

US Green Building Council, Mimta EcoYapı'yı "LEED Proven Provider" Seçti

Dünyada LEED sertifikalı binalarda ilk 10'a giren ülkemizde şimdi de "LEED Proven Provider" sıfatına sahip bir danışmanlık firması var: "Mimta EcoYapı"... Konuyla ilgili olarak Mimta EcoYapı Kurucu Ortağı Ömer Moltay'dan bilgiler aldık...

YEŞİL BİNA: 1989 senesinden bu yana Türkiye ve komşu ülkelerde inşaat sektörüne hizmet sunan bir firmasınız, yani Yeşil Bina sektöründe yer alan en eski firmasınız... Türkiye'de Yeşil Binalar ile ilgili gelişmeyi nasıl görüyorsunuz?

ÖMER MOLTAY: 2008 senesinde, Hong Kong merkezli Li Fung Holding'e Türkiye'deki ofis binalarının enerji verimliliği, fotovoltaik enerji sistemi ve LEED sertifikasyonu konusunda hizmet vererek sektöre girmiştik. Bundan daha önce de uluslararası firmalara danışmanlık vermiştik ama herhangi bir sertifikasyon talep edilmemiş olduğu için Li Fung'un aldığı LEED sertifikası bizim için bir ilk oldu. O zamanlar

LEED'in 2.2 versiyonu kullanılıyordu. Başvurular yine bugünkü gibi online yapılıyordu ama inceleme ve onaylama süreçleri yeterli değildi. Sistemin birçok açık noktası vardı.

Zamanla sistem gelişti. USGBC kaynaklarını çok iyi kullandı, sürdürülebilir-

lik konusunda birçok yeni ürün piyasaya sundular. Bugün sertifikasyon sunan USGBC'nin kardeş kuruluşu GBCI'nin isminin Green Business Certification Institute olarak değişmesi de aslında bu nedenden dolayı oldu.

Türkiye'de Yeşil Bina sektörü, zaten büyümekte olan inşaat sektöründe çok önemli bir noktaya geldi. Özellikle sertifika alan yatırımcılar diğerlerine fark attılar. Ama aynı zamanda çok büyük bir bilgi kirliliği de ortaya çıktı. Çok üzücüdür ki sertifikasyon sürecini tamamlamayan ama sertifika almış gibi gösterilen projeler de var. Bu nedenle sertifikaların geçerliliğinin kontrolü çok önemli, isteyen herkes bunu internet üzerinden kontrol edebiliyor.

YEŞİL BİNA: Sektörde diğer danışmanlara göre daha az sayıda projeye hizmet veriyorsunuz. Bunun nedeni nedir?

ÖMER MOLTAY: Biz hiçbir zaman Yeşil Bina sertifikalarını olabildiğince çok müşteriye satılması gereken bir emtia ürün olarak görmedik. Zaten böyle hareket ettiğiniz takdirde Yeşil Bina kavramının içi boşalmaya başlıyor, sertifikasyonun değeri azalıyor. Mimta EcoYapı için LEED, BRE-

EAM gibi sertifikalar, sektöre verdiğimiz profesyonel mühendislik hizmetlerinin bir parçası. Genellikle zaten sürdürülebilirlik anlamında önemli bir yol katetmiş müşterilere hizmet veriyoruz. Bu müşteriler de bugüne kadar yaratmış olduğumuz güven sebebiyle bizi tercih ediyorlar.

YEŞİL BİNA: Sürdürülebilirlik anlamında yol katetmiş müşteriler derken?..

ÖMER MOLTAY: İşin tasarım kısmı çok önemli. Tasarımcıların sürdürülebilirlik konusunda bilgi birikimleri, projenin gerçekten ne kadar doğa dostu ve verimli olacağını etkiliyor. Bunu ne yazık ki Türkiye'de görmek istemeyenler var. LEED veya BRE-EAM sertifikası alındığında bir projeye hiç sorun yokmuş gibi davranılıyor. Halbuki tasarım aşamasında gözden kaçırılan o kadar çok nokta olabiliyor ki, bunlar ileride binanın işleyişi sırasında yeşil olması gereken bir binadan hiç de beklemeyeceğiniz bir performansa neden oluyorlar. Bu, sektörün çocukluk hastalıklarından biri aslında. ABD ve Avrupa'da bu yaşandı, şimdi performans bazlı değerlendirme sistemlerine geçiyorlar. Türkiye'de de bu önümüzdeki 10 sene içerisinde olacaktır.



YEŞİL BİNA: Peki ne yapılması gerekiyor?

ÖMER MOLTAY: Öncelikle yeni teknolojilerin, inovatif çözümlerin uygulanması konusunda cesur olunması gerekiyor.

