

Mavi PLAZA

TASARIM VE UYGULAMA



TASARIM VE UYGULAMA

A. KULLANIM VE KİRALAMA AVANTAJLAR



Mavi Plaza'da bulunan tüm bağımsız bölümler, ticari nitelikli işyeri olarak ruhsatlandırılmıştır. Mesken nitelikli iş merkezlerinden farklı olarak, ofislerimizin, kullanım ve kiralama bakımından, resmi ve yarı resmi tüm işletmelere, Bakanlıklarla ilgili iş yapan şirketlere, Belediyeden işyeri ruhsatı ve itfaiye raporu istenen iş dallarında faaliyet gösteren firmalara kiralanması ya da satılması mümkündür. Ofislerimiz ve binamız bu özelliğiyle, çevrede bulunan iş merkezlerine göre kiralanma ve satılma noktasında artı değere ve ayrıcalığa sahiptir.

Binamızda konut niteliği taşıyan diğer iş merkezlerinden farklı olarak arsanın tamamına oturan 2 katlı yeraltı otoparkı inşa edilerek ofis sahiplerinin kullanımına tahsis edilmiştir. Otopark imalatını eksik yapmış ya da yapmamış olan mesken nitelikli iş merkezi diğer binaların ileride yaşayacakları otopark sorununu, binamız malikleri yaşamayacaktır. Kullanım, kiralama ve satış noktasında bu çok büyük bir artı değerdir.

MAYI PLAZA

Aşağıda belirtilen ve binamızda mevcut olan imalatlar, mesken nitelikli binalarda istenmeyen, ancak işyeri nitelikli binalarda yapılması zorunlu olan imalatlardır. Bu imalatlar, binanın imalat maliyetini %40 oranında artırmakla beraber, binanın kiralama ve satma değerini de artırmakta olup, kullanım konforu anlamında da çok büyük fark yaratmaktadır.

- Adresli yangın algılama ve ihbar sistemi
- Otomatik ve sulu yangın söndürme sistemleri
- VRV merkezi iklimlendirme sistemleri
- 1 adet fazla asansör
- Binaya ait jeneratör ve binaya özel trafo merkezi
- Data odası ve sistem bilgisayarları
- Acil durum aydınlatması, acil durum yönlendirmesi
- Yıldırımdan korunma sistemi
- Binamızın elektrik tesisatı ve diğer tüm imalatlarında, yangın yönetmeliğine

Uygun yanmaz alevi iletmeyen halojenden arındırılmış yangına maruz kaldığında her hangi bir zehirleyici gaz üretmeyen (halojenfree) nitelikteki malzeme kullanımı.

- 2 Katlı otopark ve plaka tanıma sistemleri
- Jetfan sistemi, duman damperi ve perdesi,
- Karbonmonoksitdedektörü ve otopark havalandırması.



B. BİNANIN GÖRSEL ÖZELLİKLERİ

1. MİMARİ TASARIM VE ÖZELLİKLERİ

Mavi Plaza tasarlanırken ilk dikkat edilen nokta kullanıcılarının konforu olmuştur. Modern giriş holü ile misafirlerini karşılayan danışma bölümü Mavi Plaza'nın farkını ilk adımda ortaya koymaktadır.

Tüm kullanıcıların ferah, motive edici çalışma alanlarına sahip olmaları amaçlanmıştır. Tamamı doğal aydınlatılan ofis alanları içlerinde tüm ihtiyaçlarına cevap verecek mutfak nişleri ve ıslak hacimleriyle donatılmıştır. Balkonlu ofisleriyle İzmir havası olarak rahatlatıcı çalışma molaları verebilecek, çatı ofislerinde ise adeta tatil havasında bir iş ortamı yakalayacaklardır.



Mavi Plaza iç tasarımıyla olduğu kadar cephe tasarımıyla da adından söz ettirecektir. Tamamı şeffaf, geçirgen cam cepheleri, iç mekanda aydınlık ortamlar sağlarken dışarıda da isminin hakkını verir şekilde yükselmektedir. Yoğun güneş alan kısımlarda güneş kırıcılarla aydınlatma kontrolü sağlanmıştır. Cephedeki kaplamalarda kullanılan renkler ofis binası olduğunu vurgularken, cam bölümlerin etrafında devam eden kesintisiz hareket akıcılığı sağlamıştır. Gece aydınlatmaları bu hareketi vurgularken sadeliğiyle yapının asaletini vurgulamaktadır.

Yeni Kent Merkezi ile eski yapılaşmalar arasında Mavi Plaza farklı mimariyle gelişmekte olan bu aksta yeni bir mimari akım başlatarak bölgenin öncüsü olacaktır.

