

## **EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ**

Toplam İnşaat Alanı 478.157,48 m<sup>2</sup> olan Kayabaşı Emlak Konutlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi' nde; 375 adet 1+1, 1097 adet 2+1, 1078 adet 3+1 ile 49 adet 4+1 den oluşan toplam 2599 adet konut, 74 adet ticari ünite, ve 1 adet ilköğretim okulundan oluşmaktadır.

Kayabaşı Masterplanı ve sonrasında ada bazında etaplar halinde uygulanacak projede, kırsal bir alanda çekim merkezi yaratan, çevreye ve doğaya saygılı, yeşili içine alan bir konsept benimsenmiştir. Çevresel veriler göz önüne alındığında topografik olarak dinamik bir peyzajın hakim olduğu, batısında geniş bir rekreasyon potansiyeli olan, doğusunda ise sosyal donatıların ve diğer yerleşkelerin bulunduğu bir konumdadır. Doğu-batı aksı ticari omurgayı oluşturur ve diğer yerleşkeleri rekreasyona bağlar. Bu bağlantı esnasında da çevresinde ticaret, ofis, meydan gibi fonksiyonları betimler. Bu omurgayla, kuzey-güney aksından dik ve yay formunda kesişen ikincil bir yeşil aks mevcuttur. Bu aks ise çevresindeki adaların gündelik ihtiyaçlarını, ticaret, sosyal donatılar ve yeşil alanlarını içermektedir. Bu iki ana aks/omurga çevresinde ise çeşitli büyüklüklere ayrılmış, kendi yarı özel kamusal alanları, iç avlusu ve ticaret alanları bulunan konut adaları oluşturulmuştur.

Topografyanın getirdiği zorluk göz önüne alındığında, yapı bloklarının zemin ile kurdukları ilişkiler önem kazanmaktadır. Ulaşım konusunda uzmanlaşmış ekipler tarafından topografyaya uyacak, hem maliyet hem de kullanılabilirlik olgusunda en optimum yol aksları/eğimleri ve geometrisi düzenlenmiştir. Bu yol ağı ile çevrelenmiş adalar, hem çevreledikleri yollar hem de arazinin doğal kotlarına uygun olarak konumlandırılmış böylelikle gereksiz istinat, temel ve kullanışsız mekanlara karşı önlem alınmıştır.

Ulaşım ağı, masterplan alanın çevresinde motorlu araç, ağır vasıtalar ve toplu taşımaya elverişli kesitlerde olup, planlanan alan içerisindeki ağ motorlu taşıt ve toplu taşımaya uygundur. Ayrıca geniş yaya kaldırımları, bisiklet yolları ve ada içi kesintisiz yaya bağlantıları ile kullanıcıların her yöne erişimleri çok katmanlı olarak kurgulanmıştır. İç ulaşım yolları ve ana omurga akslarından direkt/kesintisiz olarak tüm yapı bloklarına ulaşım mümkün kılınmıştır. Yapı adalarının etrafına çevre duvarı, çit veya ada dışı ile ilişkinin tamamen kesileceği, kapalı site (gated-community) mantığı yerine, daha açık, şeffaf, toplumcu, kentsel aks, park, ortak alan ve sosyal alan gibi kavramların birbirleri ile iletişim halinde olacağı kentsel bir hiyerarşi düşünülmüştür. Böylelikle topografyaya uyum gösteren araç yolları ve onun alt bileşeni olan tüm yayalaştırılmış yollardan yapı bloklarına, ofislere, konutlara ticari ünitelere direkt olarak erişim sağlanmıştır.

Ana aksların kesişimleri ve varış noktalarında birer landmark bulunmaktadır. Bu bir yüksek ofis yapısı, bir cami ve bir kültürel tesistir. Ana omurga doğu-batı aksında rekreasyon alanına açılır. Etkili perspektif görüşleri yaratan landmark yapılar meydan ve çevresinde toplanıp masterplanın kalbini oluşturur.

