



Can Arda Moltay
Endüstri Mühendisi
Mimta Mimarlık Ltd. Şti. Ortağı

Oteller için Sürdürülebilirlik Sertifikasyonu

Mimta Mimarlık Ltd. Şti., kuruluşundan (1988) beri her zaman turizm yatırımcıları ile yakın ilişkiler içerisinde olmuştur. Ticari mutfak ve çamaşırhane tasarımı uzmanlığını benimsemiş olan bir mimari ofis olarak kurulan Mimta, çok sayıda turizm projesinde yeme-içme servisleri danışmanlığı ve daha geniş kapsamlı proje yönetimi görevleri üstlenmiş, sonraki yıllarda da bu alandaki uzmanlığını üretime yönlendirmiş ve nihayetinde, “servogas” markası ile turizm sektörüne de hitap eden konveksiyon fırınlarını üretir hale gelmiştir. Tasarım ve danışmanlık faaliyetleri ise 2008 senesinden bu yana sürdürülebilir binaların tasarımında danışmanlık ve sertifikasyon projelerinin yürütücülüğü alanında ilerlemektedir. Otel yapıları da bu faaliyetler içerisinde önemli bir yere sahiptir.

Oteller için sürdürülebilirlikten bahsettiğimizde hem fiziki yapının sürdürülebilirliği, hem de işletmenin sürdürülebilirliğini anlamamız gerekiyor. Turizm tesisleri, endüstrinin doğası gereği son derece kırılğan ekosistemler ile iç içe bulunabiliyorlar. Dahası, turizm tesisinin uzun dönemdeki varlığı, ekosistemin ekolojik ve sosyal sürdürülebilirliği ile çoğu zaman doğrudan

ilişkili oluyor. Bu nedenle başarılı olmayı hedefleyen bir turizm işletmesi, sürdürülebilirlik prensiplerini, yatırım anından başlayarak işletme dönemine uzanacak şekilde yatırım ve yönetim politikalarına entegre etmek zorunda. Mimta, bu yolda yürümeyi benimsemiş turizm yatırımcı ve işletmecilerine, sürdürülebilirlik hedeflerini belirlemeleri için gerekli çerçeveyi çizebilecek farklı araçlar sunmaktadır. Yapı ve inşaat dönemi sürdürülebilirliği çerçevesi için Amerikan LEED ya da İngiliz BREEAM sistemlerinin uygulanması konusunda proje takımı içerisinde çalışmalar yürütürken, işletme dönemi sürdürülebilirliği konusunda ise turizm işletmelerine yönelik olarak geliştirilmiş olan Avustralya kökenli EARTHCHECK sistemi ile ortak çalışmalar yürütmektedir.

Oteller için sürdürülebilirlik sertifikasyonu konusunun derinlerine inmeden önce terminoloji konusunda bir hatırlatma yapmayı uygun görüyoruz. Çalışmalarımızda “Çevreci Otel” terimini kullanmaktan kaçınıyoruz, “Sürdürülebilir Otel” adlandırmasını tercih ediyoruz. Sürdürülebilirlik kavramı, yatırım rasyoneli içerisindeki anahtar olan yatırımın kârlılığı olgusunu da içeriyor ve yatırımın uzun dönemdeki başarısının çevresinin

değerinin korunmasına olan bağımlılığına işaret ediyor. Yatırımı sürekli kârlı kılmak istiyorsanız, öncelikle o yatırımı yapmayı tercih ettiğiniz çevrenin hem ekolojik, hem de kültürel değerini korumak, hatta zenginleştirmek zorundasınız. Bu, tek başına çevreye atılan atıkları azaltmakla ya da tehlikesizleştirmekle, çok miktarda peyzaj öğeleri içeren yatırımlar planlamakla ya da karbon ayakzinde bazı iyileştirmeler sağlamakla başarılabilir. Turizm tesisi ile çevre ilişkisini bir bütün olarak ele almak ve tesisi çevrenin olabildiğince etkisi düşük bir parçası haline getirmek gereklidir. Basit bir örnek olarak, İstanbul’da yapılacak bir yatırımda çok miktarda çim ve tropik bitkiler ile yapılacak bir peyzaj düzenlemesi dışarıdan bakanlar için çevreci gözükabilir, ancak su tüketimi, biyoçeşitliliğin desteklenmesi gibi olgular açısından irdelendiğinde konunun profesyonelleri sürdürülebilirlik ile uyumlu olmayan birçok nokta tespit edeceklerdir.

Şu ana kadar ifade etmeye çalıştığımızdan da anlaşılacağı gibi, bir otelin sürdürülebilir olmasını sağlayacak ilk adım, en üst kademedeki tesis yönetiminin/yatırımcısının bütüncül bir sürdürülebilirlik hedefini benimsemeleri ve mimari ekipten müteahhitlere, bina yönetiminden satın

almaya, yiyecek-içecek servislerinden housekeepinge kadar yatırım ve işletme ile ilgili tüm birimlerin iş yapma modellerini bu hedefi içselleştirecek şekilde kurmalarını sağlamaktır. Bu noktada, sürdürülebilirlik sertifikasyonu sistemleri karşılaştırılabilir ve doğrulanabilir hedefler oluşturma konusunda yönetime çok değerli bir karar desteği sağlamaktadır.

Hangi sertifika sisteminin tercih edileceğini belirleyen faktörler çok çeşitlidir. İşletmelerin geçmişleri bu konuda çok ön plana çıkmaktadır. Eğer uluslararası bir işletme söz konusu ise, kökenlerine bağlı olarak yatırım aşamasında LEED ya da BREEAM'in ilgili sistemlerini tercih etmeleri söz konusu oluyor. Örneğin çalıştığımız bir projede Hong Kong kökenli bir otel işletmesi, yatırımcı açısından daha zorlayıcı olmasına rağmen BREEAM sertifikasyon hedefini benimsemiş durumda. DGNB ya da HQE gibi sistemler ise Türkiye'de de, dünyada da nadiren tercih görüyorlar.

