

SEKTÖRE BAKIŞ TESİS YÖNETİMİ



EMRE ILICALI

Altensis Yönetici Ortağı, LEED Ap, BREEAM Assessor

Yeşil tesis yönetimi

Yeşil olarak tasarlanıp inşa edilen bir binanın ancak yine bu amaç dahilinde işletilmesi durumunda bütünsel bir yaklaşım sağlanmış olacaktır.

de işletilmesi durumunda ancak bütünsel bir yaklaşım sağlanmış olacaktır. Aksi takdirde istenilen hedefe tam olarak ulaşamayabilir. Bu sebeple Yeşil Bina Yönetim Stratejileri mutlaka sağlanmalı, binanın tasarımı ve inşaatında buna yönelik altyapılar oluşturulmalıdır. Ayrıca yeni binaların "Commissioning" (sistemsel devreye alma ve kabul) süreçlerinde mutlaka bina yönetiminin görüşlerine başvurulmalıdır.

Son dönemde yeşil bina kavramı genellikle yeni projelerde karşımıza çıkmaktadır. Ancak sürdürülebilir bir yapı stoğuna giden yolda gerçek potansiyel var olan binaların sürdürülebilirlik kriterlerine göre işletilmesinden geçmektedir. Bu hedeften yola çıkarak uluslararası alanda kabul gören yeşil bina değerlendirme sistemleri altında bina işletme ve operasyonuna yönelik alt sistemler geliştirilmiştir. LEED EBOM (Existing Buildings Operation and Maintenance) ve BREEAM In Use sistemleri, bunlar arasında en yaygın olarak kullanılanlardır. Bu sistemler özellikle binanın operasyonel süreçlerinin sürdürülebilirlik çerçevesi içerisinde şekillenmesi adına yol haritası sunmaktadır.

Yeşil bina ve tesis yönetimi kapsamında ön plana çıkan ana başlıklar şöyledir.

1. Arazi ve Peyzaj Yönetimi: Bu kapsamda binaların arazisinde yapılan bakım-onarım ve

temizlik çalışmalarına yönelik kriterler bulunmaktadır. Sahadaki peyzaj yönetimi, sulama sistemleri, yağmur suyu kullanımı, kullanılan gübre ve ilaçların özellikleri, kullanılan çeşitli ekipmanların enerji verimliliği gibi konulara dair standartlar ve politikalar belirlenmektedir.

2. Su Verimliliği: Binalarda yer alan sıhhi tesisat sistemleri ve peyzaj sulaması gibi konulara dair verimlilik hedefleri belirlenmekte, bu sistemlerde yapılabilecek iyileştirmeler, yağmur suyu ve gri su gibi alternatif alternatif kaynakların kullanımı değerlendirilmektedir. Ayrıca yine binada su tüketiminin takibi, su kaçaklarının belirlenip önlenmesi gibi konular ön plana çıkmaktadır.

3. Enerji Yönetimi: Bu bölümün hedefi, bina işletmesi tarafından enerjinin ne kadar verimli kullanıldığına tespiti, seçilen sistemlerin bu yönde bakım onarım ve kontrollerinin nasıl bir plan dahilinde, hangi standartlara uygun olarak yapıldığının incelenmesidir. Burada verimlilik potansiyellerinin belirlenmesi için yapılacak kapsamlı enerji etüdüleri ön plana çıkmaktadır. Bu etüdüler sonucunda tespit edilen verimsiz noktaların ve eksikliklerin nasıl düzeltildiği, önleyici bakım uygulamaları gibi konular yine bu kapsam içinde incelenmektedir. Kısa-orta ve uzun vadede binadaki enerji verimliliğini arttırmaya yönelik yapılacak plan-

lamalar ve bu yönde belirlenmiş politikalar değerlendirilmektedir. Ayrıca, enerjinin ölçümü ve bu verilerin analizi, yenilenebilir enerji kullanımına yönelik stratejiler de bu başlık altında incelenmektedir.

4. Malzeme ve Kaynak Yönetimi: Binalarda satın alınan değişik kalıcı ve sarf malzemelerinin çevresel performanslarına yönelik uygulanan politikalar, atık yönetimi ve geri dönüşüm uygulamaları değerlendirilmektedir.

5. İç Mekan Yaşam Kalitesi: Bina kullanıcılarının yaşam konforu ve sağlığına yönelik alınan önlemler değerlendirilmektedir. Bu kapsamda ön plana çıkan konular arasında iç mekan hava kalitesi, yeşil temizlik uygulamaları ve malzemeleri, haşereyle mücadele teknikleri, termal konfor, aydınlatma konforu gibi konular ön plana çıkmaktadır.

Yeşil tesis/bina yönetiminin avantajları

Günümüzde yeşil veya sürdürülebilir binaya ait kriterler sadece çevresel boyutuyla değerlendirilmemektedir. Özellikle ekonomik boyut ön plana çıkmaktadır. Yeşil binaya giden yolda yapılan çalışmalar aynı zamanda binaların daha verimli ve hedefine uygun olarak işletilmesini de sağlamaktadır. Yeşil bina yönetimi kriterleri de bu amaç doğrultusunda binaların inşa edildikten sonra veya eski binaların kullanımını sırasında kaynakları daha

verimli kullanmasını, içinde çalışanlara daha sağlıklı bir ortam sunmasını hedeflemektedir. Bu hedefe giderken yapılan uygulamalar birçok açıdan avantajlar sağlamaktadır. Bunlardan en ön plana çıkanları şöyledir:

