



# Serdar Kayaalp:

“İyi bir ofis yapısında, teknolojik danışmanların rolü en az mimar kadar önemli”

2001-2014 yılları arasında Türkiye, Rusya, Litvanya, Ukrayna, Kazakistan ve Azerbaycan'da 100'e yakını uygulanmış, 150'den çok proje üreten Kayaalp Architects'in uygulanmış projelerinin toplamı 5,5 milyon metrekareyi bulunuyor. “İyi bir ofis yapısında, teknolojik danışmanların rolü en az mimar kadar önemli ve bizde çoğunlukla uluslararası danışmanlarla çalışmayı tercih ediyoruz” diyor Serdar Kayaalp ile Kayaalp Architects'in son dönem ofis projeleri üzerine bir röportaj gerçekleştirdik.

## Yurt içi ve yurt dışında projeler üreten Kayaalp Mimarlık olarak bize biraz firmanızı tanıtabilir misiniz?

Kayaalp Architects olarak, 2001-2014 yılları arasında Türkiye, Rusya, Litvanya, Ukrayna, Kazakistan ve Azerbaycan'da 100'e yakını uygulanmış, 150'den çok proje ürettik. Uygulanmış projelerimiz 5,5 milyon metrekareye ulaştı. İstanbul ofisimizin yanı sıra Moskova'daki ofisimiz K Project ile, CIS ülkeleri tarafından “General Designer” olarak lisans almış 8 kişilik profesyonel kadroyla çalışmalarımıza devam ediyoruz. Kayaalp Architects ve K Project olarak dizayn, uygulama projeleri, iç mekan, peyzaj projeleri, onay ve proje yönetimi gibi bir çok alanda çalışmalar yapmaktayız.

## Bir çok alanda projeler üretiyorsunuz ama röportajımızın konusu ofis yapılarınızın üzerine olacak. Ofis projeleri için önem verdiğiniz konular neler, başarılı olabilmeleri için neler yapmak gerekiyor?

2011'den beri çoğunluğu Moskova'da tamamlanmış yada inşaatı süren A class, Leed ve Breeam sertifikalı 6 ofis kompleksi projelendirdik.

İyi bir ofis yapısında, teknolojik danışmanların rolü en az mimar kadar önemli ve bizde çoğunlukla uluslararası danışmanlarla çalışmayı tercih ediyoruz. Arjantinli aydınlanma danışmanı, Amerikalı landscape danışmanı ve Alman rüzgar tüneli, İngiliz cephe danışmanı gibi değişik ülkelerden hepsi alanlarında önde gelen

danışmanlarımız var. Tüm projelerin hazırlık aşamasında yerel şartlara göre de hareket etmek gerekiyor. Özellikle CIS ülkelerindeki proje çalışmalarımızda Moskova ofisimiz K Project ile yer alıyoruz. Ayrıca orada peyzaj, akustik ve engelli projeleri ve yangın projeleri için de uluslararası proje yönetmeliklerine hakim olan danışmanlarımız ile birlikte çalışmaktayız. Tüm bunların öncesinde yapılan ofislerin sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi için fizibilite çalışmalarına da önem vermek gerekiyor. İşletmeciler, yatırımcılar, danışmanlar, mühendisler olarak tüm bu takımın koordine edilmesi ve sonunda iyi bir binayı ortaya çıkarmak da bize düşüyor.

Günümüzde ofis binaları daha çok şehrin biraz dışında kalabalıktan ve gürültüden yalıtılmış alanlarda yapılıyor. Böylelikle de çalışanlar için ofis sadece çalışma zamanında değil, gün içinde tüm zamanlarını geçirdikleri yer oluyor. Biz de projelerimizde bunu düşünerek ofis binalarında çalışma alanlarına verdiğimiz önem kadar ortak kullanım alanlarına mola ve dinlenme yerlerinin tasarımına da önem verdik. Ofis binalarını sadece çalışma yeri değil birer yaşam alanı olarak düşündük. Yaptığımız ofis binalarının hepsinde ülkemizden farklı olarak kapalı otoparklarda 5-6 çalışandan birine bir park yeri düşecek şekilde düzenliyoruz.

## Yaptığınız ofis projelerini bize biraz tanıtabilir misiniz?

Bir çoğu yurt dışında yer alan projeler, şimdi size anlatacağım da öyle, bu nedenle bu projelerin hepsinde Moskova'daki ofisimiz K Project ile birlikte çalıştık.



