

hotel & restaurant & hi-tech

kasım / november 2013

sayı 225 - yıl 18

fiyat 10 TL

issn: 1305-1792

TURİZM AĞIRLAMA
VE KONAKLAMA DERGİSİ
www.hotelrestaurantmagazine.com

**Turgut
Toydemir'den
İstanbul'a
3 dev proje**

**Park
Bosphorus
İstanbul açıldı**

**Lezzetin en ferah adresi
Ferahfeza Restaurant**





Has Mimarlık Kurucu Ortağı Mimar Ayşe Hasol Erktin:

“Yeşil tasarım, bir yeşil aldatmaca değildir”

“Üretilen her projenin, gerek fiziksel gerekse doğal çevreden “almadan verme”si gerekiyor. Üzülerek belirtmeliyim ki bugün, devlet eliyle yapılanlar dahil üretilen pek çok yapı, değil “almadan vermek”, göz göre göre geleceğimizi çalıyor.”

Türkiye’de, BREEAM Yeşil Bina lisanslı değerlendiricisi ve Kanıta Dayalı Tasarım Akreditasyon ve Sertifikası (EDAC) olan ilk ve tek mimarlık firması olan Has Mimarlık kurucu ortaklarından Mimar Ayşe Hasol Erktin ile “yeşil tasarım” uygulamalarını, Türkiye ve dünyadaki işleyişini ve işletmelere sağlayacağı avantajları konuştuk.

Has Mimarlık’ı tanıtarak, turizm sektörüne yönelik projelerinden bahsedebilir misiniz?

Has Mimarlık, özellikle otel, hastane ve büro binaları için sayısız mimarlık ve içmimarlık projeleri gerçekleştiren bir firma. 1985 yılında kurumsallaşan firmamız şu anda 3. kuşak mimarlar tarafından yönetiliyor. Kesintisiz 27 yıllık bir yolculuktan bahsediyorum. Bildiğim kadarıyla, Türkiye’de bir ilktir.



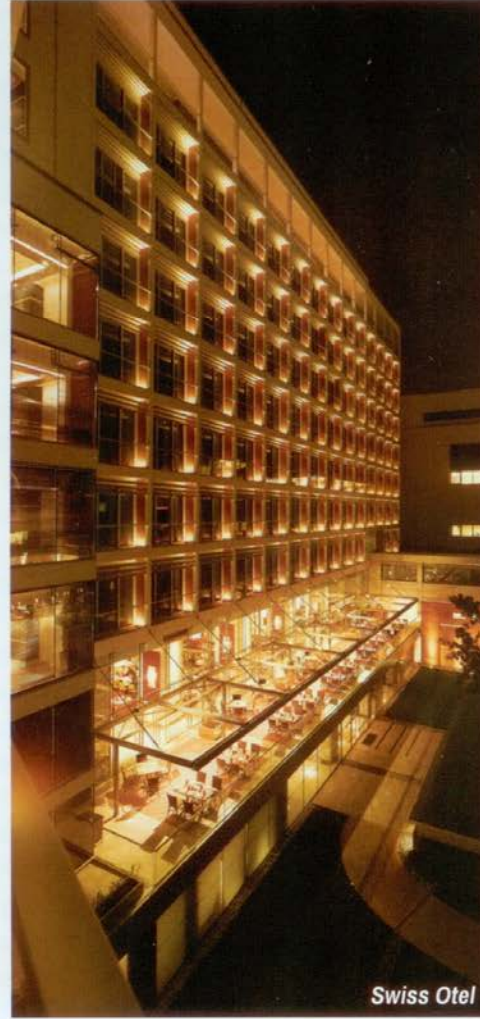
Anadolu Titanic Hotel



Anadolu Titanic Hotel



Hyatt Regency Dushanbe



Swiss Otel



Hyatt Regency Dushanbe

Firmamız aynı zamanda Türkiye’de, BREEAM Yeşil Bina lisanslı değerlendiricisi ve Kanıta Dayalı Tasarım Akreditasyon ve Sertifikası (EDAC) olan ilk ve tek mimarlık firması.

