



# Yeşil bina sertifikalı gayrimenkul projelerinin özellikleri...

- **Leed ya da Breeam benzeri yeşil bina sertifikası alan binalar, çevre dostu olmayan binalara göre pek çok özelliği bünyesinde barındırır. Altensis Kurucu Ortağı Serkan Emin, inşaatında bile çevre dostu malzemelerin kullanıldığı bu binaların, enerji tasarrufu, gri suların kullanımı, yenilenebilir enerji sistemlerine yer vermesi gibi çeşitli üstünlüklere sahip olduğunu dile getiriyor.**

Türkiye'deki gayrimenkul yatırım seferberliği çerçevesinde özellikle son 10 yıldır birçok gayrimenkul projesi hayata geçti. Sunduğu sosyal yaşam imkanları, güvenliği, estetiği ile geçmiş yıllardaki pek çok sitelerden farklı bir anlayış sunan gayrimenkul projelerinden bazıları rekabet üstünlüğünü ele geçirmek adına uluslararası çevre dostu bina-yeşil bina sertifikalarına sahip oldular ya da almaya aday oldular.

Alanında sektörün vizyoner ve lider firması, **Altensis'in Kurucu Ortağı Serkan Emin**, inşaatında bile çevre dostu malzemelerin kullanıldığı yeşil binaların, enerji tasarrufu, gri suların kullanımı, yenilenebilir enerji sistemlerine yer vermesi gibi çeşitli üstünlüklere sahip olduğunu dile getiriyor. **Serkan Emin** bunlar arasında Türkiye'nin mevcut iklim ve ekonomik koşulları düşünüldüğünde suyun ve enerjinin tasarrufuna yönelik önlemlerin hayati önemde olduğunu altını çiziyor.

## **Tek Bir Reçete Yok Ama Ortak Amaç Çevre!**

Bununla birlikte yeşil binalar için tek bir reçete bulunmadığına işaret eden **Altensis Kurucu Ortağı Serkan Emin** "Bina'nın fonksiyonuna, büyüklüğüne, bulunduğu yere ve tamamlanma biçimine göre değişik kriterler belirlenebilir. Mesela şehir merkezindeki bir bina, toplu taşımaya ve çeşitli sosyal donatılara yakınlığı gibi kriterlerle ön plana çıkarken, yeterli miktarda yeşil alana sahip olmayabilir. Bunun tam tersi şehir dışında geniş yeşil alanlara sahip bir bölgedeki bina ise, kullanıcılarına sunduğu bitkilendirilmiş alan, doğal yaşamın korunması ve yenilenebilir enerji kullanımı gibi özelliklerle ön plana çıkarken, ulaşım ile ilgili gerekli özellikler konusunda zayıf kalabilir" yorumunu yaptı.

Yine de tüm yeşil binaların ortak amacının, çevreyi korumak olduğunu dile getiren **Serkan Emin**, sözkonusu binaların çevre, kullanıcılar ve yatırımcılar bazında ortaya koyduğu farklılıkları şu başlıklarla özetledi:

### **-Daha Az Su Tüketir**

Yeşil binalarda kullanılan su armatürleri sıradan binalardaki armatürlere kıyasla % 50 ila % 70 daha az su tüketir. Böylelikle, şebekeden veya diğer kaynaklardan kullanılan su miktarı önemli seviyede azaltılmış olur. Yeşil binalarda bahçe sulamasında kullanılan sulama sistemi damla sulama gibi verimli sistemlerdir. Böylelikle, sıradan binalardaki konvansiyonel sulama sistemlerine kıyasla % 50 seviyelerinde su tasarrufu sağlanabilir.



**Altensis Kurucu Ortağı Serkan EMİN**

### **-Hanelerin Enerji Faturalarını Düşürür**

Yeşil binalar sıradan binalara kıyasla % 25 ila % 50 oranında daha az elektrik, doğalgaz veya diğer enerji kaynaklarını tüketirler. Böylelikle, binanın enerji tüketimi ve masrafları önemli oranda azalmaktadır.