K2 Business Park



**"K2 Business Park BREEAM sertifikasını EXCELLENT derecesi almaya hak kazandı"**

Kayaalp Architects olarak, iç mekan tasarımını ve tüm mimari projenin hazırlanması, mekanik, statik, elektrik projelerinin yönetimi ve tüm resmi onay projelerin hazırlanması işlerini yaptık. Konsept tasarımı NBBJ tarafından yapılmış olan proje, Moskova'da Kaluzhsky karayolu üzerinde iş merkezi ve konut komplekslerinin bulunduğu hızla büyüyen ve gelişen bölgede yer alıyor. Moskova kent merkezine ve havaalanına oldukça kolay ulaşılabilen bir lokasyonda, 12 hektarlık yeşil alanın ortasına konumlanan yapı, 99 bin 250 metrekare inşaat alanını kapsıyor. Dört adet aynı cephe özelliklerine sahip, bir aks üzerinde sıralanmasıyla düzenlenen yapı, kampüs gibi tasarlanıyor. Kantinler, kafeler,

*Yenilikçi, modern, yeşili koruyan doğa ile barışık yaklaşımlar ile tasarladığımız K2 Business Park'da özellikle sürdürülebilir konularda en ince detayları bile düşündük. Bu nedenle dünyanın en popüler ve prestijli enerji verimliliği ve sürdürülebilirlik kriterlerinden biri olan BREEAM sertifikasını EXCELLENT derecesi almaya hak kazandık. K2 Rusya'daki kriterlere göre A Class ofis binası olarak sınıflandırılıyor ve bölgede bu dereceye laik görülmuş ilk bina olma özelliğini taşıyor.*



mağazalar, konferans salonları, bankalar, park yerleri ve spor tesislerinin hepsi aynı kampüste toplanırken; bina kullanıcılarının ve ziyaretçilerin ihtiyaçlarına iyi bir biçimde cevap vermesi amaçlanıyor.

Binaların tasarımında hem planda, hem cephede hem de bizim yaptığımız iç mekan tasarımında esneklik, hafiflik, modern görünüm, faydacılık ve fonksiyonellik ön planda tutuluyor. Dış cephede giydirmeye cam cephe kullanılırken modern hafif bir ofis görüntüsü elde etmeyi; iç mekanda ise ofisleri birbirinden ayıran duvarlar için esnek ve modüler takılıp sökülebilen paneller kullanılırken, ofislerin ihtiyaca göre büyüüp küçülebilmesini sağladık.

Yenilikçi, modern, yeşili koruyan doğa ile barışık yaklaşımlar ile tasarladığımız K2 Business Park'da özellikle sürdürülebilir konularda en ince detayları bile düşündük. Bu nedenle dünyanın en popüler ve prestijli enerji verimliliği ve sürdürülebilirlik kriterlerinden biri olan BREEAM sertifikasını EXCELLENT derecesi almaya hak kazandık. K2 Rusya'daki kriterlere göre A Class ofis binası olarak sınıflandırılıyor ve bölgede bu dereceye laik görülmuş ilk bina olma özelliğini taşıyor. Aynı zamanda projemiz, uluslararası bir yarışma olan GREEN AWARDS 2014'ü de kazandı.

Biz de özellikle iç mekan için yaptığımız lobi tasarımlarında binanın yeşil bina olma özelliğini düşünerek buna uyumlu hareket etmeye çalıştık. İç mekanda lobi ve danışma ve bekleme salonlarının olduğu bölümlerde oldukça hafif sade bir tasarım öngördük. Dört binanın her birinde birbirine uyumlu aynı tarzda fakat renk ve doku olarak farklılaşan iç mekan çözümleri uyguladık. Binanın kimliğine uygun olarak kullanılan esinlenen renkler ve desenler kullanarak huzurlu mekanlar tasarlamayı hedefledik, yapının kullanıcılarına dinlenirken çalışma çalışırken dinlenme imkanı sağlamasını istedik.



