



FOTOĞRAFLAR: BBMD

# Sistem İdeali

ULUSAL MİMARİ PROJE YARIŞMASI SÜRECİ SONUCUNDA GELİŞTİRİLEN KONUT YERLEŞİMİ, NİCEL KOŞULLARIN ÖTESİNE GEÇMEYİ VE SIRADANLAŞMIŞ KONUT ÜRETİMİNE KARŞI ALTERNATİF BİR KENTSEL ÇEVRE SUNMAYI AMAÇLIYOR.

## BBMD

Kayabaşı 24. Bölge Sosyal Konut Yerleşmesi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından 2009'da düzenlenen ulusal mimari proje yarışmasıyla başlatılan ve sosyal konut alanında tip proje uygulamalarına alternatif oluşturma amacını taşıyan sürecin, proje müelliflerine ait son aşaması. Proje ekibince tasarlanan ve 2018 yılında uygulaması tamamlanan bu üçüncü projeden önce, ilk uygulama olan Kayabaşı 17. Bölge Sosyal Konutları 2012'de, ikinci uygulama olan Ataşehir Şerifali Konutları ise 2015'te tamamlanmıştı. Son aşama, yarışma sürecinde sunulmuş ancak ilk iki uygulamada tasarım sürecine aktarıma imkanı elde edilememiş olan önerilerin hayata geçirilmesi amacıyla başlatıldı.

KAYABAŞI 24. BÖLGE SOSYAL KONUT YERLEŞMESİ  
BBMD

Tasarım sürecinde, öncelikli olarak mevcut imar planı etüt edilerek topoğrafya-yol ağı ilişkisi irdelendi, arazi

eğimlerine göre yeni bir yol ağı önerildi. Uygulama sürecinde ortaya çıkacak yüksek istinat duvarlı karayolu üretimlerinin önlenmesi ve yapılı çevrenin bütünlüğü hedeflendi. Mevcut imar planına yönelik diğer bir müdahale ise ayrı bir parselde tanımlanmış olan ticaret işlevinin, alanda belirlenen uygun bir bölgede konut bloklarının zemin katlarında yer alacak şekilde yorumlamaktır. Ayrıca kuzey-güney doğrultusunda uzanan iki ana vadi arasındaki yerleşme içinde üç küçük vadi hattı da bulunmakta. Tüm bu vadi sistemleri mevcut imar planında olduğu şekliyle park ve rekreasyon alanları olarak değerlendirildi. Hazırlanan kentsel tasarım projesi neticesinde önerilen ve idare tarafından kabul edilen değişikliklerle birlikte yapılaşma oranlarının da yeniden ele alındığı yeni bir imar planı taslağı geliştirildi ve ertesinde mimari tasarım sürecine geçildi.

Kentsel açık alan strüktürüne sahip, topoğrafya ile uyumlu ve örüntü oluşturacak şekilde konumlandırılan farklı konut tipolojilerinden meydana gelen bir yerleşim modeli benimsendi. Ortak açık yaşam alanları olarak önerilen meydan, iç bahçe, sokak, yeşil alan ve



KARŞI SAYFADA  
Önde Kayabaşı 24. Bölge, arkada farklı TOKİ  
blokları

BU SAYFADA  
Bir arada kullanılan farklı yerleşme biçimleri; sıra  
evler, bloklar, nokta bloklar, dizi bloklar

PROJE ADI: Kayabaşı 24. Bölge Konut Yerleşmesi  
PROJE YERİ: Başakşehir, İstanbul  
MİMARİ PROJE OFİSİ: BBMD (Bingöl Barka  
Mimarlık ve Danışmanlık)  
TASARIM: Özgür Bingöl, İlke Barka  
MİMARİ PROJE EKİBİ: Tuba Bilgiç, Merve Şen,  
Berna Göl  
BRÜT PROJE ALANI: 40 ha  
NET PROJE ALANI: 27 ha  
ORTALAMA NET EMSAL: 1.00  
NET YOĞUNLUK: 94 konut/ha  
KONUT ADEDİ: 2512 konut  
TİCARİ BİRİM ADEDİ: 87 adet  
TOPLAM İNŞAAT ALANI: 382.000 m<sup>2</sup>  
YAPIM MALİYETİ: 680 TL/m<sup>2</sup>  
İŞVEREN: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı  
PROJE YILI: 2018