Semiha GÜNEŞ – Mimar -Epig Mimarlık

2. İÇ MİMARİ PROJE VE TASARIM ÖZELLİKLERİ:

Mavi plaza iç mimari kurgusunda en başta ismini "MAVİ" ve "DENİZ" kavramlarını birleştirecek bir iç mimari proje olarak tasarlanmıştır.

Lokasyonu itibariyle denize yakınlığını, plazanın kendi içerisinde de yaşatmak adına denizden gelen bir devam kurgusu oluşturulmuştur.



Plazaya girdiğimiz andan itibaren deniz dalgalarından esinlendiğimiz akışkanlığı ile kişiyi yönlendiren bir yapıya sahiptir. Duvar ve tavan tamamen beyaz ve mavinin kombinasyonu ile ele alınarak ve eğrisel hatların arasındaki gizli aydınlatmalarla da güçlendirilerek, deniz ve dalgaların soyutlanmış atmosferi yaratılmıştır.

Her duvar kendi mekânsal etkisi göz önüne alınarak duvardan tavana sürekliliği kesilmeden devam edecek şekilde tasarlanmıştır.

Plazanın kat asansör holleri, koridorları, yangın merdiveni duvarları yine denizin akışkanlığından esinlenilerek duvardan tavana devam eden çizgisel hatların bir bütünü olarak kurgulanmıştır. Beyaz ve mavi kombinasyonları bu geçiş mekanlarında da devam ettirilerek, plaza genel bütünlüğü korunmuştur. Yangın merdiveni duvarlarında maviye boyanarak ofis giriş duvarlarından

ayrılmış vebu duvarlarda, her katta farklı ressamaların eserleri konumlandırılarak, bir plazanın aynı zamanda bir sanat galerisine dönüşebilmesi amaçlanmıştır. Ofis giriş kapılarının yanında duvara gömülü özel aydınlatmalar tasarlanarak, ofis girişleri özelleştirilmiştir. Mimari bir geçiş alanı olan koridorların klasik sıradanlığını kırmak adına tasarlanan farklı uzunluklardaki paslanmaz lamalar, duvar ve tavanda yine sürekli bir şekilde devam ederek, tüm koridorların tekdüzeliği kırılarak hareketlendirilmiştir.

Genel olarak plaza iç mimari konseptinde; denizin içinde barındırdığı akışkanlığı, sürekliliği ve renkleri ile Plaza genelinde yaşatmaya çalıştığımız bir kurgu olarak tasarlanmıştır.

Öznur Çakır – Mimar - Ocado Mimarlık

C. BİNANIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

1. BETONARME SİSTEMLERİ

Binanın zemin iyileştirme projesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Zemin Mekaniği Bölümüne yaptırılmış olup, betonarme uygulamasında diyafram ve jet grout uygulamaları yapılarak zemin iyileştirilmiştir. Deprem Yönetmeliğine uygun olarak inşa edilmiş olan binamızda, ayrıca yeni yürürlüğe giren imar yönetmeliği kullanılarak kat yükseklikleri 2.70 cm'den 3.20 cm'ye yükseltmiştir.



2. ELEKTRİK SİSTEMLERİ

a) Yedek Enerji Kaynağı

Enerji kesintilerinde binadaki ortak mahaller (Merdiven, Otopark, Kat Koridorları, Asansörler, Hidroforlar ve Sığınak) jeneratörden beslenecek şekilde tasarlanmıştır. Ancak yangın anında yukarıda bahsedilen ortak mahallerde dahil binanın tüm enerjisi otomatik olarak devreden çıkacak ve jeneratörden sadece yangın pompaları, duman tahliye fanları, basınçlandırma fanları, duman perdesi vs. beslenecek şekilde tasarlanmıştır.

b) Elektrik Tesisatı

Binada yapılan tüm elektrik işlerinde kullanılan tüm kablolar, buat ve anahtar kasaları vs. alevi iletmeyen halojenden arındırılmış yangına maruz kalındığında herhangi bir zehirleyici gaz üretmeyen (halojenfree) nitelikteki malzemelerden imal edilmiştir.

