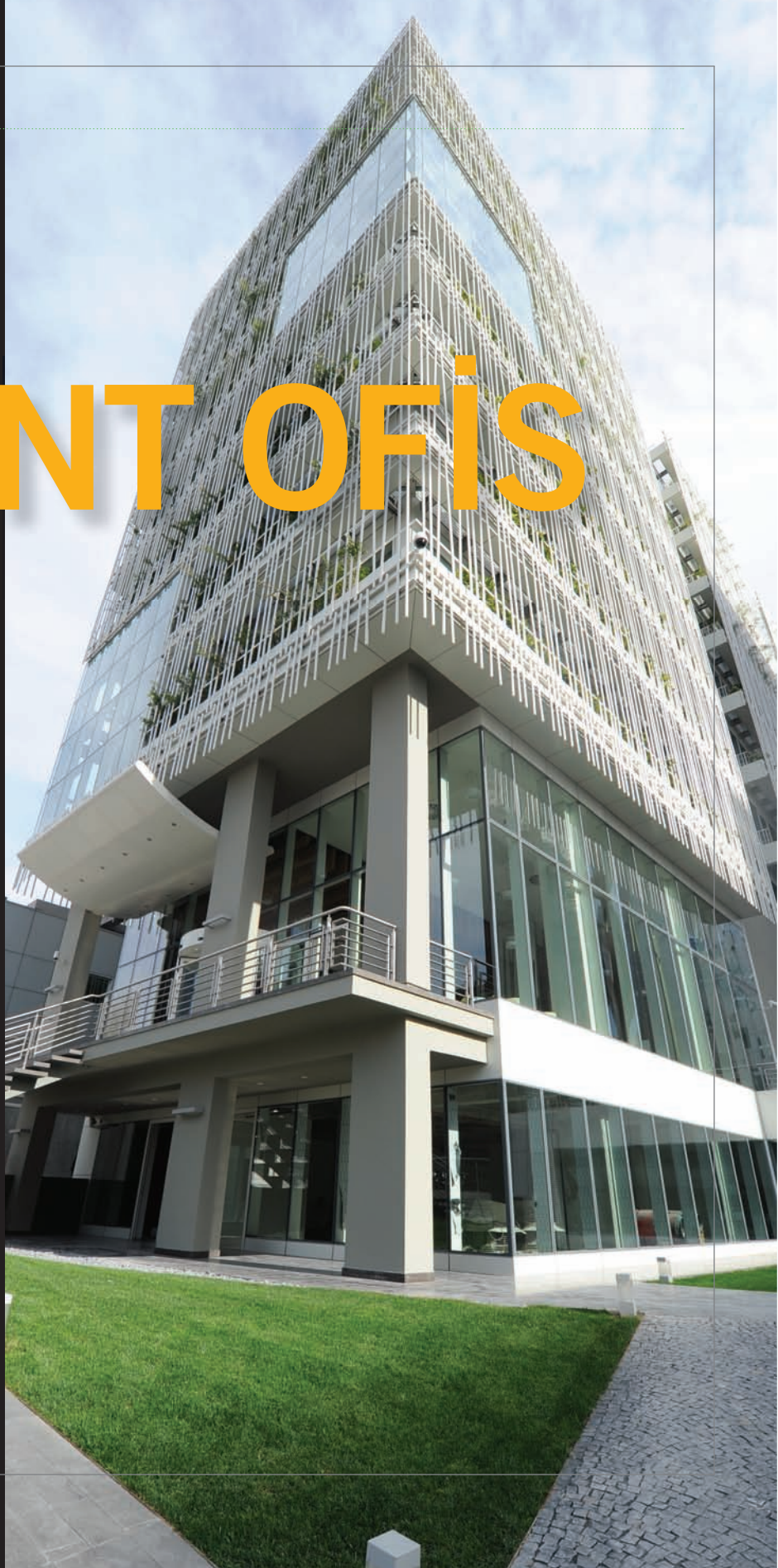


LEVENT OFİS

TEKFEN Emlak tarafından geliştirilen Levent Ofis binası, Altensis yönetiminde Türkiye'nin ilk LEED Core&Shell ticari binası oldu...

Tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de küresel ısınma ve temiz su arzı gibi çevresel sorunların giderek önem kazanmasıyla Çevre Dostu/Sürdürülebilir Bina konsepti giderek popüler hale geliyor. Özellikle insanların gün boyunca çalıştığı ticari ofis binaları, bu akımı yakından takip ediyor. Çevre dostu binalar sadece enerji ve su tasarrufu sağlamıyorlar. Bu binalarda bina sakinlerinin sağlığına ve konforuna da büyük önem veriliyor. Çevre dostu binalar tasarlanırken iç mekan hava kalitesi, doğal aydınlatma, sıcaklık ve nem kontrolü, atık yönetimi gibi insan sağlığını doğrudan etkileyen unsurlar planlanıyor; ayrıca inşaatında kullanılan yöntemler ile son kullanıcıya daha temiz bir ortam bırakılması hedefleniyor. Bazı yurt dışı kaynaklı araştırmalara göre, çevre dostu binalarda çalışan veya yaşayanların diğer binalardakilere göre daha az hastalandıkları ve çalışma performanslarının daha yüksek olduğu görülüyor.