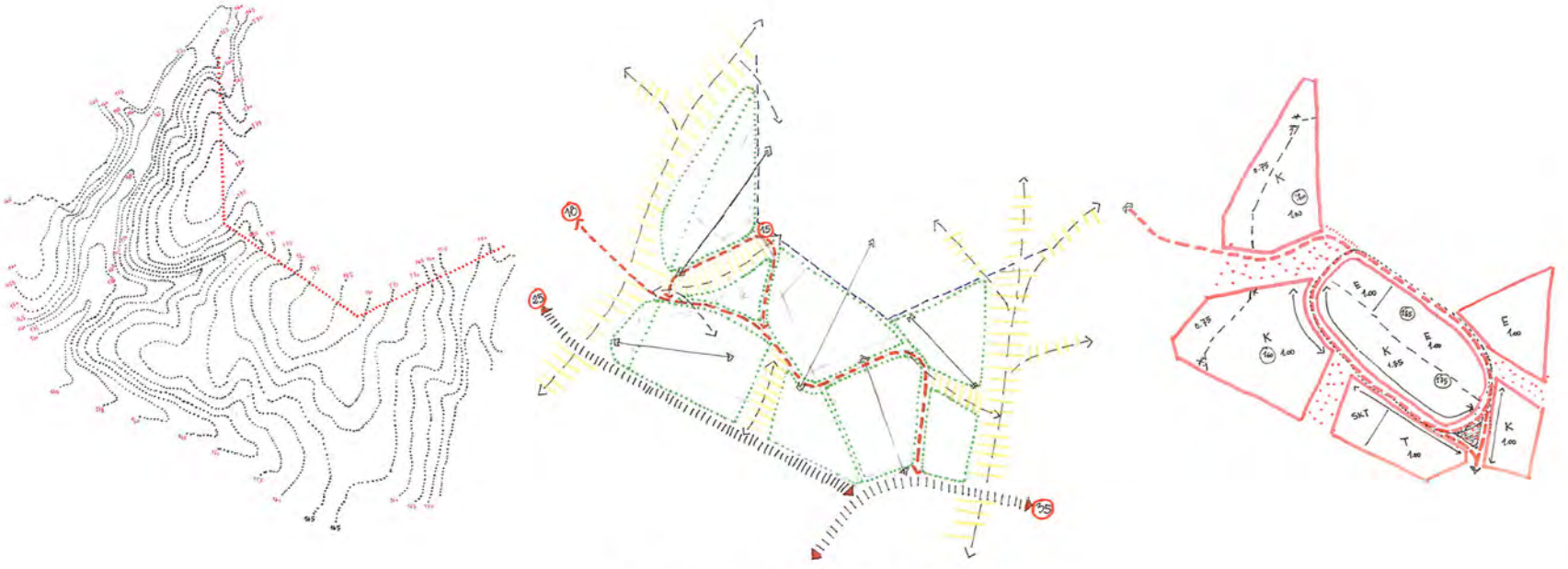
EN ÜSTTE: Zemin katta yorumlanmış ticari işlevler ve iç meydanlar  
ÜSTTE: Yerleşim içinde farklı karakterler taşıyan kamusal alanlardan biri, oturma birimleri

parkların dışında, tek bir kotta konumlandırılan ve yerleşmenin omurgası olarak tanımlanabilecek bir ana cadde önerildi. Caddeyi tanımlayan konut bloklarının zemin katlarında perakende ticaret birimleri yer alıyor; caddenin iki yakası arasındaki ilişkinin kopmaması ve yayaların rahat erişimi açısından trafik akışı tek yönlü olarak düzenlendi.

