümü için, şoför koltuğu arkasındaki camın kapatılması talebi gelince alternatif parça geliştirme çalışmalarına başlanmıştır. Bu çalışmalar kapsamında 85x50 metre ebatında cam elyaf takviyeli sert paneller üretilmiştir. Arta kalan panellerin değerlendirilmesi için OİB Eğitim Vakfı ve Ford Otosan'ın işbirliği yapması ile elde edilen gelire Türkiye'nin ilk otomotiv lisesinin hayata geçmesine katkı sağlanmıştır.

Projenin davetli yarışma ile elde edilmesine karar verilmiş ve sonrasında süreç oldukça hızlı ilerlemiştir. Yurt, lojmanlar, spor salonu ve 550 kişilik konferans salonunu da içeren 720 öğrenci kapasiteli eğitim yapısının yoğun programı ve kısıtlı arazi koşulları, parçalı ve kademeli bir kütle organizasyonuna gidilerek aşılmıştır.

Gelecekte yapılması planlanan yatırımların gereksimini karşılayacak nitelikte insan kaynağının yetiştirilmesi amacıyla hayata geçirilen projenin mimarı M artı D Mimarlık'ın ortaklarından Dürrin Süer ile proje üzerinde konuştuk.

BURCU ÖZTAŞKIN: Projeye nasıl dahil oldunuz? **DÜRRİN SÜER:** Uludağ İhracatçı Birlikleri - Otomotiv Endüstrisi İhracatçıları Birliği (UİB-OİB) bir sosyal sorumluluk projesi olarak, sektöre ara eleman yetiştirmek amacı ve devlete destek olmak düşüncesiyle yalnızca otomotiv alanında eğitim verecek bir okul kurmak fikrini geliştirdiklerinde, projesini de davetli yarışma ile elde etme kararını vermişler. Bu doğrultuda İzmir, İstanbul, Ankara ve Bursa'dan davet edilen 20 mimarlık ofisinden biri de M artı D Mimarlık'tı. Böylelikle sürece dahil edilmiş olduk.

BÖ: Bu sosyal sorumluluk projesinin ortaya çıkış hikayesinden bahsedermisiniz?

DS: Dünya ve ülke ölçeğinde otomotiv endüstrisinde önemli bir konumda bulunan Bursa'da UİB - OİB tarafından sektörde nitelikli eleman gereksiniminin karşılanmasına hizmet edecek, Milli Eğitim bünyesinde kurumsallaşacak bir okulun yaptırılması hedeflenmiştir. Bir sosyal sorumluluk projesi olarak görülen bu düşüncenin gerçekleştirilmesi için 2008 yılında çalışmalara başlanmış ve MEB ile protokol imzalanmıştır.

Kurumun çağdaş tavrı projenin elde edilme sürecine de yansıyor, davetli bir mimari proje yarışması düzenledi. Davet edilen ofislerin 13'ünden gelen bir aylık sürede hazırlanmış fikir projeleri, müellifleri tarafından, projenin tüm aktörlerinin yer aldığı; OİB yönetim kurulu üyeleri, MO temsilcisi, MEB temsilcisi ve mimarlık okullarındaki mimarlardan oluşan kadroya sunuldu. Değerlendirme sonucunda jüri M artı D'nin sunduğu projenin uygulanması kararını verdi.

“Kamuoyunda farkındalık yaratmak amacıyla, binaya “yeşil bina” sertifikası alınmak istendi.”

BÖ: Yatırımcının en temel beklentileri nelerdi? Sizin eklediğiniz veya yorumladığınız konular oldu mu? **DS:** Yarışma öncesinde yarışmacılara, arazi ve imar koşullarını belirten belgelerin ve UİB teknik danışmanlarının MEB'deki eğitimcilerle birlikte oluşturduğu bina programının yer aldığı bir dosya sunuldu. Yarışma olması nedeniyle de, ya-

1 Kullanım maliyetini minimize etmeye yönelik olarak tüm kaplama katmanlarından arınmış, strüktürel, mekanik, elektrik sistemlerin okunduğu bir yapı dili kullanılmış.

2 Dik ve eğimli bir topografyaya sahip arazide bina, zeytinlik de dahil mevcuttaki doğal peyzaj korunarak konumlandırılmış.

rışmacılar tarafından dosya içindeki veriler yorumlanarak fikir projeleri oluşturuldu.

BÖ: Yarışma sonrası süreç nasıl ilerledi?