Nisan ayında USGBC tarafından Berlin’de düzenlenen teknik bir toplantıya katıldım. LEED sertifikasyonu Avrupa’da o kadar hızlı geliyor ki, USGBC’nin CEO’su Mahesh Bey de iki gün boyunca toplantıda hazır bulundu ve yatırımcıların sorularını cevapladı. Burada USGBC tarafından “LEED Dynamic Plaque” isimli çok inovatif yeni bir ürün tanıtıldı. Bu aslında bina performansını takip eden bir yazılım ama ekran bazlı olarak da kullanabiliyorsunuz ve örneğin binanızın girişine yerleştirebiliyorsunuz. LEED sertifikası almış herhangi bir binanın beklenen performansa ulaşmış olmadığını gösteriyor. Binadan periyodik olarak toplanan veriler değerlendiriliyor ve ekran üzerinde veya internet üzerinde LEED puanı olarak gösteriliyor. Puanınızın düşmesi de mümkün, çıkması da. Örneğin 75 puan ile LEED Gold aldınız, binanızın işletmesi sırasında beklenen performans daha yüksek çıkarsa USGBC, sertifikanızı LEED Platin olarak güncelleyebiliyor. Aynı şekilde puan kaybedip bir alt sertifika seviyesine de düşebilirsiniz. Tabi bunun önüne geçmek için elinizden geleni yapıyorsunuz. Bu da gerçek sürdürülebilirliği sağlıyor.

LEED Dynamic Plaque o kadar özenle geliştirilmiş bir ürün ki dünyada çok sayıda gayrimenkulde sahip bazı yatırım fonları portföylerindeki tüm binalarda uygulamaya başladılar. Çünkü önemli olan sürdürülebilirlik anlamında hep en önde olmak ve en iyisini yapmak.

YEŞİL BİNA: USGBC tarafından LEED Proven Provider seçilen Mimta EcoYapı, Türkiye’de bu ünvana sahip tek kuruluş mu?

ÖMER MOLTAY: Sadece Türkiye’de değil, Almanya ve Amerika kıtası dışında dün-



PROVEN PROVIDER

yada da ilk kuruluş. En son baktığımda LEED BD+C sertifikasyonu için Almanya’da bir firma var, Brezilya’da bir firma, geri kalanların hepsi Kuzey Amerika’dan. Atelier Ten, Thornton Tomasetti gibi dev firmalar bu statüye sahipler. LEED Proven Provider firmalar, USGBC’nin daha yakın ilişki kurduğu, süreçlerin daha hızlı yürüme olanağı sunduğu ve yenilikleri ilk defa paylaştığı firmalar.

YEŞİL BİNA: Bir firmanın LEED Proven Provider statüsüne kavuşması için ne gerekiyor?

ÖMER MOLTAY: Biz Mimta EcoYapı olarak Türkiye ve komşu ülkelerde tamamladığımız çok sayıda danışmanlık hizmetinde hep aynı şeyi hedefledik: “Kimseyi zor duruma düşürmeye hakkımız yok”. Ne sertifikasyon kurumundaki reviewer’ları, ne de müşterimizi zor durumda bırakacak bir mühendislik çalışması veya başvuru dokümantasyonu bugüne kadar firmamızda yapıldı. Yaptığımız sertifika başvurularının neredeyse tamamı herhangi bir comment almadan kabul edildi. Buna ek olarak 2016 senesinde ABD’de yaklaşık 5 bin m² büyüklüğünde bir kamu binası için verdiğimiz danışmanlık hizmeti mükemmel olarak nitelendirildi. Kısacası 2009 senesinden bu yana tamamladığımız tüm işlerdeki yüksek kalite ve müşteri memnuniyeti, LEED Proven Provider seçilmemizi mümkün kıldı.

Aslına bakarsanız LEED sertifikasyonu başvuru sürecinde USGBC tarafından belirlenmiş minimum bir dokümantasyon kalitesi var. Birçok projede bu kalitenin yakalanması mümkün olmuyor; çünkü bu alanda yetişmiş eleman açığı çok

fazla. Düşük kalitede dokümantasyon ile yapılan başvurular süreçlerin uzamasına sebep oluyor ve USGBC için zaman kaybı anlamına geliyor. Çünkü sürekli olarak açıklama talep etmek ve bunları tekrar incelemek durumundalar. Bu açıdan bakıldığında LEED Proven Provider statüsü bu kaliteyi yakalamış ve USGBC’yi ekstra bir yükten kurtarmış firmaları ödüllendiren bir program. Karşılığında USGBC diğer firmalara sunulmayan olanaklar sunuyor ve sizi prestij ve güven anlamında öne çıkarıyor. Zaten güven ve prestij arayan yatırımcılar Mimta EcoYapı ile çalışmayı tercih ediyorlar. Bundan sonra da böyle olacağına inanıyorum.

YEŞİL BİNA: Bundan sonraki hedef ve çalışmalarınızdan bahsedebilir misiniz?

ÖMER MOLTAY: ABD pazarına giriş yapmamız dolayısıyla şu anda odak noktamızda Amerika var. Outsourcing hizmeti sunarak, örneğin enerji modellemesi gibi birçok mühendislik hizmetini daha düşük maliyetle gerçekleştirebiliyoruz. Rusya Federasyonu’ndaki projelerde çok ciddi bir yavaşlama var. Ama Avrupa ülkelerinde LEED’in öne çıkıyor olması, o taraflardan da talepler olmasına yol açıyor.

Danışmanlık faaliyetleri haricinde, çok uzun süredir içerisinde bulunduğumuz imalat konularımızı da geliştirmek üzere binalarda düşük enerji tüketimli teknolojiler konusunda yatırımlar yapıyoruz. Ağustos ayında LED panel üreten bir üretim hattını İstanbul’da 1000 m² kapalı alana sahip kendi tesisimizde devreye alacağız. Bu ürünler çok yüksek lm/W ışık verimliliği sağlıyorlar ve birçok ticari Yeşil Bina projesinde uygulama olanağına sahipler. 🏠