Bu düşünceden yola çıkarak inşa edilmiş Levent Ofis binası İstanbul'un



önemli ticaret merkezlerinden olan Levent'te 2010 yılında tamamlanmış olan A+ Sınıfı bir Core & Shell ofis projesi. Altensis firmasının Yeşil Bina sürecini yönettiği proje, ticari bina kategorisinde Türkiye'nin ilk LEED alan projesi ve genel olarak yapılan uygulamalar ve ulaşılan performans sonucunda Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından Altın seviyesinde bir LEED sertifikası ile ödüllendirildi. Bu çerçevede projenin tasarımı ve inşaatı süresince enerji, su verimliliği, çalışan sağlık ve konforu ön planda tutulmuş.

Binanın inşaatında, cam, beton, prekast beton, çelik, CTP, seramik vb. malzemelerin yerel kaynaklardan kullanılmasına dikkat edilmiş. Bu sayede ulaşım kaynaklı CO₂ emisyonları sınırlanmış. Ayrıca uygun malzemeler geri dönüştürülmüş içeriğe sahip olanlardan tercih edilmiş, malzeme ve kaynakların dikkatli kullanımına azami ölçüde önem verilmiş.

Bina kabuğunun yalıtımı uluslararası standartların üzerine çıkmış. Ayrıca bina tasarımında yer alan bitkilendirilmiş cephe görsel olarak getirdiği zenginliklere ek olarak, gölgeleme etkisi yaratan bir tampon bölge oluşturmuş; bu sayede, güneşten kaynaklı soğutma yükleri azaltılmış.

Binada enerji tüketen aydınlatma, HVAC gibi ana sistemler ve teçhizatlar tasarım aşamasından itibaren enerji verimliliğini en üst seviyeye çıkaracak şekilde tasarlanmış ve seçilmiş. Bu sistemlere ek olarak, binanın cephe tasarımı ve yalıtım performansı değerlendirilerek, Altensis tarafından binanın enerji modellemesi ve simülasyonu yapılmış. Bu sayede binanın sağladığı enerji tasarrufu uluslararası standartlarla karşılaştırılmış. Buna göre Levent Ofis binasının ASHRAE standartlarındaki binalara oranla yüzde 34 daha enerji verimli olacağı öngörülmüş. Binada yapılan otomasyon ve sayaçlama çalışmaları ile binanın enerji tüketen sistemleri detaylı bir şekilde incelenecek, olası aksaklıklar ve yetersizliklere anında müdahale edilebilecek.





Levent Ofis projesinde, sistemlerin devreye alınması ve kontrolleri uluslararası commissioning standartlarına göre yapılmış. Bu sayede, zamanında ve yerinde yapılan testler, kontroller ve ayarlar neticesinde bu sistemlerde ileride karşılaşılabilecek olası sorunların en aza indirilmesi hedeflenmiş.

Levent Ofis binası su verimliliği konusunda önemli bir performans sergiliyor. Proje dahilinde yağmur suyunun toplanması ve sulamada geri kazanımı, binada verimli su armatürlerinin ve susuz pisuvarların tercih edilmesi, peyzajda yerel ve aşırı su tüketmeyen bitkilerin kullanılması günümüzde en hayati kaynaklardan olan suyun korunmasına yönelik önemli stratejiler. Proje uluslararası standartlara (EPA

göre değerlendirildiğinde yüzde 30'lara varan kullanım suyu verimliliği, yüzde 50'nin oldukça üzerinde peyzaj sulama suyu tasarrufu sağlıyor.

Levent Ofis binasının en önemli özelliklerinden biri, bina kullanıcılarının sağlık ve konforuna verilen önem. LEED değerlendirme sistemi kapsamında da büyük önem verilen bu konu, proje kapsamında da dikkatle ele alınmış. Yüzde 100 taze havalı sistemlerin kullanıldığı, bina dahilindeki mekanlara verilen taze hava miktarları, uluslararası standartların (ASHRAE 62.1) oldukça üstünde tutulmuş. Klima santrallerinde F7 tipi yüksek performanslı filtreler kullanılmış, imalat sırasında çok dikkatli korunan hava kanallarının içlerine herhangi bir kir ve toz girmesi engellen-

miş. Ayrıca yapılan flush-out çalışmalarıyla olası kirlilik, binaya yerleşim olmadan temizlenmiş.

Bina dahilinde iklimlendirme sistemlerinin tasarımında uluslararası standartlar (ASHRAE 55) ön planda tutulmuş ve termal konfor kriterleri en uygun şekilde sağlanmış. Ayrıca bina çalışanlarının termal konforu sağlayan sistemleri kontrol edebilmeleri de yüksek oranda sağlanmış. Bina dahilinde iç mekanlarda kullanılan boya, astar, yapıştırıcı, epoxy, poliüretan vb. yapı kimyasalları, insan sağlığına zararlı olmayanlardan seçilmiş, bu malzemelerin LEED'de belirtilen standartlara uygun olanları tercih edilmiş.