DS: Süreç çok hızlı ilerledi. 2008 Kasım sonunda yarışma sonuçlandı. Kurum 2009 Eylül'de okulun eğitime başlamasını istiyordu. Uygulama projeleri ve ihale dosyası için imzaladığımız sözleşmeye göre, önümüzde 50 günlük bir süre vardı. İnanılmaz hızlı bir süreçti. Projenin revize edilmesi, mimari, statik, mekanik, elektrik uygulama projelerinin, detayların hazırlanması, ihale dosyasının hazırlanması. Biz süreye uyduk ancak ihale süreci uzayınca okulun açılışı bir yıl sonra gerçekleşti.

Yapım aşamasında, uygulama projesi dönemindeki çalışmanın da doğru yapılmış olduğunu görmüş olduk. Bu anlamda projeyi ekip çalışması olarak önemli bir başarı olarak değerlendirmeliyiz diye düşünüyorum. Mimarlık her aşamasında bir ekip çalışması ve ekibin çabaları sonucunda oluşuyor.

BÖ: Zaman kısıtına karşın süreci hızlandırmak adına aldığınız revizyon kararları gibi çözümler oldu mu? **DS:** Hayır olmadı. Ancak, tasarım aşamasında kamu yapısı olması nedeniyle kullanım maliyetini de minimize etmeye yönelik olarak; yapı diline, malzeme seçimine ve üretim sürecine ilişkin geliştirdiğimiz düşünceler, detaylar, kararlar yapım sürecinin hızlı ilerlemesine de olanak sağladı. Örneğin, biz tüm kaplama katmanlarından arınmış, strüktürel, mekanik, elektrik sistemlerin okunduğu bir yapı dili önerdik. Ara bölücü duvarlar, alçıpanel malzeme ile üretildi. Dairesel kesitli kolonların imalatı için önerdiğimiz kağıt/kullan at kalıp, hafifliği ve kurulum kolaylığı nedeniyle yapım sürecini rahatlatmış.

OİB TEKNİK VE ENDÜSTRİ MESLEK LİSESİ

Konum: Görükle-Nilüfer, Bursa

Arsa Alanı: 21.000 m²

Proje Tipi: Eğitim Yapısı (Derslikler, Atölyeler, Konferans Salonu, Spor Salonu, Pansiyon, Lojman)

Toplam İnşaat Alanı: 32.000 m² Kapalı İnşaat Alanı

Proje Başlangıç-Bitiş Tarihi: Kasım 2008 – Ocak 2009

İnşaat Başlangıç-Bitiş Tarihi: Haziran 2009 – Ağustos 2010

Yatırım Bedeli: 22.000.000 TL

Yatırımcı: UİB Otomotiv Endüstrisi İhracatçıları Birliği – Sosyal Sorumluluk Projesi

Mimari Tasarım: M artı D Mimarlık (Metin Kılıç – Dürrin Süer)

Danışman: Deniz Güner

Peyzaj Tasarımı: M artı D Mimarlık

Statik Proje: Tamer Paker

Mekanik Proje: Ekrem Evren

Elektrik Proje: Namık Onmuş

Yüklenici: Mescioğlu İnşaat

Proje Yönetimi: M artı D Mimarlık

Mülk Yönetimi: Milli Eğitim Bakanlığı ve OİB Eğitim Vakfı

Yeşil Bina Danışmanı: Grontmij Müh. Müş. ve Tas. Ltd.Şti

BÖ: Yatırımcının size daha çok müdahalesi mi yoksa desteği mi oldu? **DS:** UİB-OİB'nin duyarlı, bilgiye değer veren, emeğe saygılı bir işveren tavrı olduğunu söyleyebilirim. Bu tavır projenin elde edilme biçimine yansıtıldığı gibi, projenin ve tüm sürecin tanıtılması, belgelenmesi, arşivlenmesinde de benzer biçimde devam etti. Yarışmanın ardından katılımcı tüm projelerin yer aldığı bir kitap hazırlandı ve proje sergisi ile eş zamanlı dağıtıldı. Yapım süreci ve okulun kurumsallaşması ile ilgili tüm çalışmalar hakkında basın bilgilendirildi. İnşaat bitiminde de tüm süreci; bakanlık ile kurumun imzaladığı protokolü, projenin elde edilmesini, yarışma ve sergisini, çalıştayları, yapım aşamaları gibi her etabı anlatan bir kitap daha hazırladılar.

