

Kayabaşı Yeni Konut Yerleşmesi

Kayabaşı New Residential Project

ENGLISH SUMMARY ON PAGE 102

Proje, büyük konut yerleşmelerine yönelik ilkesel plan ya da imar planı çalışmalarının da bir tasarım konusu olarak, yerleşme formu ile birlikte ele alınmasının önemine işaret ediyor.

Mimari Tasarım
BBMD
(Bingöl Barka
Mimarlık ve
Danışmanlık)
(2012-2014)

İşveren
TC Başbakanlık
Toplu Konut İdaresi
Başkanlığı

Brüt Proje Alanı
40 ha

Net Proje Alanı
27 ha

Ortalama Emsal
1,00

İnşaat Alanı
382.000 m²

Konut Adedi
2.519 konut

Ticari Birim Adedi
87 adet

Net Yoğunluk
94 konut/ha

Yaklaşık Maliyet
750 TL/m²

Yapım Sistemi
Betonarme Tünel Kalıp

ÖZGÜR BİNGÖL, Mimar

» TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından 2009 yılında ilan edilen "İstanbul - Kayabaşı Bölgesi İçin Konut Tasarımı Ulusal Mimari Fikir Proje Yarışması", kurumun tip projeler ile ürettiği sosyal konut stoğunun alternatiflerinin araştırılması hedefiyle gerçekleştirilmiştir. Yarışma süreci ertesinde dereceye giren ekipler arasından seçilen ilk grup ile uygulamaya yönelik projelendirme sürecine geçilmiştir. Uygulanması düşünülen ilk projeler, kurumun tip proje uygulamaları ile aynı birim maliyetlere ve yapım sürelerine sahip olması koşuluyla yerleşmenin en yüksek yoğunluklu alanlarında sınanmıştır. Çalışmaları tamamlanan ilk proje Kayabaşı Toplu Konut Alanı'nda 17. Bölge'de hayata geçirildi (1).

2012 yılının sonunda kurumun daveti üzerine, yarışma sürecinde önerilen ancak uygulama sürecinde hayata

Zemin katta ticari birimlerin yer aldığı cadde ve meydan. Avenue and square with ground floor commercial units.





Perakende ticaret aksı kısmi silüet. Outline of the retail trade axis.

geçirilememiş konu başlıklarının değerlendirilmesi ve uygulanan yerleşmede kullanılan ilkelerin geliştirilerek sürdürülmesi amacıyla Kayabaşı Toplu Konut Alanı'nın kuzey bölümünde yer alan daha büyük bir alanda yeni ve kapsamlı bir çalışma gündeme gelmiştir.

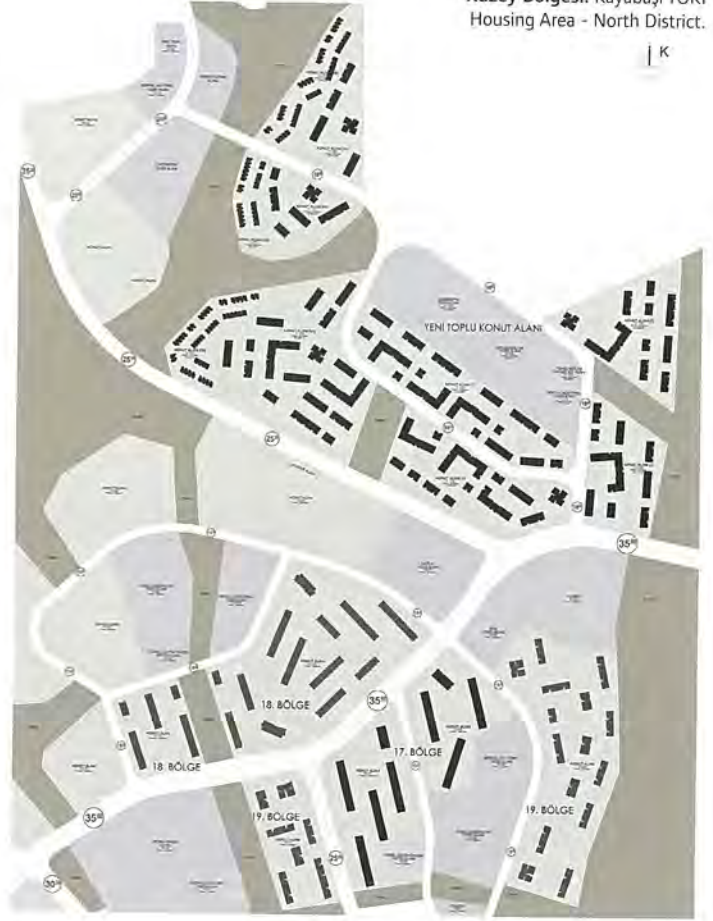
Yeni çalışma sürecinde, mimari tasarımının öncesinde ilk olarak var olan imar planı üzerinde etütler gerçekleştirilmiştir. Özellikle topografya ile imar planındaki yol ağlarının ilişkisi irdelenmiş ve arazi eğimleri ile ilişkili yeni bir yol tasarımı önerilmiştir. Aksi takdirde uygulama sürecinde ortaya çıkacak yüksek istinat duvarlı karayolu üretimlerinin yerleşmelerin çevreleri ile görsel-fiziksel ilişkilerini koparacağı ve yaya açısından erişilebilirliği büyük ölçüde zedeleyeceği çok açıktı. Alanın yakın çevresinde benzer olumsuz uygulamalar zaten görülmekteydi. Yapılı çevrelerin birbirleri ile bütünleşmesi açısından bu konunun ele alınması çalışmanın ilk aşamasını oluşturmuştur.

