



Yeni bir şehircilik anlayışı gerekiyor

Altensis Kurucu Ortağı Emre Ilıcalı ile Türkiye’de son yıllarda yeşil binalar ve yaklaşımlar konusunda ne gibi ilerlemeler kaydettik sorusunun cevabını aradık. Birçok olumlu gelişme ve haber olsa da Türkiye bu konuda henüz yolun başında gözüküyor.

LEED Sertifikalı alanların bölgelere göre dağılımı -Temmuz 2015

SEDEF GÜNEŞ: Kentsel dönüşüm konusu ile başlamak istiyorum. Türkiye için zorunluluk olarak görülen ancak biraz derme çatma ilerleyen süreçte ne kadar yeşil dönüşüm olabiliyor? **EMRE ILICALI:** Kentsel dönüşümün deprem bölgesi olan bu ülkede olmasının gerekli olduğunu düşünenlerdenim. Tabii bu noktada nasıl yaptığınız önem kazanıyor. Kentsel dönüşüm konusu, Türkiye’de ilk konuşulmaya başlandığında yeşil dönüşüm üzerinde duruluyordu. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, yeşil dönüşüme ek destek verecek diye de haberler çıktı. Ancak kentsel dönüşümün kendisi zaten sorunlu ilerleyen bir süreç oldu.

Bu ülkede deprem riski olduğu için işi hızlı ve kısa sürede bitirmek gerekiyor. Ancak zaten geç kalındı; şu anda da çok yavaş ilerliyor. Tabii, şu anda yaşanan sadece rant olan bölgelerde parsel bazında ilerleme. Bence taşıma suyuyla ilerliyor. Hızlı yapılması ancak bazı konuların da bu süreçte atlanılmaması gerekiyor. Sizin yaşam alanınız sadece bir parselden ibaret değil; bir mahallede, kentte yaşıyorsunuz. Sürdürülebilir yaşam ve şehircilik kuralları geçerli olmalı. Artık bunlar gelişmiş ülkelerde standart haline gelmiş. Çevre koruma konusunda nesli tükenen hayvanlara kadar gitmeye gerek yok. Çevre dediğin kendi yaşam alanının çevresi ile başlıyor. Sonra mevzu zaten kutuplardaki hayvanlara kadar bağlanıyor.

Söylemek istediğim, sadece parsel bazında değil mahalle birimi bazında yeşil kentsel dönüşüme ihtiyaç var. Mahalle bazında da sertifikalar alınabilir. Türkiye’de de bu konuda çalışan projeler var. Ancak çok az. Sadece binanızın verimli ve sağlıklı olması yeterli değil; kapıdan dışarı çıktığınızda yaya yolun yoksa, çevre çok kirliyse, içeriye taze hava diye dışarıdaki kirli hava giriyorsa zaten anlamı kalmıyor. Örneğin

Ataşehir’de sel olabiliyor. Bu bölgede biliyorsunuz milyon dolarlara ev satılıyor. Bu noktada arz tarafı da yönetilmeli. Sadece yeni altyapılar inşaa ederek bu sorunları çözemezsiniz. Ortaya çıkan yeni binaların mevcut altyapıya getirdiği yükler minimumda tutulmalı. Yeni bir şehircilik anlayışı gerekiyor. Sadece depreme dayanıklı olması yeterli değil. Bize gelen birçok proje arasından, kentsel ölçekte yeşil tasarım hedeflenen proje oranı binde bir. Örneğin, bizim de çok severek çalıştığımız projelerden biri, Piyalepaşa Projesi. Kentsel dönüşüm kapsamında, gerçek bir mahalle bazında sertifikasyon hedefleyen ilk proje olacak.

“Sadece parsel bazında değil, mahalle ölçeğinde yeşil kentsel dönüşüme ihtiyaç var.”

