

➔ PROJE / Altensis Ofisi

“Düşük bütçe ile ‘yeşil’ olunabileceğini gösteren güzel bir örnek”

LEED sertifikasına sahip Türkiye’deki toplam 36 adet yeşil bina projesinden 24’ünün danışmanlığı Altensis’e ait. Türkiye’nin ilk LEED Sertifikalı ofislerinden birini hayata geçiren yeşil bina uzmanı Altensis’in Kurucu Ortağı ve Yeşil Bina Uzmanı Emre Ilıcalı küçük çaplı bu ofis projesinin, düşük bir bütçeyle yeşil olmak adına neler yapabileceğini gösteren güzel bir örnek olduğunu söyledi.

Altensis Ofisi hakkında genel bilgileri alabilir miyiz?

Altensis Ofisi Ataşehir’de 5 katlı bir plazanın 4. katında yer alıyor. Ofis yaklaşık 200 metrekare brüt alana sahip. Kaba inşaat halinde alınan ofisin iç mekan dekorasyon çalışmaları Temmuz 2012 tarihinde tamamlandı.

Projenin yeşil kriterlere uygun olarak tasarlanmasından hayata geçmesine kadar geçen süreci kısaca değerlendirir misiniz?

Proje ufak bir ofis alanı olsa da, yeşil ofis olmak adına birçok kriteri barındırıyor. İnşaat süreci oldukça hızlı tamamlandı. Projenin planlama aşamasında özellikle malzeme ve sistem seçimlerinde LEED CI (Commercial Interiors) kriterleri göz önünde bulunduruldu.

Ofis içerisinde seçilen tüm sistemler ufak boyutta olsa da en verimli tipte seçildi. Ayrıca LEED kapsamında istenilen diğer başlıklar olan su verimliliği, iç mekan yaşam kalitesi, malzeme gibi konularda da istenilen kriterler sağlanarak LEED CI sertifikası Gold seviyesinde alındı. Proje bu hedefe ulaşırken hem hızlıca tamamlandı hem de bütçe kesinlikle aşılmadı. Bu sayede küçük çaplı bir ofis projesinin, düşük bir bütçeyle yeşil olmak adına neler yapabileceğini gösteren güzel bir örnek oldu.

LEED Sertifikası alma süreci hakkında detaylı bilgi alabilir miyiz?

1998 yılında ortaya çıkan LEED sertifika sistemi, Amerikan Yeşil Binalar Konseyi (USGBC) tarafından geliştirilmiş bir çevre dostu bina sertifikasyon sistemidir. İngilizce

açılımı “Leadership in Energy and Environmental Design” şeklinde. LEED sistemi, tasarım sürecinden başlayarak binanın tamamlanmasına kadar devam eden, uzun bir süreç. Bu süreçte, birden çok disiplini ilgilendiren konuları kapsıyor. LEED sisteminin değişik bina tiplerine uygun, halen yürürlükte ve geliştirilmekte olan değişik kategorileri var. Bunlar şöyle; yeni binalar (New Construction), çekirdek ve kabuk (Core & Shell), iç mekanlar (Commercial Interiors), okullar (Schools), varolan binalar: operasyon ve bakım (Existing Buildings: Operation & Maintenance), müstakil evler- alçak katlı konutlar (LEED for Homes), hastane ve klinikler (LEED For Healthcare), mağazalar (LEED for Retail), mahalleler (Neighbourhood Development). Altensis Ofis bu kategorilerden iç mekanlar kategorisi altında değerlendirilmiştir.

Tüm LEED sistemleri binaları genel olarak 7 alt başlık altında inceleyip





değerlendirir. Bu başlıklar; sürdürülebilir arazi, su verimliliği, enerji ve atmosfer, malzemeler ve kaynaklar, iç mekan yaşam kalitesi, inovasyon, yerel önem sırasındır. Her bir alt başlığın altında önkoşullar ve kredi tanımları vardır. Öncelikle önkoşullara uygunluk sağlanır, daha sonra her bir kredi altındaki puanlar toplanır. Proje bu alt başlıklarda topladığı puanlara göre Sertifikalı, Gümüş, Altın veya Platin düzeyinde ödüllendirilir. Alınan puanların toplamına göre sertifika seviyeleri şöyledir; sertifikalı: 40-49 puan, gümüş: 50-59

puan, altın: 60-79 puan, platin: 80-110 puan.

LEED başlıkları kapsamında, toplu taşımının ve alternatif ulaşım sistemlerinin özendirilmesi, su tasarrufu ve suyun verimli kullanılması için birtakım metotların uygulanması, tasarımın ve sistem seçiminin enerji verimliliğinin artırılması yönünde yapılması, iç hava kalitesinin artırılması ve kontrolü, insan sağlığına zararlı uçucu maddelerin, sigara dumanının engellenmesi ve iç ortamdan uzaklaştırılması, günışığından faydalanma gibi konular da değerlendirilir ve puanlanır.

Ofisteki otomasyon sistemi hakkında bilgi verir misiniz?

Aydınlatma sistemi belli bir saatten sonra otomatik olarak kapatılıyor. Binada bunun dışında bir otomasyon sistemine ihtiyaç duyulmadı. Toplantı odasında aydınlatmaya bağlı olarak havalandırma fanları çalışıyor. Ayrıca CO₂ sensörleri belli bir seviyenin üstüne çıktığında alarm veriyor.

Yangın algılama ve ihbar sistemi hangi özelliklere sahip?

Daire içinde ve kapı önünde duman dedektörleri bulunuyor. Herhangi bir tehlike durumunda alarm vermektedir.

Isıtma ve soğutma nasıl sağlanıyor?

Isıtma kombi ile soğutma ise inverterli A enerji sınıfına sahip split sistemlerle sağlanıyor.

Yeşil bir yapı için en önemli unsurlardan biri de havalandırma sistemi, bu konuda ne yapıldı?

Ofis içinde doğal havalandırma yeterli düzeyde olduğundan mekanik havalandırmaya gerek duyulmadı. Az önce de belirttiğim gibi mahallerde bulunan CO₂ sensörleri seviye aşıldığında alarm veriyor. Pencesiz olan toplantı odasında ise ısıtma ve soğutmayı da sağlayan fan coil ünitesine taze hava bağlantısı yapıldı.

Ofiste güvenlik nasıl sağlanıyor?

Pronet'le sağlanıyor. Hareket dedektörlerine bağlı alarm sistemi bulunmakta. Tehlike anında firma tarafından yetkililer aranıyor.

Merkezi bina sayaç okuma sistemleri hakkında neler söyleyebilirsiniz?

Her dairenin kendi elektrik sayacı vardır. Ayrıca Altensis ofisinde havalandırma, soğutma, aydınlatma ve priz ayrı ayrı sayaçlandırılıyor ve takip ediliyor. Kaçak akım korumalı elektrik sistemi olarak ise KAKŞ mevcut.