İmar planı ile ilgili öteki tartışma konusu ise ticaret işlevinin ayrı bir parselde tanımlanmış olmasıydı. Ticaret işlevinin, yerleşme içindeki konumu da etraflıca irdelenmeden konut alanlarından bu şekilde ayrıştırılması sonucunda, zemin katları dışındaki alanlarının verimli bir şekilde kullanılmadığı ve üst katlarının zamanla köhne mekânlara dönüştüğü küçük alış-veriş merkezleri ya da çarşılar ortaya çıkmaktaydı. Dolayısıyla bu tür ticari düzenlemelerin işlevleri aracılığıyla konut yerleşmelerine sağlamları öngörülen mekânsal nitelikleri kazandırmakta yetersiz kaldıkları ifade edilebilirdi. Bu noktadan hareketle proje alanı içerisinde yer alan ticaret parseli kaldırılarak, yerleşme planı içerisinde belirlenecek uygun noktalarda konut bloklarının zemin katlarında perakende ticaret işlevinin yer alması fikri idareye sunulmuştur. Kabul gören bu değişiklikler çerçevesinde yapılaşma oranları da yeniden değerlendirilerek yeni bir imar planı önerisi geliştirilmiş ve ertesinde yerleşme tasarımı sürecine geçilmiştir.

Proje alanı topografik olarak kuzey-güney doğrultusunda uzanan iki ana vadi arasında yer almaktadır. İçerisinde 3 alt vadi sistemi bulunmaktadır. Bütün bu vadi sistemleri çalışmada yeşil alanlar olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu vadiler yerleşmenin baktığı önemli doğal boşluklar ve manzara noktalarıdır.

Çalışma öncelikle, proje alanının özellikleri ve kapasite ile ilgili veriler bağlamında bir konut yerleşimi planlamasından

Kayabaşı Toplu Konut Alanı - Kuzey Bölgesi. Kayabaşı TOKİ Housing Area - North District.



Yeni proje alanı ve yakın çevresi. New project area and surrounding environment.

öte "bir kent parçası üretilmesi" olarak ele alınmıştır. Ayrıca konu tekil yapılar ve bu yapıların konumlandığı vaziyet planı tasarımından çok, kontrollü bir farklılaşmayı ve çeşitlenmeyi içeren, hem birim konut hem de yerleşme formu bağlamında süreçteki birtakım değişikliklere adapte olma kabiliyetine sahip, olasılıkları basitçe üreten "bir sistem tasarımı" olarak değerlendirilmiştir.

Proje alanında kentsel bir strüktüre sahip, topografya ile ilişkili ve örüntü oluşturacak şekilde konumlandırılan farklı konut tipolojilerinden meydana gelen orta yoğunluklu bir yerleşim önerilmiştir. Yerleşmenin salt bir barınma alanı olmanın ötesine geçerek nitelikli bir kentsel çevre oluşturması ve yeşil alan - kamusal mekân dizgeleri barındırması



Eski ve yeni imar planı. Old and new zoning plan.



Yerleşim Planı Settlement Plan

hedeflenmiştir. Yerleşmenin kapalı konut yerleşmelerinden oluşan parçacıl yapılaşma tarzına alternatif olması öngörülmüştür.