a. İşletme ve Bakım Maliyetleri: Yeşil tesis yönetimine yönelik sistemlerin ana amaçlarından biri, binaların operasyonları sırasında çevreye olan etkilerini en aza indirecek, enerji ve kaynak kullanımını verimli hale getirecek çözüm ve önerileri içermesidir. Ayrıca yeşil binalarda sistemler kurulurken ve devreye alınırken ayrıntılı test ve kontrollerden geçerek, operasyon esnasında bakım ve onarım maliyetlerinin en aza indirgenmesi sağlanır. Bu özellikle günümüzde ciddi elektromekanik sistemleri ihtiva eden gelişmiş ticari binalar için önemli bir noktadır. Zira birçok yeni yapılan bina, açıldıktan sonra üzerinden seneler geçse de hala sistemsel birçok zorluk ve problemle boğuşmakta, kullanıcılarına sunmayı hedefledikleri konforlu ve huzurlu ortamı sağlayamamaktadır. Yeşil bina yönetim sistemleri bu sorunlara yönelik tasarım ve inşaat süreçlerini tamamlayıcı bir görev yapmaktadır.

b. İç Yaşam Kalitesi ve Üretkenlik: Yeşil binaların yaygın olduğu ülkelerde üzerinde çok sık durulan konulardan birisi de yeşil binaların iş yeri performansına olan etkisidir. Yeşil

bina sistemleri dahilinde tercih edilen iç yaşam konforunu ve insan sağlığını arttırmaya yönelik stratejiler, uzun vadede bu binalarda yaşayan ve çalışan kişilerin motivasyonunu ve üretkenliğini arttırdığı düşünülmektedir. Bu aslında tüm diğer verimliliklere oranla çok daha büyük bir hedefdir. Zira bir ofiste harcanan en büyük maliyetler genellikle insan kaynağı içindir.

ABD’de bu konuda akademik olarak yapılan araştırmalar; yeşil binalar kapsamında insan sağlığı ve konforuna uygulanan yönelik günışığı, taze hava oranları, zararlı kimyasal ve kirleticilerin kullanılmaması, manzara ve dış mekanlara ulaşım, termal konfor sistemleri gibi öğelerin bu binalarda çalışanların çalışma performanslarını arttırdığını, bina türüne göre performans kriterleri göz önüne alınarak göstermektedir.

Ofis binalarında iş yeri kaynaklı hastalıkların azaldığını, devamsızlığın 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. Ortaya çıkan iyileştirme oranları tamamen mekan ve ülkeye göre değişmekle beraber, genellikle pozitif bir etkinin olduğu söylenebilir.

c. Risk Yönetimi: Bir binanın tüm yaşam döngüsünde karşılaşılabileceği birçok risk vardır. Bu risklerin bir kısmı öngörülebilirken, bir kısmı zaman, iklim, yerel ve/veya uluslararası kanun ve yönetmeliklere bağlı olarak sonradan ortaya çıkabilir.

Özellikle günümüzde enerji, su, atık ve karbon emisyonlarının yönetimiyle ilgili tüm dünyada giderek artan farkındalık sonucunda bu konularla ilgili yaptırımlar giderek artmakta, buna insan sağlığı ve konforuna yönelik kamu ve özel yatırımcı istekleri de eklendiğinde, binaların uyum sağlaması gereken şartlar sürekli kendini yenilemektedir.

İklimsel değişiklikler, yoğun yağışlar küresel ısınma gibi konular binaların başlangıçta tasarlanan altyapı ve sistemlerinin yetersiz kalması gibi riskler ortaya çıkartmaktadır. Yeşil bina tasarımlarında göz önünde bulundurulmuş yeni uluslararası standartlar bu anlamda ortaya çıkabilecek riskleri de azaltabilir.

Ayrıca sürekli değişen gayrimenkul pazarı koşullarında sürdürülebilirlik son yıllarda ana temalardan birisi ve öyle kalacak gibi gözükmektedir. Gayrimenkul geliştiricileri, çevre dostu yeşil binaları yukarıda bahsi geçen özellikleriyle ön plana çıkararak yarışta bir adım öne geçmeleri için bir araç olarak da kullanmaktadır. Yatırımcıların da bu tür binalara

ra olan artan ilgisi göz önünde bulundurulduğunda, bu durum yeşil bina sistemlerini kullanmayan projeler için ciddi bir risk yaratmaktadır.

Uzun kullanım ömrü öngörülerek yapılan binaların, bu kapsamda ileride kendilerine sorun yaratabilecek çevre ve insanla ilgili gereklilikleri şimdiden sağlaması adına bina yatırımcıları ve sahiplerinin, bu konularda uluslararası metotlara göre tespit edilmiş birçok öğe içeren yeşil bina yönetim sistemlerini tercih etmeleri bu risklerin azaltılması adına önemli bir adımdır.

Yine eski binaların da zamanla ortaya çıkabilecek çevresel riskleri bertaraf edebilmesi yolunda, yeşil tesis yönetimine yönelik uygulamalar büyük önem kazanmaktadır.

Sonuç olarak, yeşil tesis/bina yönetimi, özellikle yeni yapılacak binalarda tasarım ve inşaatla adapte edilen yeşil stratejilerin efektif bir biçimde gerçekleşmesi yolunda tamamlayıcı bir araçtır. Yeşil binaya giden yolda hedeflerin tutturulması için uluslararası sürdürülebilirlik standartlarına göre tasarlanıp inşa edilmiş bir binanın, işletmesi esnasında da bu yöndeki kriterleri uygulaması gerekmektedir. Yeşil binayı ortaya çıkan üç sac ayağını tasarım, inşaat ve operasyon olarak düşürsek, bu öğelerden herhangi birisinin eksik kalması, başka sorunlara yol açabilecektir.