Aktardığım sürece dahil olduğumuz günden itibaren proje müellifleri olarak

biz de sürecin her aşamasına katıldık. Jürinin seçtiği projeyi önemli ve değerli buldular. Kamu kurumlarında, yarışma projelerinin sonucu çok hızlı alınmıyor. Pek çok projede müellif olarak projeye müdahalelerle karşı karşıya kalınabiliyor. Kurum müdahaleci bir eğilim içinde olmadı, tam tersine kolaylaştırıcı bir yaklaşımı oldu ve bu da sürecin hızlı ve kesintisiz devamını sağladı.

BÖ: Mekansal organizasyonu/kurguyu biraz anlatabilir misiniz? **DS:** Arsa oluşumu tamamlanmamış bir yapı çevre, kentsel yaşantı henüz kurulmamış. Sanayi yapıları, çok katlı sosyal konut özelliğinde binalar ve tarım alanları ile çevrelenmiş. Projeye başladığımızda arsa çevresindeki taşıt ve yaya yolları bile yapılmamıştı. Arsa dik eğimli bir topografyaya sahip. Arazi sınırında yer alan zeytinlik de arsa-

nın dörtte birini kaplıyordu. Yeri görmeye gittiğimizde karşılaştığımız zeytinliğin varlığını önemsedik ve binayı, mevcuttaki doğal peyzajı koruyarak konumlandırma-ya karar verdik.

Yere ait bu iki veriden birincisi, dış merkezli olmak yerine içe dönük bir yaşantı kurgulanması ana fikrini oluşturdu. İkincisi, yani zeytinliğin varlığı da kütlenin konumlanışında ve organize edilmesinde etkili oldu. Arazi içindeki zeytin ağaçlarına dokunmadan, kütleyi eğime, zeytinliğin başladığı sınıra yasladık. Kütleyi kademeli olarak organize ederek arazi eğimine uyum sağlamasını istedik. Bu kademelenme ile oluşan teraslar, derslikler katında açık teneffüs alanı, yurt dinlenme salonu katında ise çatı bahçeleri oldu. Çatı bahçelerinde doğal ortamı yaratacak bitkilerle peyzaj çalışması yapıldı. Binanın oldukça yoğun bir



Türkiye’de üretilen en ince, en büyük ve tek esnek seramik: Kalesinterflex

Yeniliklerin öncüsü Kalebodur, Kalesinterflex ile 1.000 x 3.000 mm ebadında ve 3 mm kalınlığındaki porselen levhayı inşaat sektörünün kullanımına sunuyor.

Kalesinterflex dünyanın en özel yüzeyli porselen seramiğidir, bu özel yapısı ile aşağıdaki özelliklerin tümünü sağlar.

Fotokatalitik

Kalesinterflex Nano Kompozit yüzey özelliği sayesinde fotokataliktir. Leke tutmaz, yağmur ve güneş ışığı sayesinde lekeler temizlenir.

Antibakteriyel

Yetersiz aydınlatmaya sahip ortamlarda dahi hem iç mekanları hem de dış mekanları bakterilerden korur.

Antigrafiti

Boya kalemi, keçeli kalem ve tahta kalemi yazıları kolayca silinir ve temizlenir.

Kalesinterflex’in Fiziksel Özellikleri

Ağırlık

Bir Kalesinterflex levha yaklaşık 21kg (7 kg/m²) ağırlığındadır.

Esneklik

1.000 x 3.000 x 3 mm ebadındaki Kalesinterflex Fit levhanın dışbükey esneklik yarıçapı 5,5 m’dir.

Ateşe Dayanıklılık

Kalesinterflex ateşe tamamen dayanıklı, alev almaz ve yanmaz niteliktedir (Kategori O).

Kimyasallara Dayanıklılık

Kalesinterflex yüzeyindeki koruyucu sır tabakası ve porselen yapısı sayesinde en güçlü kimyasallara (asit ve bazlar) karşı dayanıklıdır.

Kesme

Kalesinterflex, standart cam ve seramik kesicileri ve bilgisayar kontrollü otomatik kesme ve delme makineleri ile istenen boyutlarda kesilebilir.

Delme

Kalesinterflex, cam ya da benzer malzemeler için kullanılan alet ve matkaplar ile delinebileceği gibi diğer bilinen otomatik aletlerle de delinebilir.

Temizleme

Kalesinterflex’in düzgün yüzeyi kir tutmayan bir yapıya sahiptir. Gerekli takdirde su ve bilinen temizlik ürünleri ile kolayca temizlenebilir, lekelenmez.

Hijyeniktir; bakterilere, küfe ve mantara karşı dayanıklıdır. Kalesinterflex, Antibakteriyel Ürün Güvencesi TÜBİTAK tarafından onaylıdır.

