



Yeşil Bina

“DOĞA DOSTU, SAĞLIKLI VE VERİMLİ” YEŞİL BİNALAR

KÜRESEL ISINMA, ÇEVRE KİRLİLİĞİ VE DOĞAL KAYNAKLARIN HIZLA TÜKETİLMESİ GÜNÜMÜZDE ÇEVRE DOSTU BİNALARIN ÖNEMİNİ DAHA DA ARTIRDI. BU KONUDA TÜRKİYE'DEKİ UZMAN ŞİRKETLERDEN BİRİ OLAN ALTENSİS KURUCU ORTAĞI EMRE ILICALI İLE 'YEŞİL BİNALAR'IN ÖNEMİNİ KONUŞTUK...

Türkiye ve dünyada yeşil binaların önemi artmaya devam ediyor... Enerji tüketimini ciddi ölçüde azaltan doğa dostu binalar, sakinlerine de sağlıklı ve daha konforlu yaşam alanları sunuyor. İngiltere ve Amerika Birleşik Devletleri'nde ilk adımları atılıp dünyaya yayılan 'Yeşil Binalar'ın sayısı son yıllarda Türkiye'de de önemli ölçüde artmaya başladı. Yeşil Binaların önemini ve sunduğu avantajları Altensis Kurucu Ortağı Emre Ilıcalı'ya sorduk...

Emre bey ilk olarak sizi biraz tanıyarak başlayalım?

İnşaat yüksek Mühendisiyim. 2001 yılında Boğaziçi Üniversitesi'nden mezun olduktan sonra, ABD'ye giderek yüksek lisansımı tamamladım. Sonrasında bir süre çalıştıktan sonra 2005 yılında Türkiye'ye döndüm. Çeşitli Gayrimenkul ve İnşaat projelerinde görev yaptıktan sonra 2008 yılında yine lise ve üniversiteden arkadaşlarımla Altensis firmasını kurduk. Hedefimiz özellikle yenilenebilir enerji ve yeşil bina proje yönetimi konusunda yurtdışında elde ettiğimiz tecrübeyi Türk Gayrimenkul Sektörüne getirmekti. O tarihten bu yana da özellikle gayrimenkulde sürdürülebilirlik alanında birçok konuda danışmanlık ve mühendislik hizmetleri veriyoruz.

Çevre dostu yeşil bina nedir? Bir binanın yeşil bina kabul edilebilmesi için olmazsa olmazlar nelerdir?

Yeşil binanın birçok tanımı var ama bence en iyi şu şekilde tanımlayabiliriz: Yeşil Binalar tasarımın, inşaatında ve işletmesinde, enerji, su ve hammaddeleri verimli kullanan, içinde yaşayan, çalışanlara sağlıklı ortamlar sunan yapılarıdır. Tabii bunları belli bir kalıba sokmak gerektiği için, yeşil binaları denetleyen ve yaptıkları uygulamaları tasdik eden uluslararası yeşil bina değerlendirme sistemleri (LEED, BREEAM gibi) var. O sebepten aslında yeşil binayı, bu uluslararası denetleme sistemleri altında denetlenmiş ve başarılı olarak sertifikasını

almış binalar olarak tanımlamak daha da doğru olacaktır.

Yeşil Binaların sağladığı avantajlar neler?

Yeşil binalarda uygulanan strateji ve sistemler ile enerji verimliliği, su verimliliği, katı atıkların azaltılması, değerli hammadde kullanımının azaltılması, insan sağlığı ve konforunun artırılması gibi birçok fayda hedeflenmektedir. Bu sayede binaların işletmek maliyetleri azalmakta, binanın varlık değeri artmakta, aynı zamanda sunduğu sağlıklı ve konforlu ortamlar, o binalarda yaşayan ve çalışanların yaşam kalitesini ve üretkenliğini artırmaktadır. Bunlarla ilgili özellikle ABD ve Avrupa da yapılmış birçok akademik çalışma ve yayın bulunmaktadır. Özellikle Dünya yeşil Binalar Konseyi (WGBC) bu konuda her sene raporlar yayınlamakta.

Enerji yeşil binalarda nasıl daha verimli kullanılıyor?

Yeşil Binalarla ilgili en önemli konulardan biri enerjinin verimli kullanılmasıdır. Bir Yeşil binanın özellikleri sorulduğunda aslında akla gelen ilk şey verimlilik olacaktır. Binalar içinde yaşayanlara sağlıklı ve konforlu bir ortam sunmak adına birçok enerji tüketen sistem barındırırlar. Yine bu kapalı hacimlerin ısınması ve soğuması için ciddi anlamda enerji harcanmaktadır. Gayrimenkul sektörü, sanayi den sonra en çok enerji tüketen ikinci sektördür. (Yaklaşık %30). Binalarda enerji verimliliği adına yapılacak birçok strateji vardır. Bunlara örnek olarak yüksek performanslı ısı izolasyonu, enerji verimli cephe sistemleri ve camlar, yüksek Lumen/watt oranına sahip aydınlatma sistemleri, enerji verimliliği yüksek motorlar ve enerji verimli elektronik ev eşyaları sayılabilir.

Ne tür malzeme ve uygulamalarla binalar yeşil, çevreci ve tasarruflu hale gelir?