### **-Yenilenebilir Enerji Sistemlerine Sahiptir**

Yeşil binalar sıradan binalarda bulunmayan yenilenebilir enerji sistemlerine sahiptir. Güneşten veya rüzgârdan veya jeotermal enerjiden veya benzeri yenilenebilir enerji kaynaklarından faydalanarak tükettiği enerjinin bir bölümünü kendisi üretir. Böylelikle, tükettiği enerjinin bir kısmını bedavaya mal etmektedir.

### **-Peyzaj Bitkisi Yerel İklim Uygundur**

Yeşil binaların sıradan olan binalara nazaran yeşil alanları daha fazladır ve peyzajında kullanılan bitkiler yerel iklim uygun ya da uyum sağlamış bitkilerdir. Böylelikle, mevsim yağ-





murları ile su ihtiyaçlarının büyük bir kısmını doğal olarak sağ-larlar. İlave sulamaya ihtiyaç asgari seviyededir.

#### **-Yağmur Suyunu Geri Kazanabilir**

Yeşil binalarda bina arsasına düşen yağmur suyu geri kaza-nılıp tekrar kullanılabilir. Lavabo, eviye, duş gibi giderlerinden elde edilen "gri su" arıtma sisteminden geçirilerek temiz su olarak geri kazanılır ve tuvaletlerde, pisuvarlarda, bahçe sula-ma ve otomobil yıkamada kullanılır.

#### **-Işık Kirliliğine Yol Açmaz**

Yeşil binaların çevre ve peyzaj aydınlatmaları ışık kirliliği-ne yol açmayacak ve enerji tasarrufunu azami ölçüde sağlaya-cak şekildedir.

#### **-Ozon Tabakası İle Dosttur**

Yeşil binalarda bulunan klima cihazları, buzdolapları, de-rin dondurucular gibi soğutma ekipmanlarında kullanılan so-ğutucu akışkanlar (soğutma gazları) atmosferimizdeki ozon ta-bakası ile dosttur.

Yeşil binaların sıradan binalara göre sera gazı salımları % 25 ila % 50 seviyesinde daha düşüktür. Böylelikle, yeşil bina-ların karbon ayak izi sıradan binalara göre çok daha küçüktür ve çevreye dosttur. Atmosferimizdeki sera gazları miktarının artışına sebep olmaz ve küresel ısınmanın yarattığı etkileri as-gari seviyeye çekmede yardımcı olur.

#### **-Çalışan Verimliliğini Artırır**

Ofis binalarında işyeri kaynaklı hastalıkların azaldığını, de-vamsızlığın ve işten ayrılmaların azaldığını, çalışma veriminin arttığını; hastanelerde kalma sürelerinin azaldığını, okullarda



sınav sonuçlarının iyileştiğini ve devamsızlıkların azaldığını gösteren birçok akademik ve sektörel çalışma ve rapor sonucu görülebilir.

ABD'de ofis binalarında yapılan çalışmada birçok firmanın eski binaları ve yeni yeşil binaları karşılaştırılmış, buna göre yeşil binaya geçen firmaların ekonomik faydalar haricinde işe devamsızlık ve işten ayrılma oranlarında % 20 ila % 30 arasın-da azalma gibi çalışan performansına yönelik pozitif sonuçlar ortaya koyduğu tespit edilmiştir.

İlaveten, standartların üzerinde taze hava ve insan sağlığı-na zararlı olmayan boya, yapıştırıcı, dolgu malzemeleri saye-sinde sağlıklı ve hastalık risklerini asgariye indiren yaşam alan-ları; güneşliğinden faydalanılması sayesinde yüksek seviyede fe-rahlık duygusu ve psikolojik fayda, konfor standartlarına uygun ısıtma ve soğutma yapılması sayesinde tam konfor seviyesinde sıcaklığa sahip yaşam alanları gibi artıları bulunmaktadır.

#### **-Ticari Gayrimenkulde Operasyonel Maliyetler Azalır**

Oteller gibi ticari gayrimenkullerde operasyonel maliyetler yüzde 50'ye yakın azalmaktadır. Örneğin doluluk oranları nor-mal otellere kıyasla daha fazla olan yeşil otellerin yüzde 70'inin enerji maliyetleri yıllık ortalama % 15 düşüyor. Yatı-rımcıların % 70'inden fazlası mülk değerinde ortalama % 11, bina yatırım geri dönüşlerinde de ortalama % 15 artış oldu-ğunu aktarıyor.