Çevre Dostu

Çevreye duyarlı bir teknoloji ile üretilen Kalesinterflex, Ecospecifier belgesine sahiptir. Geleneksel seramik üretim süreçleriyle karşılaştırıldığında gaz ve toz emisyonu 20 kat, CO2 emisyonu ise 1.000 kat daha azdır.

Kalesinterflex Çevresel Ürün Deklarasyonları (EPD) sertifikalı bir üründür. Binaların çevre performans değerlerinin belirlenmesinde bina sertifikasyon/değerlendirme sistemleri de (LEED, BREEAM vb.) artık EPD verilerini kullanmaktadır.

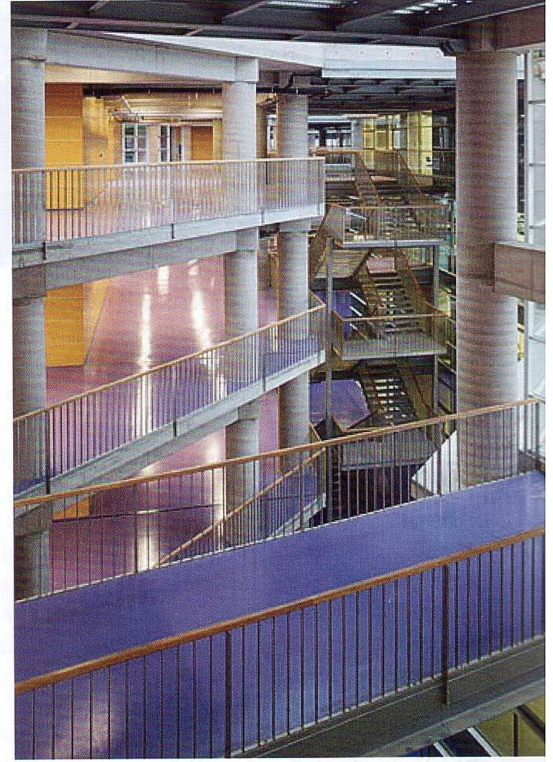
Alman İnşaat ve Çevre Birliği IBU (Institut Bauen und Umwelt) tarafından onaylanan “Çevresel Ürün Deklarasyonu” sertifikasını alarak; KSFX ürünlerinin kullanıldığı projelerin LEED (Leadership in Energy and Environmental Design - Enerji & Çevre Dostu Tasarımda Liderlik) sertifikası alınmasına katkı sağlanmaktadır. Sertifika alan projeler hem yeşil bina ünvanı ile prestij kazanmakta hem de çevre dostu olmaktadır.

Kullanım Alanları

Mono renk, ahşap, doğal taş, beton, metalik yüzey ve doku çeşitleriyle zengin bir ürün gamına sahip olan Kalesinterflex bina iç ve dış cephelerinde, iç mekan zemin ve duvar kaplamalarında, yine Kalebodur’un know-how’larından biri olan Laminex teknolojisi ile laboratuvar tezgahlarında kullanılmaktadır.

Kalebodur

yaratıcılığınızın yapı taşı



M Artı D Mimarlık

Metin Kılıç ve Dürriin Süer.

OİB Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi’nin mimarları neden Kalesinterflex’i tercih etti?

OİB Endüstri ve Teknik Lisesi iç mekanında iki yerde, sirkülasyon aksı üzerindeki blok girişlerinde yönlendirme amaçlı renkli yüzeylerde Kalesinterflex (orange) kullanıldı. Malzeme boyutsal avantajı sebebiyle homojen yüzey etkisini daha iyi sağlaması, hafifliği ve boyutsal avantajından dolayı hızlı uygulanabilecek olmasından dolayı tercih edildi. Diğer bir yüzey ise üst ve alt fuayeleri birbirine bağlayan eğrisel merdiven parapet duvarları esneme kabiliyeti sebebiyle Kalesinterflex (beyaz) seçildi.



“Biz burada yatılı öğrencilerin gündüz yani okul yaşantıları ile gece yani yurt yaşantılarının ayrışmasını istedik.”

programı vardı. Eğitim ile ilgili atölye ve dersliklerin yanı sıra üç yüz kişilik yurt ve dört adet lojmanı da içeriyordu program. Biz burada yatılı öğrencilerin gündüz yani okul yaşantıları ile gece yani yurt yaşantılarının ayrışmasını istedik. Eğitim dünyası ile yurtların gündelik hayatını, zeytinliğin bir devamı gibi düşündüğümüz yeşil örtünün, binanın üzerine yayılması ile kesitte ikiye ayırdık. Yurt binalarını da zeytinliğe yönlendirdik.