SG: Kamu tarafı ile bir araya gelip tartışma ve çalışma olanağınız oluyor mu? Bu konuda ÇECBİK mi aracıdır? **EI:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Ankara’da ÇECBİK öncülüğünde, diğer yeşil bina danışmanı firmalarla beraber eğitimler verdik. Emlak Konut ile de görüşmelerimiz oldu. Geçmişte kamu kurumlarına ve belediyelere bununla ilgili birçok eğitim verdik. Kamu kurumlarının da bu kapsamda çalışmaları oluyor. Mesela IPKB tarafından yeniden inşaa edilen Göztepe, Okmeydanı ve Kartal Hastaneleri yeşil bina sertifikası hedefleyen çok önemli projeler. İlla ki sertifika olmasına da gerek yok. Niyet önemli.

SG: Danışmanlığınız sadece sertifika süreçleri için olmuyor o zaman. Peki sertifika neden gereklidir? **EI:** Tabii sertifikalar bir düzen sağlıyor. Sertifika olmadan, bir ortak amaç etrafında, projenin aktörlerini birleştirmesiniz çok yavan kalıyor. “Hadi yeşil bina yapalım,” diye yola çıkarsanız bir yerden sonra “şu kısmı da yapmayalım,” denilen birçok önemli konu olabiliyor. O yüzden sertifikalar bunları kontrol ediyor, denetliyor. Bütünsel bir yaklaşımla, yeşil bina sürecinin tüm öğelerinde istenen hedeflerin yakalanması gerekiyor. Sertifika hedefi olmadığı takdirde, çok ciddi sapmalar görülebiliyor.

SG: Türkiye’de sertifika süreçlerinin ne kadarı tamamlanıyor? **EI:** Şu ana kadar tamamlanmış olan 140, aday olan 477 proje var. Tabii bu projelerin tamamlanma süreçleri de birbirinden farklılaşıyor. Proje bitse de sertifika hemen alınamıyor zaten. Uzun denetleme süreçleri var. Aslında ideal olarak, tüketicilerin satışta vadedilenler üzerinden, bu konuların yerine gelip gelmediğini talep etmeleri gerekiyor. Konu sertifika almak da değil, sertifika sadece bir ödül. Önemli olan buna yönelik ne gibi iyileştirmelerin yapıldığı.

SG: Peki sizce tüketicinin yeşil bina okuryazarlığı geliyor mu ya da neler yapılabilir? **EI:** Yeşil bina süreçlerinde istenenlerden bir tanesi de yeşil bina özelliklerinin çeşitli ortamlarda, bina kullanıcılarına ya da kamusal olarak duyurulması, seminerler ve eğitimler verilmesi. Örneğin LEED, projenin başından itibaren tüketiciyi bilgilendirmek için ayrıca bir web sitesi yapın diyor. Geliştirici sertifika sürecinde neler yaptığını burada bilfiil anlatabilir. Binalardaki yapılan uygulamalar ve seviyeler farklılaşıyor. Örneğin bir binada enerji verimli-

liği çok önemlidir ve tüketici sadece buna bakıyordur. Bisiklet parkı olması onun için önemli değildir. Tüketici sonucunda sadece LEED Gold almış haberini görüyor. Bu yeterli değil. Ayrıca kriterlerin minimum ve maksimum seviyeleri var. Minimum seviyeyi yakalamak da sertifikaları almaya yeterli oluyor. Bu konuda tüketiciyi bilinçlendirmekte fayda var. Örneğin 300 kriter içinden toplam 110 puan alabiliyorsunuz ve bu 110 puandan altın seviyesinde bir LEED Sertifikası alabilmeniz için 60 puan toplamanız yeterli oluyor. Tabii minimum olmazsa olmazları bundan hariç tutuyoruz. Yani 110'un 60'lu kombinasyonu. Bunun içinden 60 alınabilecek seçenekler binleri bulur. Burada önemli olan yeşil binaya giden yolda nelerin yapıldığı. Tüketicilerin bunu öğrendikçe daha talepkar olacaklarını, gerçek bir performansa sahip binaları daha kolay ayırdedebileceklerini öngörüyoruz. Bütün çabamız insanlara doğru uygulamaları anlatmak için.