İşler durumda olan işletmelerin sürdürülebilirlik sertifikasyonu konusunda turizm endüstrisi için özel olarak geliştirilmiş olan tek sistem EARTHCHECK sistemi. En önemli özelliği, anahtar performans indikatörleri olarak tanımladığı alanlarda (örneğin enerji tüketimi, konuk başına atık oluşumu vb.) sertifikalandığı kuruluşlardan toplanan veri ile bir "iyi uygulama" seviyesi tespit etmesi ve başarımlarını bu seviyenin üzerinde dinamik olarak konumlandırması. Böylelikle güncelliğini kaybetmeyen rekabetçi hedefler belirleme ve her sene yenileme imkanı ortaya çıkıyor.

Bir işletmenin sürdürülebilirlik sertifikasyonu hedefine karar vermesini takiben yapması gereken iş planını oluşturmak olmalı: Sertifikasyonu sağlamak için hangi kaynaklar kullanılacak ve işin süresi ne kadar olacak. Bu noktada önemli bir soru, dış kaynak olarak danışmanlığın ne kadar kullanılması gerektiği olarak karşımıza çıkıyor. Yatırım aşamasına yönelik serti-

fikasyon projelerinde işin bir danışman firma ile yürütülmesini öneriyoruz, farklı proje ekipleri arasındaki ilişkilerin kurulması, binanın enerji tüketimini tahmin etmeye yarayan sanal enerji tüketim simülasyonunun kurulması, değerlendirme dosyasının oluşturulması gibi konular uzmanlık gerektiriyor ve proje ekibinin bu konuları bilen bir uzman istihdam etmesi mümkün olamıyor. Ancak işletilmekte olan bir tesisin performansının değerlendirildiği EARTHCHECK tipi sertifikasyon projelerinde, işin sürdürülebilirliğini sağlamak açısından dış danışmanlığı işi başlatıcı ve yol gösterici olarak sınırlandırmak ve işletme içerisinden bir ekibin işin gereklerini yerine getirmesini sağlamak daha etkin ve düşük maliyetli bir çözüm olarak ortaya çıkıyor; özellikle bu tip sertifikasyonların düzenli olarak yenilenmeleri gerektiği düşünülürse.

Sürdürülebilirlik çalışmasını başlattıktan sonra hangi konularla ilgili olarak çalışma yapılacağı sıklıkla merak ediliyor. Kaynak kullanımı ve mekan konforu ile ilişkisi olan tüm süreçler bir şekilde sertifikasyon çalışmalarının kapsamına giriyorlar. Tüm sertifikasyon sistemleri en başta enerji ve su tüketimi ve atık yönetimini değerlendiriyorlar. Eğer bina mevcut ise geçmişe yönelik veri kullanılıyor, eğer bina inşaat halinde ise hesaplamalar ve bilgisayar destekli modeller uygulanıyor. Yapının ekolojide olan katkısının değerlendirilmesi için yeşil alan miktarları, ısı adası etkileri, yağmur suyu yönetimi, ışık kirliliği, bisiklet kullanımının, elektrikli araçlar vb. gibi konular da sertifikasyonun kapsamına giriyor. Şantiye yönetimi konularına sertifikasyon sistemleri çeşitli seviyelerde müdahil oluyorlar, örneğin BREEAM'in bu alandaki talepleri LEED'de daha fazla.

Sertifikasyon sistemleri açısından önemli başka bir alan da mekan konforu. Konforun tasarruf ile ters orantılı olduğu algısı tüm sertifikasyon sistemlerinin karşı durmaya çalıştıkları bir konu. Doğru bir teknik planlama ve doğru ürün kullanımı



ile düşük tüketimle yüksek konfor seviyelerine ulaşmak öncelikli bir hedef.

Uluslararası kabul görmüş sertifikasyon sistemlerini incelediklerinde arkalarında önemli bir Ar-Ge gücü olduğu görülüyor. Endüstri ve akademi ile işbirliği içerisinde bu sistemler sürekli geliştiriliyor ve başarımlarını yükseltiyor. Çıtanın yeri konusunda konsensüs sağlanmasına imkan veren de sistemlerin ölçülebilir sonuçlar elde etmeye verdikleri önem ve sonuçların tekrarlanabilir olması, böylelikle sadece birer etiket olmaktan çıkıyor, değer katan birer iş modeli haline dönüşüyorlar.

Türkiye'de eksik kalan husus, bu sistemlerin birer etiketten öte değerlendirilebilmeleri için gerekli teşviğin olmaması. Bir sertifika sistemi bir senelik enerji tüketimini analiz ederek bir sonuca varmaya çalışırken bir diğer sertifika ürünü sadece "ihtiyaç duyulmadıkça ışıkların kapatılmasına dair uyarı" olup olmadığı gibi bir değerlendirme yapıyorsa, bu ikisini eşdeğer kabul edilmemesi gerekiyor.

CAN ARDA MOLTAY

1976 doğumlu Can Arda Moltay, İstanbul Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nü bitirdikten sonra ticari mutfak tesisleri planlama mühendisi olarak Mimta Ltd. Şti.'nde iş hayatına başladı. Şu anda hem şirketin imalat alanlarında görev üstleniyor, hem de sürdürülebilirlik sertifikasyonu projelerinde çalışıyor. 🏠