Çağdaş eğitim vizyonu, öğrencide bireysel becerinin, yaratıcılığın ve dialoğun gelişmesini sağlamaya yönelik. Biz bu anlayışın sosyalleşmeyi motive edecek ortamlara sahip olması gerektiğini düşünüyoruz ve bu doğrultuda öğrencilerin etkileşimini destekleyecek boşluklu bir iç ortam yaratmak istedik. Vaziyet planında bloklara ayrılmış parçalı kurguyu üçüncü boyutta farklı katmanlardaki programların eklemlediği bir sosyal arter yani şeffaf bir galeri ve ardışık avlular dizisi ile bağladık. Esnek, akışkan ve geçirgen bir galeri ile devingen ve saydam nitelikte bir dizi avlu kurguladık. Sosyal arter, yani galeri kentsel bir meydan gibi zengin bir yaşantı sunmakta. Görsel bir dialog içinde dış avlular ile görsel sürekliliği var. Kentsel sokaklar üzerinde ilerlerken bir yanda iç galeri diğer yanda dış avlu ile

iletişim kurmak mümkün. Yapının zengin iletişim ortamı, canlı renk kullanımı ile dinamik kurulmaya çalışıldı. Görsel zenginliği, yapının sahip olduğu kırıklı formu artırıyor.

BÖ: Yeşil bina sertifikasyon süreci nasıl ilerledi? Ne tür tecrübeler yaşadınız?

DS: OİB Teknik ve Endüstri Meslek Lise binası için Yeşil Bina Sertifikası alınma süreci, kurumun eğitime geçmesinden sonra başladı. Okul’un destekçilerinden olan, Ford Transit Connect ve OİB Eğitim Vakfı “Arka Pencere” adlı sosyal sorumluluk projesi için işbirliği yaptı. Arka Pencere projesinin desteğiyle, yeşil binaların çevresel sorumluluk taşıyan ekosisteme duyarlı yapılar olduğu, enerji tasarrufu sağladığı, doğayı mümkün olduğunca koruduğu yönünde kamuoyunda farkındalık yaratmak amacıyla, binaya “yeşil bina” sertifikası alınmak istendi ve BRE-Bina Araştırma Kurumu’na başvuruldu. “Breeam In-Use” sertifikasyonuna sahip olmak için bina, “Building Management ve Asset Rating” kriterleri kapsamında değerlendirildi, okulun test raporu oluşturuldu. Bu süreç sonucunda binanın, 440.000 Kw’lık enerji kullanımını %30 verimle 300.000 Kw’a, 15.000 m³’lük su tüketimi %30 tasarrufla 10.000 m³’e, 1.600.000 m³ doğalgaz sarfiyatı 1.000.000 m³’e indirildi. OİB Teknik ve

3 Dairesel kesitli kolonların imalatı için kullanılan kağıt/kullan at kalıp, hafifliği ve kurulum kolaylığı nedeniyle yapım sürecini rahatlatmış.

Endüstri Meslek Lisesi, Yeşil Bina Sertifikalı ilk ve tek eğitim yapısı ve ilk kamu kuruluşu olma özelliğine de sahip oldu.

BÖ: Danışmanlığa ihtiyaç duyduğunuz alanlar nelerdi? **DS:** Projelendirme aşamasında yeşil bina sertifikası, bir kriter olarak tasarım kararları içinde yer almadı. Biz tasarım kararlarını verirken arazi verilerini değerlendirdik. Elimizdeki programı bu veriler doğrultusunda, çevre değerlerini gözetererek, kullanıcı için bir yaşantı kurgulayarak öngördük.

BÖ: Projenin bölgeye katkısı hakkında tahmin ya da gözlemlerinizi paylaşabilir misiniz? **DS:** 2010 yılında eğitime başlayan okul bu yıl ilk mezunlarını veriyor. Projeyi ortaya koyan kurum gibi, yönetim kadrosu da aynı duyarlılıkta, yaşantı içinde gelişen ve değişen program değişikliklerini danışıp, fikrimizi alıyorlar. Çözümleri birlikte arıyoruz. Çeşitli vesilelerle binaya gidiyoruz. Kullanıcılardan, öğretmenler ve öğrencilerden geri dönüşler alıyoruz. Çoğunlukla olumlu değerlendirmeler oluyor.