Yeşil bina sistemlerinde binaların, yerine, özelliğine ve büyüklüğüne göre değişen yüzlerce kriter vardır. Bu her bina projesine özgü olarak belirlenmektedir. Ama burada önce plana çıkan





Türkiye'de şu ana kadar sertifikasını almış toplam 190 civarında yeşil bina bulunuyor. Süreci devam eden olan yeşil bina sayısı ise yaklaşık 400 adet civarında...

konular arasında yeşil alanların artırılması, yağmur suyu ve gri su gibi alternatif uygulamalar, yenilebilir enerji sistemlerinden faydalanma, toplu taşımının ve alternatif ulaşım sistemlerinin kullanımı, tasarımın ve sistem seçiminin enerji verimliliğinin artırılması yönünde yapılması, armatür seçimleri, bina iç hava kalitesinin artırılması gibi çok çeşitli başlıklar sayılabilir.

Yeşil olmayan binalar da tadilat sürecinden geçirilerek bu sertifikaya kavuşturulabiliyor mu?
Yeni projeler haricinde varolan binalarda sahip oldukları özelliklere göre belli tadilatlar sonucunda yeşil bina sertifikası alabilir. Bu tip binaları değerlendirmede kullanılan faktörler, yeni yapılan binalara göre çok farklıdır. Daha çok bakım, onarım, ve işletmede kullanılan prosedürler ve tercih edilen malzemeler ön plana çıkmaktadır. Bu kapsamda bina temizliğinde kullanılan malzeme ve ekipmanlar, satın alma prosedürleri, önleyici bakım ve onarım hizmetleri gibi konular incelenmektedir.

Türkiye'de bu konuda sertifikalandırılmış kaç bina var?

Türkiye de şu ana kadar sertifikasını almış toplam

190 civarında yeşil bina var. Ayrıca yine süreci devam etmekte olan yeşil bina sayısı yaklaşık 400 adet civarında.

Yeşil binaların değerlendirme süreçleri nasıl ilerliyor? Yapım sürecinde ve sonrasında denetimler kimler tarafından sağlanıyor?

Yeşil Bina projelerinde projenin tipine göre denetleme süreçleri farklılık göstermektedir. Ama en yaygın olarak yeni bina projelerinde iki aşamalı bir denetleme sistemi vardır. Tasarım denetlemesi, tasarıma ait tüm çıktılarının hazır olduğu, malzeme seçimlerinin yapıldığı bir noktada yapılan, binanın bu şekilde inşa edildiği takdirde ilgili kriterleri sağlayıp sağlamayacağını gösteren bir çalışmadır. İnşaat tamamlanıp, yapılacağı belirtilen uygulamalar tamamlandıktan sonra ise inşaat denetlemesi yapılmaktadır. Bu kısımda yeşil bina sistemine dair kriterlerden hangilerinin yerine getirildiği ve ortaya çıkan binanın tamamlanmış özellikleri son kez denetlenerek ilgili koşulları gerçekten sağlayıp sağlamadığı belirlenir. Bu denetlemelerin türü her yeşil bina sistemine göre farklılık göstermektedir.

Siz bu konuda hangi proje ve markalara destek verdiniz?

Biz Altensis olarak Yeşil binalar konusunda lider firmayız diyebilirim. Türkiye'de bu konuda tam zamanlı hizmet vermek için kurulan ilk firma olmamızın yanında şu ana kadar en çok proje tamamlayan ve sertifikalandıran firmayız. Şu ana kadar yaklaşık 100 adet projeyi tamamladık. Devam eden de yine bir o kadar projemiz var.

Dünyadaki örneklerine baktığımızda Avrupa ve dünyada örnek alınabilecek ülkeler hangileri bu konuda?

Yeşil Binalar ve sürdürülebilirlik olgusu gündeme ilk olarak Batı ülkeleri aracılığıyla geldi. Bu anlamda Yeşil Bina sertifika sistemlerinin ilk ortaya çıktığı ülkeler olarak İngiltere ve ABD'yi öncüler arasında sayabiliriz. Günümüzde de yeşil bina yatırımları daha çok yine ABD ve Avrupalı yatırımcıların bu yöndeki talepleri üzerinden ilerlemekte. Bu ülkeler gerek kendi topraklarında, gerekse de yatırımcılarının başka ülkelerde yaptıkları uygulamalarla yeşil bina olgusunu ve bu olguyu destekleyen sektörleri geliştirmek hedefinde.

Türkiye'de de özellikle binalar için LEED ve BREEAM gibi sertifika sistemleri kullanılıyor. Ulusal bir sertifikalandırma sistemi de var mı?

Türkiye'de son yıllarda yerel bir Yeşil Bina sertifika sistemi oluşturmak için birçok kurum çalışmalar yapmakta. Bunlar arasında ÇEDBİK (Çevre Dostu Yeşil Binalar Derneği) tarafından son haline gelen Çedbik Konut Sertifikası halihazırda uygulanmaya başlandı. Şu anda özellikle yabancı yatırımcıların LEED ve BREEAM sertifikasını talep etmesi bu sistemleri açık pazar lideri yapmıştır. Ama yine yerel sistemlerinde orta ve uzun vadede Türkiye de yayılacağını düşünüyorum.