Proje kapsamında, farklı yerleşme biçimleri bir arada kullanıldı. Yerleşme düzeni; iç bahçe ve meydan gibi kamusal açık mekanlar tanımlayan bitişik bloklar, istikamet tanımlayan dizi bloklar, nirengi noktası olarak uygun bölgelerde konumlandırılan nokta bloklar ve vadi tabanına yakın müstakil sıra evlerle kuruldu. Farklı kat adetlerinde tasarlanan bloklar aracılığıyla hacimsel anlamda üçüncü boyutta çeşitliliğin sağlanması ve silüet etkisi yaratılması amaçlandı. Plan ve cephe düzleminde hedeflenen farklılaşma ve çeşitlenme, basit ve ekonomik çözümlere dayalı olarak geliştirildi. Bloklarca tanımlanan meydanların ve iç bahçelerin altlarında tek katlı kapalı otoparklar düzenlendi, açık otoparkların yanı sıra eğimden yararlanılarak tek katlı yanı sıra açık otoparklar da uygun noktalara yerleştirildi.

Proje, sınırlı ekonomik ve zamansal ölçütlere bağlı olarak projelendirilen ve uygulanan orta yoğunluklu bir sosyal konut yerleşmesi olarak tip projeye dayalı üretim sürecine özgü koşullarda ve aynı aktörler ile hayata geçirildi. Yeni imar planına da altlık teşkil eden kentsel tasarım projesine göre mimari projeleri hazırlanan yerleşme, içerdiği kamusal açık mekan dizgesiyle sadece tip projeye üretilmiş sosyal konut alanlarına değil, aynı zamanda çevresinde sıkça uygulanmakta olan yüksek yoğunluklu kapalı konut yerleşmelerine de alternatif bir kentsel çevre tanımlıyor.

Parsel ve hatta ada ölçeğini çoktan aşmış büyük ölçekli yapım girişimlerinde, yapılaşmanın sadece nicel koşulları belirleyen imar planlarıyla tanımlanma ve üretilme çabası farklı düzlemlerde pek çok ciddi olumsuzluğa neden olmakta. Bu bağlamda Kayabaşı 24. Bölge Sosyal Konut Yerleşmesi, kentsel kamusal açık mekan dizgesi üretilebilmek için büyük ölçekli konut yerleşmelerine yönelik imar planı çalışmalarının da bir tasarım konusu olarak yerleşme formuyla birlikte ele alınmasının gerekliliğine işaret etmeyi amaçlıyor.