Yerleşme tasarımında ortak açık yaşam alanları yaratılması hedeflenmiştir. Bu bağlamda önerilen meydan, iç bahçe, sokak, yeşil alan ve parkların dışında yeni imar planı ile düz bir kotta konumlandırılan ve yerleşmenin omurgası olarak tanımlanabilecek bir ana cadde tasarlanmıştır. Söz konusu cadde üzerinde her iki kolda konumlanan konut bloklarının zemin katlarında perakende ticaret birimleri yer almaktadır. Caddenin iki yakasının birbiriyle yayalar açısından ilişkisinin kopmaması için trafik akışı tek yönlü olarak düzenlenmiştir. Bu düzenlemelerin alanın yaşayan bir yerleşme olması yönünde önemli katkıda bulunacağı varsayılmıştır.

Proje kapsamında, farklı yerleşme biçimleri alanda bir arada kullanılmıştır. İç bahçe ve meydan gibi kamusal açık mekân tanımlayan bloklar, istikamet tanımlayan dizi bloklar, nirengi noktası olarak az sayıda önerilen yüksek nokta bloklar ve vadi tabanına yakın müstakil sıra evler ile yerleşme düzeni kurulmuştur. Bloklarca tanımlanan meydanların ve iç bahçelerin altlarında tek katlı kapalı otoparklar düzenlenmiştir. Açık otoparkların yanısıra eğimden yararlanılarak tek katlı yarı-açık otoparklar da uygun noktalarda planlanmıştır.

Yerleşmede farklı kat adetlerinde tasarlanan bloklar aracılığı ile hacimsel anlamda 3. boyutta çeşitliliğin sağlanması

ve silüet etkisi yaratılması amaçlanmıştır. Bloklarda kendi içlerinde gruplanmış şekilde 2 odalı ve 3 odalı konutlar yer almaktadır. 1 odalı konutlar kot farkından dolayı blokların açığa çıkan katlarında yer almaktadır. 4 odalı konutlar ise ön ve arka bahçeli müstakil sıra evler olarak planlanmıştır. Plan ve cephe düzleminde hedeflenen farklılaşma ve çeşitlenme basit ve ekonomik çözümlere dayalı olarak geliştirilmiştir.

TOKİ'nin toplumun alt ve orta gelir grubuna yönelik kendi konut uygulamalarında söz konusu olan sınırlı olanaklar gözetilerek gerçekleştirilen projelendirme sürecinde, yerleşme formu, konut birimlerinin bir araya getirilmesi, birim konutun iç mekân çözümleri, açık alan düzenlemeleri, malzeme seçimi ve detaylandırma konularında bir önceki 17. Bölge deneyimi ciddi rol oynamıştır. Ayrıca parsel ve hattâ ada ölçeğini çoktan aşmış benzer girişimlerde yapılaşmanın yalnızca geleneksel anlamda hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları ile tanımlanma ve üretilme çabası uygulama ertesinde farklı düzlemlerde ciddi olumsuzluklara neden olmaktadır. Bu bağlamda söz konusu proje, büyük konut yerleşmelerine yönelik ilkesel plan ya da imar planı çalışmalarının da bir tasarım konusu olarak, yerleşme formu ile birlikte ele alınmasının önemine işaret etmektedir.