**"Mebe One Khimki Plaza Moskova'nın ilk yeşil sertifikalı binası"**

Mebe Development tarafından yapılan bir yatırım olan 45 bin metrekare kapalı alana sahip bu ofis binasının konsept projesi JMA; iç mekan projesi, peyzaj projesi, tüm mimari projenin hazırlanması, mekanik, statik, elektrik projelerinin yönetimi ve tüm resmi onay projelerin hazırlanması ise Moskova'daki lisanslı proje ofisimiz K Project tarafından yapıldı ve 2014 yılında yapımı tamamlandı.

84 metre yüksekliğindeki 19 katlı bina, Moskova merkezde oldukça iyi bir lokasyonda yer alıyor. Projede, Isıtma-soğutma-havalandırma sistemleri, yağmur suyu ile



Mebe One Khimki Plaza





enerji ve doğal kaynak verimliliği sağlayan sistemler kullanıldı ayrıca çift cam giydirme cephesi ile gün ışığının maksimum seviyede kullanılmasını sağlamayı amaçladık. Aynı zamanda da yüksekliği ve konumu ile şehre doğru mükemmel manzara yaratarak yapının bir "landmark" olabilmesi sağlandı.

Açık ofis planı kullanılarak modüler sistemler ile esnek mekanlar yaratılan projede, çalışma alanlarının dışında da yapının içinde

ve dış mekanda ortak alanlar ve çalışanlar için karşılaşma ve etkileşime olanak sağlayan mekanlar düşünüldü.

Dünyanın en önemli çevresel sürdürülebilirlik ve enerji verimliliği ödülü olan LEED sertifikasının en üst seviyelerinden olan GOLD sertifikasını almaya hak kazanan Mebe One Khimki Plaza, dünyaca ünlü Green Apple Awards'da da ofis kategorisinde ödüle laik görüldü. Mebe One Khimki Plaza Moskova'nın ilk yeşil sertifikalı binası olma özelliğini taşıyor. Ayrıca Mebe One Plaza ile Kayaalp Architects olarak biz, Rusya'da Mimarlar Birliği tarafından "general designer" ödülünü aldık.

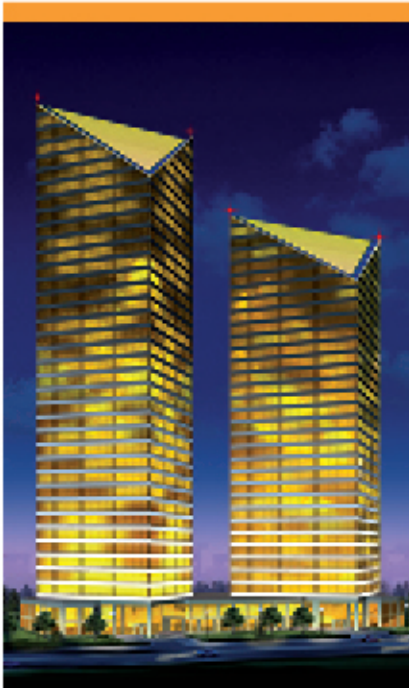
**"Skycity, Rusya'da bulunduğu Siberian bölgesinin en yüksek yapısı olma özelliğini taşıyor"**

Rusya'nın üçüncü büyük şehri olan Novosibirsk'de 67 bin metrekarelik alana sahip ofis, otel, banka birimlerini barındıran yapının ön-konsepti Japon mimar Nikken Sekkei tarafından ofis olarak tasarlandı. Biz cephe tasarımını geliştirdik, yapının içini otel ve banka olarak düzenledik. Bunun yanında çevre düzenlemesi işlerini de üstlendik. 30 katlı 120 metre yüksekliğinde A Class ofis binası, 25 katlı 102 metre yüksekliğinde otel olarak düşünülen Skycity, Rusya'da bulunduğu Siberian bölgesinin en yüksek yapısı olma özelliğini taşıyor. Altta iki kuleyi birbirine bağlayan baza bölümünde restoranlar, kafeler, spor salonu, konferans salonu, süpermarket yer alıyor.