- *Acil Durum Aydınlatması:*Bütün kaçış yolları, kaçış merdivenleri, otopark, sığınak, yangın dolaplarının bulunduğu bölümlerde enerji kesildiğinde otomatik olarak devreye girecek şekilde tasarlanmış olup, bu amaçla kullanılan armatürler kendinden akülü ve çalışma süreleri 60 dakika olarak tasarlanmıştır.
- *Acil Durum Yönlendirmesi:*İnsanların çıkış noktalarına kolayca ulaşabilmesini sağlamak amacıyla, binaya yeterli sayıda yönlendirme armatürü tasarlanmış olup, bu armatürlerin kendinden akülü ve çalışma süreleri 60 dakika olarak seçilmiştir.
- *Aydınlatma:*Binanın iç ve dış aydınlatmalarının tamamında LED teknolojisinden faydalanılmıştır. Toplamda 2600 metrelik şerit ledin 1100 metresi dış cephe, 1050 metresi kat koridorlarının aydınlatması, 450 metresi de giriş bölümü aydınlatılmasında kullanılmıştır.
- *Ofis İçleri Pano Uygulamaları:*Ofis içlerinde telefon santrali, kamera kayıt cihazı, bilgisayar switch gibi cihazların uygun olarak konulabilmesi için pano uygulaması yapılmıştır. Ofis içlerinde bilgisayar, data, telefon tesisatları yapılmıştır. Ofislere internet ve telefon için fiber hattı çekilmiştir.

c) Binaya Özel Trafo

Binaya özel 1250 kVA'lık trafonun imalatı firmamızca yaptırılmış ve trafo devreye alınmıştır. Trafomuz binamıza özel olduğu için, ofislerimiz voltaj dalgalanmalarından kesinlikle etkilenmeyecektir.

d) Yıldırımdan Korunma Sistemi :

Binanın yıldırımdan korunma sistemi yapılmıştır.

3. ELEKTRONİK VE GÜVENLİK SİSTEMLERİ

a) Adresli Yangın Algılama ve İhbar Sistemi

Mavi Plaza'da Mavili Guard markasının ürettiği Adresli Yangın Algılama ve İhbar Sistemi kurulmuştur. Sistem binanın tamamını kapsamaktadır. Sistem sayesinde herhangi bir yangın anında binayı güvenli bir şekilde tahliye için sesli uyarı, sesli yönlendirme, asansör acil durum kontrolü, merdiven boşluklarında temiz hava olması için basınç fanı kontrolü, söndürme işleminin otomatik başlayabilmesi için hidrant motorlarının devreye girmesi, söndürme anında elektrik kazalarını engellemek amaçlı binanın tüm elektriğinin kesilip gücün ihtiyaç olan noktalarda jeneratörden karşılanması, otopark kısımlarında oluşabilecek yangın durumlarında yangın ve duman yayılımını engellemek amaçlı duman perdesinin devreye girmesi ve yine otoparklarda araç egzoz gazının tehlikeli seviyeye ulaşmaması için havalandırma sisteminin otomasyon içerisinde çalışmasını gerçekleştirmektedir.

b) IP Kamera Sistemi

Mavi Plaza'da V-Guard markasının ürettiği son teknoloji video analiz özellikli ip kamera sistemi kullanılmaktadır. Kamera sistemi dış cephede 8 adet, otoparklarda 8 adet, her katta 2'şer tane olmak üzere 16 adet, yönetim odası 1 adet olmak üzere toplam 33 adet gece görüş özelliğine sahip ip kamera ile kurulmuştur. Sistem 20 gün (+/-3gün) kayıt saklama kapasitesine sahiptir.

c) Plaka tanıma Sistemi

Mavi Plaza'da Metcom firmasının ürettiği araç plaka tanıma sistemi kurulmuştur. Sistem yaklaşık olarak 10.000 adet plaka fotoğraf kapasitelidir. Sistem tanımlı olan plakayı okuduğu zaman otopark giriş bariyerini otomatik olarak açar ve giriş çıkışa izin verir. Şüpheli plakaların sisteme tanımlanması durumunda sistem plakayı algıladığı anda alarm verir ve giriş çıkışı engeller. Sistem sayesinde izni alamayan ve istenmeyen araçların otoparka girmesi engellenmiş olur.

d) Merkezi Ses Sistemi

Sistem her katta 4 hoparlör konuşlandırılarak kurulmuştur. Sistem normal durumda müzik yayını yapabilecek özelliktedir. Herhangi bir yangın durumunda kişileri yangın çıkışlarına yönlendirme ve tahliye işlemini başlatma özelliği esastır.

e) Kartlı Geçiş Sistemi

Sistem; tamsa turnikeler, multipass ziyaretçi modülü ve asansör modülünün birleşimiyle oluşturulmuştur. Sistem kayıtlı kişilere geçiş kolaylığı sağlamak, ziyaretçileri kayıt altına almak ve bina girişlerinde yetkisiz kişilerin engellenmesi için tasarlanmıştır.