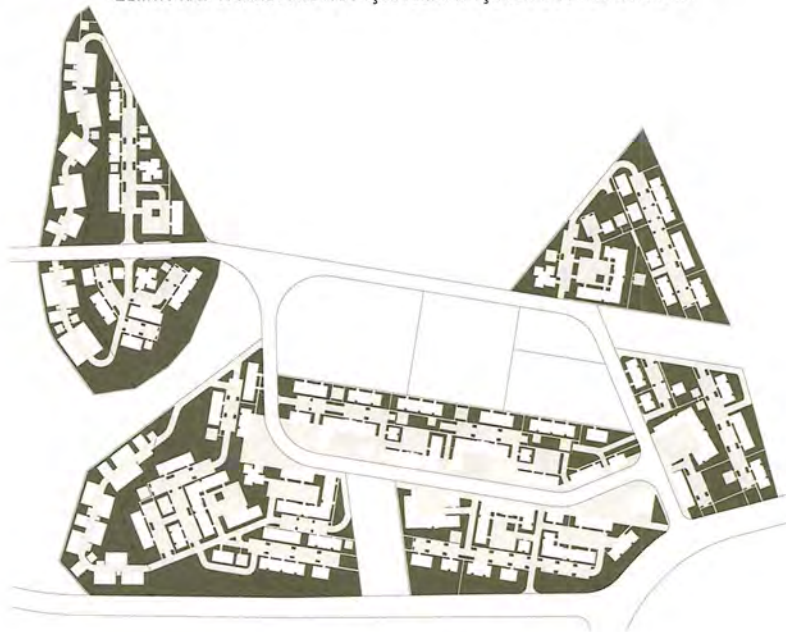
KOT-ÇEVRE VE YERLEŞİM İLİŞKİLERİ ESKİZİ



ZEMİN KAT TİCARET+KONUT İŞLEVLERİNİ İÇEREN BLOKLAR ANALİZİ



BLOK KAT ADETLERİ ANALİZİ



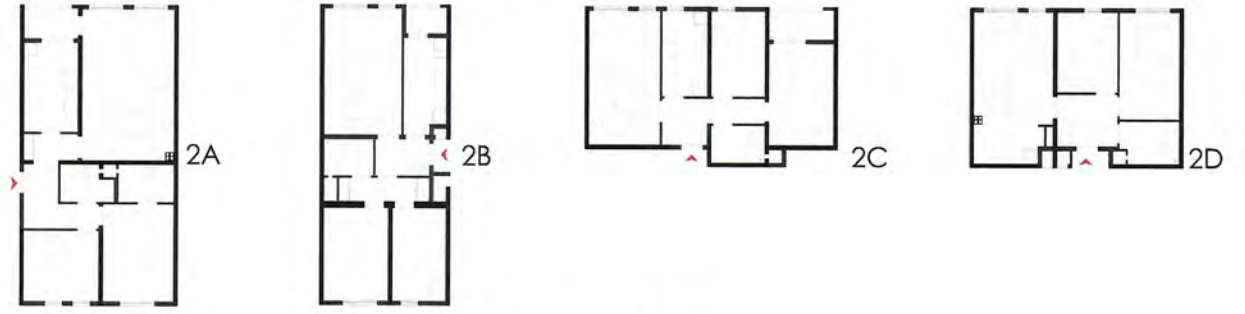
KONUT ADALARINA AİT YEŞİL ALANLAR ANALİZİ



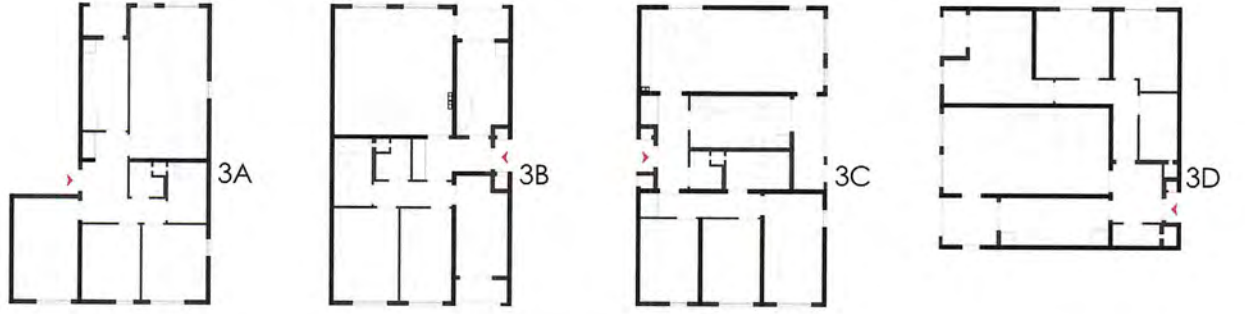
AÇIK ALAN DİZGELERİ VE DURAKLAR ANALİZİ



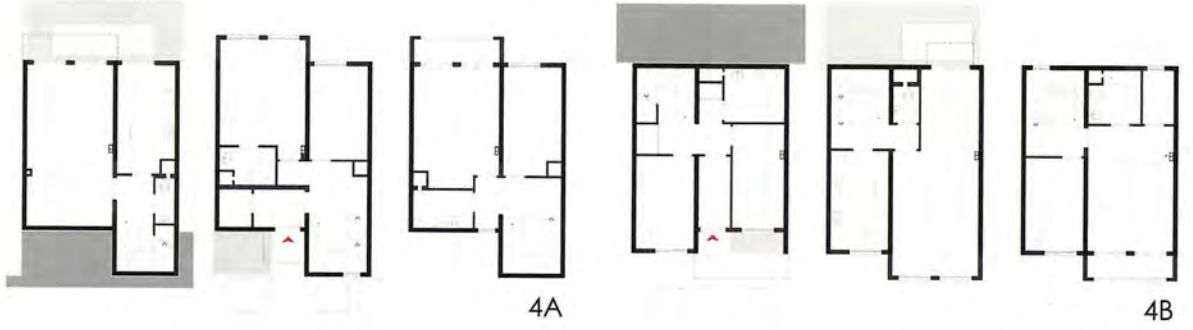
**ÖZGÜR BİNGÖL**  
Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Mimarlık bölümünde 1998'de lisans, 2001'de yüksek lisans eğitimini, 2007'de doktora programını tamamladı. 1999'den bu yana görev aldığı üniversitede doçent olarak çalışmaya devam ediyor ve 2000'den bu yana Bingöl Barka Mimarlık & Danışmanlık'ta çalışmalarını sürdürüyor.