**DOĞRU MALZEME VE AKILLI TASARIM ÇÖZÜMLERİYLE DOĞAYA ZARAR VERMEYEN ENERJİ VERİMLİLİĞİ SAĞLAYAN BİNALAR ÜRETİLEBİLİYOR.**

**"Vodny Stadion Office Complex'de olimpik yüzme havuzu bile var"**

A Class iş merkezi olarak derecedirilen Vodny Stadion Office Complex, Moskova'da ağırlıklı olarak iş merkezlerinin ve ticari binaların yer aldığı alanda konumlandırılıyor. 80 bin metrekare inşaat alanına sahip projenin konsept tasarımını JMA; dizayn, geliştirme, çevre düzenlemesi ve mimari uygulama projesini biz yaptık. İnşaatı devam eden projede, çalışanlar için oldukça geniş açık kapalı spor alanları tasarladık; hatta bir olimpik yüzme havuzu bile var. Ofis binalarının önünü yeşil alan olarak bırakılarak, ofisleri bu





yeşil alana ve şehre doğru cepheleyerek tasarladık. Şu anda da BMW'nin merkez binası olarak kullanılıyor.

### **"Electro Office Complex 22 bin metrekarelik alanda hizmet veriyor"**

Rusya St. Petersburg'da bulunan Electro Office Complex, tarihi kent merkezinden hava alanına doğru uzanan yeni ticari bölgede konumlandırılıyor. V CJSC "Saint-Petersburg medical company" yatırımcılığında, A Class ofis binası olarak sınıflandırılan proje, 22 bin metrekarelik alanda 2013 yılından bu yana hizmet veriyor.

Binanın cephesindeki kararlı ve güçlü ritim, etrafındaki tarihi binalar ile uyumlu olabildiğini sağlamak amacıyla tasarlandı. En üst iki katta farklı bir renk kullanarak penthouse şeklinde tasarladık ve binanın etrafındaki tarihi yapılara göre daha baskın bir tavrının olmamasını amaçladık.

Electro Office Complex projesinde JMA ile birlikte çalıştık. Kayaalp Architects olarak biz, tüm mimari projelerin hazırlanması, mühendislik projelerinin yönetimi ve koordinasyonunu üstlendik. John Mc Aslan ile birlikte yapmış olduğumuz son dönemdeki üç proje, Vodny Stadion Office Complex ve Electro Office Complex ve Mebe One projeleri oldukça iyi çalışmalardı. Bundan sonra özellikle ülkemizde ve yurt dışındaki projelerde stratejik ortaklığa gitmeyi planlamaktayız.

Electro Office Complex



### **"Arcus Office Complex Breeam Excellent sertifikasına sahip"**

AB Development yatırımcılığında, konsept tasarımı SHCA tarafından yapılan Arcus Office Complex'in dizayn, geliştirme, koordinasyon, uygulama projesi, Breeam kriterlerinin uygulanması, çevre düzenlemesini biz yaptık. 15 katlı tek bir ofis binası olarak tasarlanan yapı, A Class ofis kompleksi olarak sınıflandırılıyor. Moskova'da projelendirdiğimiz diğer

ofisler ile aynı bölgede ticari yapıların bulunduğu merkezde yer alan proje, şehir merkezi ve havaalanını bağlayan yol üzerinde yer alıyor. Cepheye kullanılan renkli ve ışıklı paneller binanın farklı yüzlerine hareket kattı. Yoldan yaklaşırken ve şehir merkezinden bakıldığında algılanabilirlik sağlanan binada, son teknoloji ürünler kullanıldı ve akıllı bina olarak tasarlandı. Arcus Office Complex projemiz Breeam Excellent sertifikası almaya hak kazandı.

Arcus Office Complex





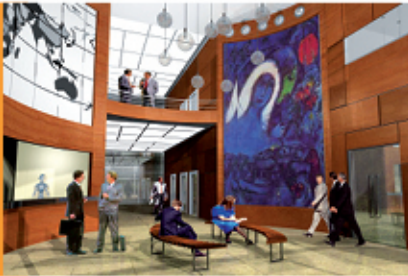
### Atyrau Trade Center

Kayaalp Architects ve Adnan Aksu ile birlikte tasarımını yapıp hayata geçirdiğimiz Atyrau Trade Center, Kazakistan Atyrau şehrindeki en önemli ve en estetik yapılardan biri olma özelliğini taşıyor. Asist Dış Ticaret yatırımcılığında hayata geçirilen yapı 2007 yılından bu yana hizmet veriyor.