Tüm yapı blokları, yapı adalarını çevreleyecek konumda yerleştirilmiş, bu nedenle adanın ortasında geniş bir açık alan elde edilmiştir. Bu açık alan hem yeşil alan hem de kamusal ortak alanlar olarak değerlendirilmekte ve yapı bloklarının birbirleriyle bir kent duvarı oluşturmasına izin vermektedir. Bu kent duvarı sayesinde yollar ve sokaklar daha net tanımlanmakta, tekinsiz ve güvensiz açık alan hissini kullanıcılarına vermemektedir. Hem ada ortasındaki ortak yeşil alanlar hem de sokaklar yapı blokları ile çevrelendiği için daha dinamik bir kent dokusu oluşturulmaktadır. Bu doku ve yapı bloklarının dizilişinden gelen süreklilik kenti tanımlı hale getirir ve kentsel sokakları ve aksları kentsel bellek oluşturacak şekilde hafızalara kazıyabilir.

Konutlarda oluşan evsel atıkların geri dönüşümünün sağlanması ve ekonomiye kazandırılması amacıyla projesinde belirtilen bloklarda atık geri dönüşüm sistemi kurulacaktır. Sistem otomatik olarak çalışacak olup, kullanıcılarına 4+1 ( Evsel atık, metal, plastik, cam veya kağıt ile atık yağ ) seçenek sunacaktır. Sisteme erişim katlarda bırakılacak olan şaft kapakları üzerinden yapılacak ve merkezi bir konteynır içerisinde atıklar toplanacaktır. Atıkların değerlendirilmesi sonucunda site yönetimine ciddi bir ilave gelir kaynağı da oluşturulacaktır. En az %85 civarında kazanım sağlanarak kaynağında ayrıştırma ile dönüşüm sağlanmaktadır.

Çevresel duyarlılığımızı ve günümüz teknolojilerini projelerimize entegre etmek amacıyla kapalı otoparklar içerisinde projesinde belirtilen sayıda elektrikli araç şarj üniteleri konulacaktır. Elektrikli araç kullanımını da teşvik edecek olan bu şarj üniteleriyle karbon salınımının azaltılmasına katkı sağlanmış olacaktır.

Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği gereğince zorunlu olan “Enerji Kimlik Belgesi” formu oluşturulacak ve bu kimlik belgesi doldurularak yetkili kurum ve kuruluşlara onaylatılacaktır.

Ayrıca atık yağların kanalizasyona karışmasını ve çevre kirliliğini önlemek amacıyla bütün bloklarımızın mutfak hatlarının merkezi yağ tutucudan geçirildikten sonra kanalizasyona bağlantısı sağlanacaktır.

#### **Proje Özellikleri**

- Radye jeneral temel ve tünel kalıp sistemi ile depreme dayanıklı inşaat**
- Çocuk oyun alanları, dinlenme alanları ve yürüyüş parkurları**
- Proje genelinde %85 oranında yeşil alan**
- Göletler**
- Planlı peyzaj ve otomatik sulama sistemi**
- Bloklarda projesinde belirtilen sayıda asansör**
- Asansörlerle otoparktan katlara ulaşım**
- Kapalı ve açık otopark**

	525/1	525/2	526/2	526/3		Toplam
Kapalı otopark	286	1018	398	517		2219
Açık otopark	218	110	188	-		516

#### **Mantolama ısı yalıtımı**

**Tüm ortak alanlarda ve dairelerde % 100 yedekli enerjiyi sağlayacak kapasitede jeneratör sistemi**

**Site genelinde; çevre aydınlatmaları**

**Merkezi uydu tv ( SMATV ) yayın sistemi**

**Dijital adresli yangın algılama ve ihbar sistemi**

**Projesinde belirtilen bloklarda ve otoparklarda acil anons ses sistemi**

**Renkli görüntülü İnterkom sistemi**

**Site yönetiminin kontrolünde eğitimli ve sertifikalı güvenlik ekibi**

**Site girişinde güvenlik kontrollü giriş sistemi**

**Site genelinde 7/24 saat izleme ve kayıt özellikli kapalı devre çevre güvenlik ( CCTV ) sistemi**

**Kapalı otoparklarda sprinkler yangın söndürme sistemi**

**Kapalı otoparklarda duman egzoz havalandırma sistemi**

**Yüksek katlı bloklarda sprinkler, duman egzost, basınçlandırma sistemi**

**Bağımsız bölümlerde ısı ve ses yalıtımı**

**Merkezi ısıtma ve sıcak su üretimi ısı istasyon (sup-station) sistemi**

**Ticaret ve donatı alanlarına yakınlık**

**Merkezi lokasyon**

**Yüksek ve alçak katlı bloklar**