

ÇEVRE DOSTU YEŞİL BİNALAR & GYO

Zorlu Gayrimenkul'den doğaya duyarlı iki proje

Kurumsal bir vatandaş olarak tüm faaliyetlerini sürdürülebilir bir gelecek oluşturma düşüncesi ile yürüten Zorlu Holding; inovasyonu, toplumsal fayda yaratmayı ve çevreye olan katkısı "sürdürülebilir bir gelecek" hayalinin vazgeçilmez unsurları olarak görüyor. Bu felsefeyle ortaya konan Zorlu Center ve Levent 199, alanında fark yaratıyor.

ZORLU Grubu tarafından 2006 yılında kurulan Zorlu Gayrimenkul, hedefini "bir asır sonra bile dünya çapında konuşulacak projelere imza atmak ve Türkiye'nin sosyal, kültürel ve ekonomik cazibe merkezlerini yaratmak" olarak belirledi. Bugün Zorlu Gayrimenkul, tarihi ve kentsel doğal dokuyu bozmayacak; kamuya açık alanlarıyla, rezidans, otel, ofis ve kültür merkezi binalarıyla herkesin hayranlık duyacağı projeler üretme amacıyla çalışmalarını sürdürüyor.

Firma yetkililerinin açıklamasına göre 2013 yılında hizmete açılan Zorlu Center projesi oluşturulurken amaç; Türkiye'ye getirilen tüm yeniliklerin yanı sıra peyzajı ile de İstanbul'un ikonlarından olacak bir çalışmaya imza atmaktı. Bu doğrultuda 72 bin m²'lik, yani yaklaşık 10 futbol sahası büyüklüğünde yeşil alanın bulunduğu Zorlu Center'da yaklaşık 40 milyon TL peyzaj yatırımı yapıldı. Yeşil alanların bakım ve revizyonlarına ise yıllık ortalama 1.5 - 2 milyon TL tutarında harcama yapılıyor.

Zorlu Center Peyzaj projesinin ana motivasyonu; yabancı olmayan, marka değerinden ziyade İstanbul'un Boğaz karakterinin bir devamı olma niteliği taşıyan, buralara iyi adapte olmuş bitki türlerinin kullanılmasıydı. Projede yer alan tüm bitkiler, İstanbul'un kültürel hafızasında yer alan türlerden oluşuyor. Zorlu Center'da 2 bin 500 her dem yeşil, bin 250 yaprak döken/yaz yeşilli olmak üzere toplam 3 bin 500 adet ağaç, 65 bin çalı, 600 bin yer örtücü ve çok yıllık bitki, iç mekânlarda 6 bin adet bitki kullanıldı. Yaklaşık bitki türü sayısı ise 200 civarında.

Zorlu Center'ın bir diğer özelliği ise mevcut peyzaj alanının yaklaşık %60'ının yapı üzerinde oluşturulmuş olması. Sert zeminler de dahil olmak üzere yaklaşık 60.000 m² alan, çatı bahçesi olarak projelendirildi. Bu niteliğiyle Zorlu Center, Avrupa'nın en büyük yeşil çatısına sahip projelerinden biri olarak öne çıkıyor. Hem zemin kotunda hem bazada hem de binanın kabuğunda çatı bahçesi olarak projelendirilen alanlar, yapının çelik ve betonarme bölümlerinin üzerinde yer aldığından, proje ve detay çözümleri de farklılık gösterdi. Bu özelliği ile Zorlu Center, Uluslararası Yeşil Çatı Derneği (IGRA) tarafından 2015 yılında "Trendsetting Architecture" (Trend Yaratan Mimarlık) kategorisinde ödül almaya hak kazandı.

Zorlu Center'ın peyzaj çalışmalarında sa-



dece nicelik değil nitelik de ön planda tutularak, alana özel çözümlerle hareket edildi. Örneğin genel ortalamada global karbondioksit salınım ortalaması %40 iken Zorlu Center'da bu oran %10'a kadar indirildi. Bu da Zorlu Center'da bulunan yeşil alanların niceliği kadar niteliğini de artıran bir adım oldu.

Levent 199'a LEED Gold sertifikası

Zorlu Gayrimenkul'ün Zorlu Center'dan sonra ikinci projesi olarak, 280 milyon dolar yatırım bedeli ile hayata geçen A+ ofis projesi Levent 199 ise 2015 yılında, Amerikan Yeşil Binalar Konseyi (USGBC) tarafından verilen "LEED Gold" sertifikasını almaya hak kazandı. Elektrikli otomobil parkı, bisiklet parkı ve toplam 10 bin metrekare yeşil alanıyla da çevre dostu bir bina olan Levent 199'da, çevreye duyarlı malzeme ve yapım tekniklerinin yanı sıra, sürdürülebilirlik adına en önemli kaynakları oluşturan enerji ve su tüketimlerinin minimum düzeyde tutulduğu yüksek verimlilikte sistemler tercih ediliyor.

Elektrikli arabalar için otopark ve şarj ünitelerine sahip Levent 199'da yağmur suları toplanıp tekrar kullanılıyor. Suyun verimli kullanımı, binanın en önemli özelliklerinden biri olarak öne çıkıyor. Bu amaç doğrultusunda atık su teknolojilerinden gri su ve yağmur suyu sistemleri binaya entegre edildi. Toplanan atık sular peyzaj sulamasında kullanılarak şebeke suyu kullanımı azaltıldı. En verimli armatürler seçilerek su tüketimi minimize edildi.

Yeşil bir bina için büyük önem taşıyan enerji tüketiminde ise oldukça verimli ve çevreye duyarlı sistemlerin yanı sıra enerji verimli



mekanik ekipmanlar seçildi. Ayrıca bina kabuğu, yalıtım ve cam sistemleri de yüksek performansta olup, enerji tüketimini azaltmaya yardımcı oluyor. Dış cephe sisteminde kullanılan özel nitelikli camlar ve ara katmanlar ile maksimum doğal gün ışığı performansı yakalanarak, çalışanlar için aydınlık ve sağlıklı bir ortam sağlanıyor. Aynı sistemin ve katmanların özel nitelikleri ile cephenin izolasyon gücü de artırılarak ısıtma/soğutma için harcanan enerji miktarı da minimize ediliyor.

İnşaat aşamasında bile çevre dostu

Levent 199 henüz inşaat halindeyken inşaat sahası, çevre kirliliğine yol açmayacak şekilde kontrol altında tutuldu. İnşaat atıklarının sahadan ayrıştırılarak %75'inden fazlası geri dönüşüme gönderildi. Aynı zamanda inşaat sırasında kullanılan malzemelerin %20'sinden fazlası geri dönüştürülmüş içeriğe sahip ve %40'ından fazlası da yerel malzemelerden seçildi. Böylece ulaşım kaynaklı karbondioksit emisyonu azaltıldı.

Levent 199'da, yeşil binaların en önemli başlıklarından biri olan bina kullanıcısı sağlığı da ön plana çıkarıldı. Tüm kullanıcı alanlarına yeterli taze hava verilerek kaliteli bir yaşam alanı sunulması sağlandı. İnşaat sırasında kullanılan boya, yapıştırıcı, macun, astar gibi malzemelerin çevre dostu ve minimum salınım limitlerinde seçilmesine özen gösterildi. İç mekânın temizliği için ana girişlerde yağışlı günlerde kullanılacak yeşil bina kriterlerine uygun paspaslar tasarlandı, havalandırma sisteminde kullanılan filtreler minimum F7 seviyesinde seçildi. ■