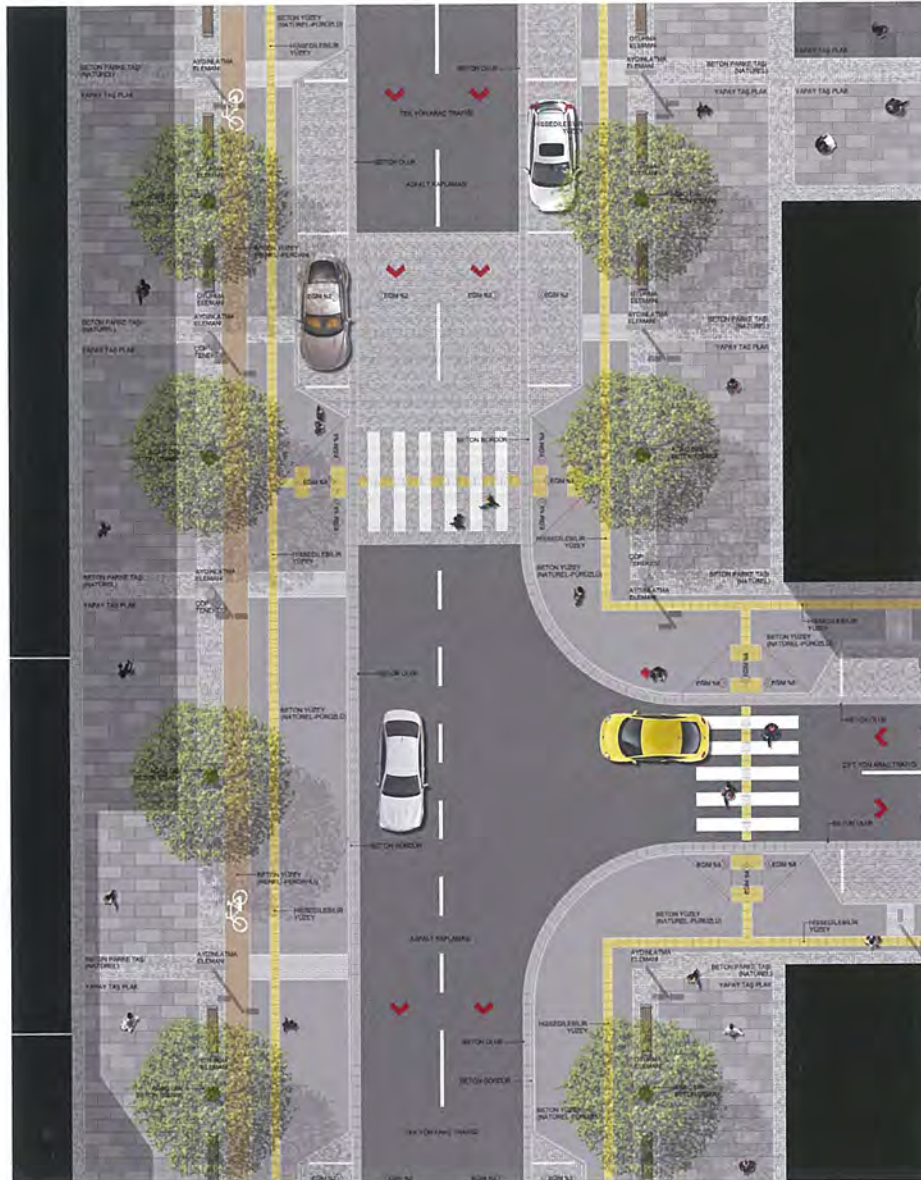
Not 1. Yarışma süreci ve ertesinde uygulanan 17. Bölge Yerleşmesi ile ilgili süreç, Kasım 2012 tarihinde YAPI Dergisi'nin 372. sayısında yayımlanan "TOKİ ve Sosyal Konut Üretimi Üzerine Genel Bir Değerlendirme: İstanbul Kayabaşı Yarışması ve 17. Bölge Konut Yerleşmesi Örneği" başlıklı yazıda kaleme alınmıştır.



Vadiye yakın müstakil sıra evlerin yer aldığı sokak. Street of free standing houses near the valley.



Blok girişlerinin yer aldığı iç bahçe. Inner garden at the block entrance.



Perakende ticaret aksı açık alan kısmı detay. Detail of the open area of the retail trade axis.

Kayabaşı New Residential Project

Istanbul

» The project area runs topographically in a north-south direction between two main valleys. Within the area are three sub valley systems. All these valleys systems are evaluated as green spaces in the study. The said valleys constitute important natural spaces and views seen from the settlement.

The project was primarily planned in the context of the characteristics and capacity of the project area as "the production of part of the city" rather than a residential settlement. Moreover, the subject was evaluated not as a design based on single structures and the layout plan these structures were to be placed into but rather as a "system design" of controlled diversification and variation that allowed for adaptation to a number of modifications in the process as regards both residential unit and settlement form.

In the project area, a medium density settlement with an urban structure composed of different residential typologies placed in relation to the topography in such a way as to form a pattern was proposed. The settlement was conceived as going beyond a housing project and more as the creation of an urban environment of quality where green areas were incorporated into the public space design. The settlement was envisaged as being an alternative to the modular style composed of closed residential settlements.

In the settlement design plan the intention was to create common open living spaces. In addition to the proposed squares, inner gardens, street, green spaces and parks, with a new zoning plan a main road was designed on an elevation that could be defined as the backbone of the settlement. The ground level of the residential blocks lining this road was dedicated to retail units. To prevent the two sides of the street from being disconnected from a pedestrian's perspective, the traffic flow was designed as a one way system. These arrangements contributed greatly to making the space a living settlement.

Within the scope of the project different residential units are used together in the area. The settlement was organized with blocks defining public open spaces like inner gardens and squares, directional rows of blocks, a limited number of high point blocks as the triangular point, and free standing rows of houses close to the valley floor. The blocks completing the squares and inner gardens were organized with single level enclosed carparks. In addition to open car parks, semi open car parks making use of the gradient were planned at convenient points.