SG: Türkiye, ABD Yeşil Binalar Derneği'nin (USGBC), LEED için açıkladığı, "En İyi 10" ülke sıralamasına girdi. Bu sıralama ile yaklaşık 3 milyon m² projenin sertifikalı olduğunu görüyoruz. Bununla ilgili bilgi alabilir miyiz sizden? **EI:** Toplam sertifikalı alan dediğiniz m²'deki proje ile Türkiye uluslararası ülkeler arasında 9. sırada. Tabii bu liste Amerika'yı hariç tutuyor. Ancak, Kanada var mesela. Aslında Türkiye daha iyi olmalı. Çünkü diğer ülkelerde burada olduğu gibi bir kentsel dönüşüm ve gayrimenkul seferberliği yok. Ayrıca Türkiye'deki konut üretimine oranla yeşil bina oranı oldukça düşük.

Bu noktada malesef üzülen bir konu var. Şu anki en yoğun kullanılan yeşil bina sertifikalarında denetleme yurtdışından yapılıyor. Bu

LEED İçin En İyi 10 Ülkeler ve Bölgeler (Amerika Birleşik Devletleri hariç)

	Sertifikalı toplam inşaat alanı (milyon, m ²)	Toplam inşaat alanı (Sertifikalı + kayıtlı) (milyon, m ²)	Toplam proje sayısı
Kanada	26,63	63,31	4.814
Çin	21,97	118,34	2.022
Hindistan	13,24	73,51	1.883
Brazilya	5,22	24,5	991
Kore Cumhuriyeti	4,81	17,47	279
Almanya	4,01	8,42	431
Tayvan	3,84	9,08	149
Birleşik Arap Emirlikleri	3,13	53,44	910
Türkiye	2,95	23,74	477
İsveç	2,54	4,2	197

nunla ilgili sorguladığımızda bunu tercih eden insanların gözünde bu önemli bir konu. Biz de dahil olmak üzere hemen hemen hepsi yurtdışında yapılan denetlemelerin daha objektif olacağını düşünüyor. Türkiye'de bu tür konularda kanun ve yönetmelikler, kısmen yeterli olmasına rağmen maalesef denetleme iyi yapılamıyor. Denetlemede sorun olunca otomatikman uygulamada da sorun oluyor. Örneğin, binalarda enerji verimliliği ile ilgili bir sürü alt yönetmelik çıktı. Ancak şu anda çoğu tam olarak uygulanamıyor. Bir de enerji kimlik belgesi konusu var. 2017'ye kadar var olan binalar dahil her binanın alması gerekiyordu. Milyonlarca konuttan daha %10'u bile almamıştır. 2011'den sonra ruhsat alanların zaten iskan aşamasında almaları gerekiyor. Ancak 2011'den öncekilerin de alması gerekiyor.

SG: Enerji kimlik belgesi almak için ne yapmak gerekiyor peki? **EI:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bu belgeyi geliştirilmiş olan bir online program üzerinden takip ediyor. Akredite olan kullanıcılar ve enerji verimliliği danışmanlık (EVD) şirketleri bu programı kullanarak belgeyi verebiliyor.

Bu programda, ilgili binanın özelliklerini giriyorsunuz, basit ve pratik olarak, binanın enerji performansını A'dan G'ye kadar bir harf ile belirliyor. Siz mevcut yönetmeliklere ve standartlara uyduğunuzda zaten en az C'yi alıyor olmanız lazım. C'nin altına düşerse zaten inşaatınızda bir yanlışınız var demektir. Eski binalarda ise şu anda öncelikli olan 2017'ye kadar almanız. Fakat ileriki aşamada belki bunların en az C'ye çekilmesi için teşvikler çıkabilir.

SG: İstanbul Finans Merkezi'nin de yeşil bina danışmanlığını yaptığınızı duydum. Bu süreç nasıl ilerliyor? **EI:** Evet İFM'deki projelerin yeşil bina danışmanlığını yapıyoruz. Aynı zamanda tüm projenin "master site" sürecini yürütüyoruz. Tamamı LEED Sertifikası alma sürecindedir. Yönetmelikte de bu konuda zaten zorunluluk var. Bu da çok dikkatli planlanması gereken bir proje. Bu anlamda yeşil bina sertifikalarının düşünülüyor olması bile çok öncü bir davranış. Umarım tüm projelerde aynı hassasiyet gösterilerek en azından yoğun yapılaşmanın getirdiği negatif etkiler en aza indirilebilir.