İnşaat esnasında ciddi bir atık yönetim planı uygulanmış. Projenin inşası esna-

sında çıkan atıkların yüzde 90'ından fazlası geri dönüşüme gönderilmiş veya geri kazanılmış. Buna ek olarak bina içerisinde, binanın operasyonu sırasında kağıt, cam, plastik, metal vb. atıkların geri kazanımı için ayrıca bölümler ayrılmış.

Binanın yeşil özelliklerini anlatan bir kullanıcı kılavuzu da hazırlanarak bina kullanıcılarına sunulacak. Bu sayede binaya gelecek olan kullanıcılar, bu özellikleri kendi kısımlarına adapte ederek binanın operasyonu esnasında da aynı performansı korumasını sağlayacaklar.

Levent Ofis binası kendi kategorisinde bir ilk olmakla beraber, Levent bölgesinin de sertifikalı ilk binası olma özelliğine sahip. Altensis firmasının danışmanları Berkay Somalı ve Emre İlcalı'nın "Böyle özel bir projenin yeşil olmasında payımızın bulunması, bizler için gurur verici bir olay" dediği bina, gerek eşsiz tasarımı, gerekse uygulanan çevre dostu stratejilerle, aynı bölgede yapılacak olan benzer binalar için de öncü ve kayda değer bir örnek olacak.

Altensis Hakkında

2008 yılında kurulan Altensis firması, hizmetlerini sürdürülebilirlik yönetimi başlığı altında topluyor. Altensis, çalıştığı projelere sürdürülebilirlik kriterlerini en mükemmel şekilde entegre edebilmek adına bünyesindeki uzmanlarla tam kapsamlı çözümler sunuyor. Bu konuyla ilgili hizmet veren Türkiye'de kurulmuş ilk firma olan Altensis, yurtiçi/yurtdışı tecrübesi ve verdiği hizmetlerin kapsamıyla sektörde farklılaşıyor.

Altensis'in bugüne kadar çevre dostu bina sertifikası almış 7 projesi bulunuyor. 2011 sonuna kadar bu sayının 15'e çıkması bekleniyor. Türkiye'nin ilk LEED sertifikalı projesi, Türkiye'nin ilk BREEAM Post Construction sertifikalı projesi ve yine Türkiye'nin ilk LEED Platin alan projesinin Yeşil Bina danışmanlık ve mühendislik hizmetleri Altensis tarafından verilmişti.

Tefken Emlak Geliştirme Teknik Müdürü Oğuz Kösebay: Sertifikalandırma bir amaç değil araç olmalı!..

"Tekfen olarak sürdürülebilirliğe yaklaşımımız Levent Ofis'le başlamadı... Biliyorsunuz kurucularımızdan Nihat Gökyiğit hem ÇEDBİK'in hem de TEMA Vakfı'nın kurucularından ve Tekfen Grubu olarak her faaliyetimizde, çevreye, ekosisteme verebileceğimiz zararları minimize etmeye çalışıyoruz. Tekfen Emlak Geliştirme olarak önceki projelerimizde de bir takım uygulamalarımız vardı; ancak 2008'den sonra sertifikasyon ile birlikte daha sistematik, belli bir standartta, hem kendimizi daha iyi kontrol edebileceğimiz, hem de kendimizi daha iyi anlatabileceğimiz bir sürece girdik. Bu süreçte ilk kez LEED sertifikasyonuna başvurduğumuz Levent Ofis ve Kağıthane Ofis Park'ın ardından, yine Yeşil Bina olarak hayata geçirdiğimiz Bomonti Apartmanları projesine başladık. Gelecekteki projelerimizde de hedefimiz sürdürülebilir binalar yapmak. Hem tasarımda hem arazi ve malzeme kullanımında çevresel etkileri ön planda tutuyoruz."

"Sertifikalandırma sürecini bir amaç olarak değil, sürdürülebilirlik hedefinde bir araç olarak görüyoruz. Sertifika



© YEŞİL BINA

süreçleri kendimizi disipline etmemize de yardımcı olmanın yanında bir kontrol listesi ve yönlendirici kılavuz oldu. Yatırımcı ve geliştirici olarak bizi, sahadaki ekibimizi, tasarımcılarımızı, danışmanlarımızı, tedarikçilerimizi ve müteahhitlerimizi disipline etti. Her şeyin kayıt altına alınmış ve dokümanite edilmiş olması bizim için büyük bir artıydı. LEED ve benzeri sertifikasyonlar, neyi nasıl yapacağınızı söylemiyor, bir takım gerekliliklerden bahsediyor. Biz de o kriterlerin çoğuna uymaya çalışıyoruz. Bu sürecin en büyük katkısı, tasarımda ve uygulamada sürdürülebilirlik kriterlerini gözeterek kullanıcı konforu ve memnuniyetini yükseltmek oldu." 🏠