### Krylatsky Hills Business Park

Rusya'daki ilk uluslararası iş merkezi kompleksi olan Krylatsky Hills Business Park, 2003 yılında teklif proje, ofis binalarının ve hastane binasının konsept tasarımı ve teklif projesi Kayaalp Mimarlık olarak tarafımızdan hazırlandı. Ofis binaları 12 hektarlık boş arazi içinde konumlandırılırken; 58 bin metrekarelik inşaat alanı, 4 adet özdeş ve birbirine bağlantılı ofis binasına bölündü. Moskova'da olimpiyat etkinliklerinin yapıldığı bölgede merkezin dışında yer alan yapı, bu nedenle kendi kendine yetebilen bir proje olarak tasarlandı. Kullanıcılar için gün içerisinde gerekli olabilecek bütün mekanları içinde barındırması amaçlandı.

Krylatsky Hills Business Park



**Anlattıklarınızdan yola çıkarak ofis projelerinizde sürdürülebilirlik ve enerji verimliliği konularına önem verdiğiniz görüyoruz. Yeşil bina hem proje hazırlanması ve hem de maliyet açısından zorlayıcı bir konu olarak görülüyor çoğu zaman, bu konuda siz ne düşünüyorsunuz?**

Günümüzde yeşil bina yapmak işverenler için normal bir bina inşa etmekten oldukça fazla maliyet gerektirdiğinden yatırımcılar tarafından genellikle kaçınılan bir durumdur. Ancak biz Moskova'da çalıştığımız ofis binalarının çoğunda sürdürülebilir özellikli binalar projelendirme imkanı bulduk. Doğa ile barışık binalar üretmek hem tasarım aşamasında hem de çoğunlukla bizim üstlendiğimiz mimari uygulama projesi aşamasında oldukça yoğun çalışma gerektiren bir iş. Ayrıca Moskova'ya yaptığımız ofis binalarında çalışırken şunu gördük ki binaların sürdürülebilir olması için de her daim pahalı olmaları gerekmiyor, doğru malzeme kullanımları ve akıllı tasarım çözümleri ile doğaya zarar vermeyen enerji verimliliği sağlayan binalar üretilebiliyor.

**Ofis projelerinde öne çıkan trendler neler?**

Son yıllarda genel olarak büyük ofis kompleksi projelerinde rastlanan ortak özellik kendi kendine yetebiliyor olmak, bizim projelerimizde de biz bunu en iyi şekilde yapabilmeye çalıştık. Bu durum aslında büyük oranda ticari merkez olarak şehrin biraz dışında ama aynı zamanda da ana ulaşım hatları üzerinde kolay ulaşılabilen alanların seçiliyor olması. Şehrin dışında karmaşadan uzak daha sakin mekanlar

ofis yapımına uygun olarak tercih ediliyor ancak durum böyle olunca bu ofisleri kullananlar için normalde gün içinde şehir merkezinde yapabilecekleri etkinlikleri, aktiviteleri de onların yanına taşıyarak taşımak gerekiyor. Kapalı açık spor alanları, yüzme havuzu, yemek yeme yerleri, kafeler, mola yerleri, bankalar ve daha bir çok tesisi barındıran ofisler tasarlıyoruz. Bu şekilde daha huzurlu mekanlarda hem çalışma zamanının hem mola saatlerinin daha düzenli ve verimli kullanılabilmesini düşünüyoruz.

**Ofis projelerine yerli yabancı talebi ne durumda? Türkiyede ve yurtdışında ofis binası yapmanın farklı yönleri var mı?**

Ofis binalarında tasarım ve binada aranılan genel nitelikler anlamında çok farklılık olmamakla birlikte mimari projelerin üretimi ve onaya hazırlanması aşamasında farklılıklar var. Yurt dışında ülkemize göre daha fazla prosedür daha çok kural var. Bunun yanında sürdürülebilirlik konusu yurt dışında ülkemize göre daha yaygın, ancak tabii sayı olarak az olmakla birlikte Türkiye'de de oldukça başarılı yeşil bina örnekleri görmekteyiz.

**Şu anda üzerinde çalıştığınız projelerinizle ilgili bilgi alabiliyoruz? Ofis projeleri varsa bunlar hakkında bilgi verir misiniz?**

Şu anda özellikle Azerbaycan'da Bakü'de yakın zamanda üzerinde çalışmaya başlayacağımız projelerimiz var. Bunun yanında yine hem İstanbul hem Moskova ofisimiz ile birlikte çalışmalarını yaptığımız iki mix-use projemiz devam ediyor.