4. MEKANİK SİSTEMLER

a) Merkezi İklimlendirme ve Klima (VRV) Sistemi

Plazamızda Daikin Marka 4.Nesil VRV Sistemi kullanılmıştır.

Daikin VRV4 sistemi, AB standartlarından oluşan 20/20/20 direktiflerine uygun tasarlanmış ve yıllık %28 oranında enerji tasarrufu sağlayan dünyada ilk ve tek marka ünvanını taşımaktadır. Ayrıca yıllık %25' e varan konfor ve verimlilikten yararlanmanıza olanak sağlamaktadır.

VRV4 Sistemi oteller, iş merkezleri gibi büyük projelerde esnek uygulama imkanları sunan bir sistemdir. Bu nedenle diğer soğutma sistemlerine nazaran piyasada %40 oranında pazar payına sahiptir.

Plazamızda bulunan klimaların iç üniteleri 4 yön üfleli kaset tipi klima olarak tercih edilmiştir. Bu klimaların en belirgin özellikleri, üzerlerinde bulunan hareket sensörleri sayesinde hem size daha verimli konfor sağlar, hem de ortamda hareket algılamadığı zaman kendisini minimum konuma düşürerek benzersiz bir tasarruf sağlayan özelliğindedir.

b) Sulu Yangın Söndürme Sistemi

Binada çıkabilecek bir yangına müdahale etmek amaçlı otomatik ve manuel çalışan sulu yangın söndürme sistemi tesis edildi. Sprinkler tasarımı değişmeyecek şekilde ofis mimari tasarımı yapıldı. Sistemin ana komponentlerini ise sprinkler sistemi, yangın dolabı, yangın hidroforu oluşturuyor. Yangın su deposu 88 m3 bir adet depodan oluşuyor ve elektrikli, dizel ve jokey pompa mevcut. Yani yangın esnasında elektrik de bir problem var ise yedek pompa jeneratörden beslenecektir. Her ofis katında izleme anahtarlı kelebek vana, akış vanası ve drenaj vanası bulunuyor. Yangın dolapları her katta 2 tane ve her bölümde aralarındaki uzaklık 30 m'den fazla olmayacak şekilde düzenlenmiştir. MMO yayınlarına göre otomatik yangın söndürme sistemine sahip binalarda çıkan yangınların %95 i daha başlangıçta sönmüştür.

c) Merdiven Basınçlandırma Sistemi

Yangın anında duman, yangın çıkan bölümden binanın farklı çok daha uzak alanlarına kadar yayılmakta ve geometrik olarak müsait her hacime dolabilmektedir. Merdiven yuvaları, asansör kuyuları ve düşey şaftlar öncelikli olarak dumanın dolabileceği bölümleri oluştururlar. Duman nedeniyle binanın tahliyesi zorlaşır ve aynı zamanda itfaiyenin çalışması da engellenir.

Yangın Merdiveni Basınçlandırma, kaçış yollarındaki iç hava basıncını yapının diğer mekanlarındaki basınca göre daha yüksek tutarak duman sızıntısını önleme yöntemidir.

Ofis Projemizde; Yangın Merdiveni Basınçlandırma yapılarak yangın merdivenlerine duman girişinin önlenerek insan tahliyesinin dumansız bir ortamda sağlanması ile itfaiye görevlilerine yangına müdahale için uygun ulaşım yolu sağlanması amaçlanmıştır.

a) Jet Fan Sistemi

Kapalı otoparklar için tasarlanan havalandırma sistemleri, iki temel ihtiyaçtan yola çıkarak planlanmaktadır. Bu sistemler günlük işletmede, zararlı araç egzoz gazlarının tahliyesi ve acil yangın durumunda, insanların kaçışına ve itfaiye personelinin yangına müdahalesine yardımcı olması için tasarlanır.

Ofis projemizde -2 ve -1 olmak üzere 2 adet kapalı otopark bulunmaktadır. Bu 2 katta da jet fan sistemi yapılmıştır.

Jet fanlarımız yangın algılama sistemi ile beraber devreye girecektir. Bu sayede kaçış güzergâhları dumandan temiz kalacak, otoparktaki maddi hasar minimize edilmiş olacak ve en önemli noktalardan biri, itfaiye yanan aracı kolayca tespit edip, anında duruma müdahale edebilecektir

a) Asansörler

Binamız işyeri olarak ruhsatlandırıldığı için, konut alanlarına göre 2 kat fazla kapasitede asansörle donatılmış olup, çok daha seri ve konforlu şekilde katlara ulaşım sağlanmıştır.



MAMI
PLAZA