İKİ ODALI KONUT PLANLARI



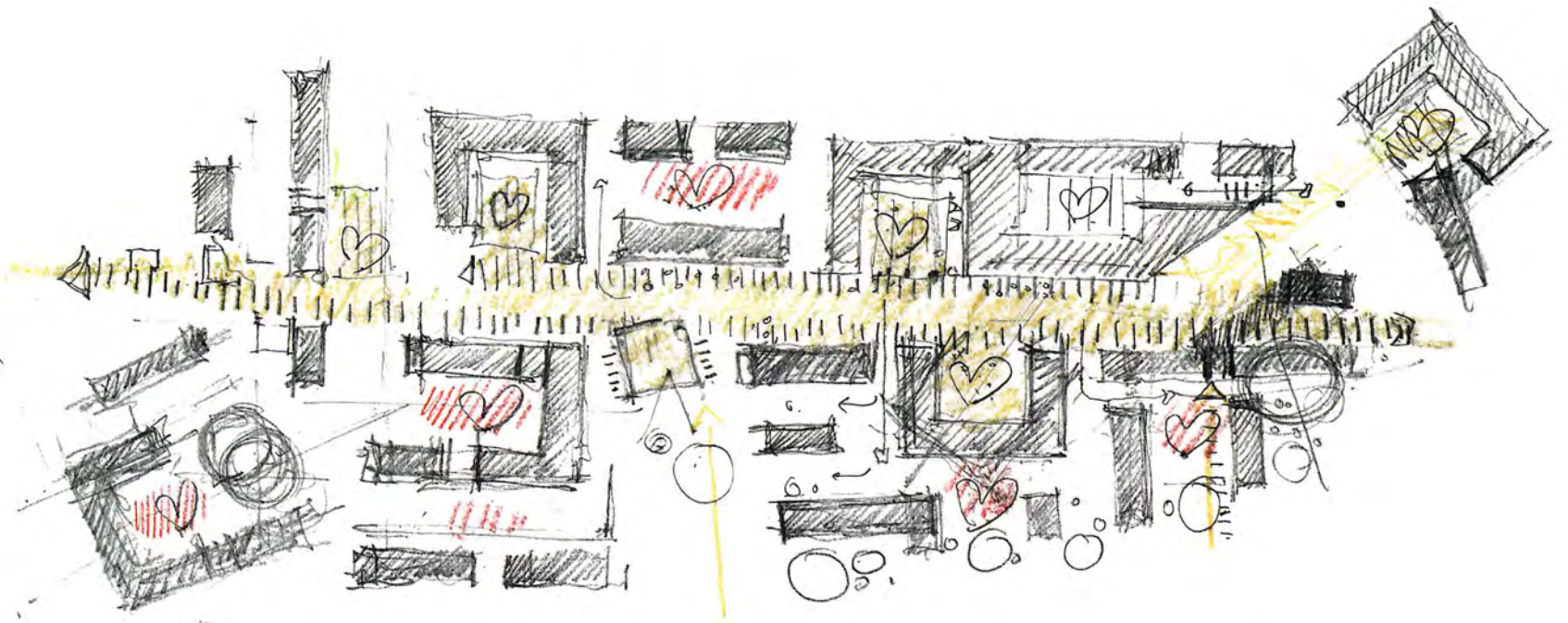
ÜÇ ODALI KONUT PLANLARI



DÖRT ODALI KONUT PLANLARI



**İLKE BARKA**  
2002'de Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Mimarlık bölümünden mezun oldu, 2006'da Yıldız Teknik Üniversitesi'nde yüksek lisans eğitimini tamamladı. 2000 yılından bu yana birlikte çalıştığı Özgür Bingöl ile birlikte Bingöl Barka Mimarlık & Danışmanlık çatısı altında mimari çalışmalarını sürdürüyor.



BLOK YERLEŞİMLERİ VE AÇIK ALAN İLİŞKİLERİ ESKİZİ