Çalışmalarımız arasında uzmanlık gerektiren hastane ve otel projeleri özellikle ilgimizi çekiyor. Bu projelerde hem estetiği yakalamak hem de hayati işlevleri çözmek durumundayız. Ayrıca mühendislik projeleriyle kusursuz koordinasyon sağlanması ve çoklu uzmanlıkların projeye katılması gerekiyor. Bu projeler bize, kendimizi sınavabileceğimiz, sürekli kendimizle yarışabileceğimiz ortamlar sunuyor.

Otel projelerine ilk ne zaman başladınız?

Bizim ağırlıklı otel maceramız, İzmir Efes Oteli ile başladı. Emekli Sandığı’na ait olan otel, Swiss Otel işletmesine ihale edildi ve biz kazandık. Belki de Türkiye’deki en doğru yapılmış otel ihalesi sistemiydi, çünkü bir ön yeterlilik sürecinden geçtik. Efes, bizim için bir sıçrama tahtası oldu. Daha sonra ara arda yurt dışı otel projeleri yapmaya başladık.

Son dönemde tamamladığımız Minsk’teki President Otel’in yanı sıra Cezayir’deki El Aurassi Oteli ve Duşanbe’deki Hyatt Regency Oteli’ni yaptık. Bizim şansımız, yaptığımız tüm otellerin o şehrin yüzük taşı

niteliğinde olması idi.

Bu saydıklarımın dışında yine çok büyük bir zevkle, Anadolu Sağlık Merkezi’nin bulunduğu alana hasta yakınları için bir otel yaptık. Diğerlerine göre çok küçük bir proje olmasına karşın sağlık turizmine yönelik inşa edilen önemli bir proje oldu. Ben bunlara “ekstrem mimarlık” diyorum. Otel ve hastane mimarisi çok fazla uzmanlık gerektiren mimarlık alanları çünkü.

Otel ve hastane mimarlığını, “ekstrem mimarlık” yapan ana unsurları nelerdir, biraz daha açabilir misiniz?

Otel ve hastanelerdeki işleyiş konut projelerinden biraz daha

farklı. “Pardon” deme şansınız olmayan, asla hata kabul etmeyen işler bunlar. Bu birincisi. İkinci olarak, sürekli akıllı binalar yapılıyor ama otel ve hastaneleri süper akıllı binalar olarak düşünmek lazım. Bu alanlarda diğer binalarda göremediğimiz ayrı uzmanlık alanları devreye giriyor ve çok kompleksler. Özellikle de elektronik sistemler. Bir binanın elektronik sistemlerine hakim olmak bile fazlasıyla uzmanlık istiyor. Bu sebeple turizm mimarlığını “ekstrem mimarlık” olarak tanımlıyorum. Uzmanlık gerektiren bu projelerde, hem estetiği yakalamak hem de yaşamsal işlevleri çözmek

gerekiyor. Ayrıca mühendislik projeleriyle mimari ve içmimarinin uyumu sağlanmalı ve çok sayıda uzmanın katkısı alınmalı. Bu nedenlerle, otel -ve aynı zamanda hastane- projeleri, ancak deneyimli mimarların altından kalkabileceği projelerdir.

Son dönemde oteller yeşil bina uygulamaları ile öne çıkıyor. Yeşil binanın kısa bir tanımını yaparak, işletmelere sağlayacağı avantajları anlatır mısınız?

Sürdürülebilirlik için önkoşul, gerek fiziksel gerekse doğal çevreden "almadan vermek"... Yani ortaya çıkan yeni projenin, eski mevcut durumdan daha iyi bir ürün olması; doğayı, teslim aldığından daha iyi bir durumda teslim etmesidir.

"Yeşil tasarım" çoğunlukla yalnızca bir yönüyle ele alınıyor. Örneğin, yalnızca geri dönüştürülebilir malzeme yönünden veya yalnızca enerji tasarrufu yönünden ya da salt çevreye ve insan sağlığına etkisi yönünden... Oysa sürdürülebilir tasarım, bunların bütünüdür.

Örneğin, bir yapı malzemesinin yalnızca doğal veya geri dönüştürülebilir olması yeterli olamayabiliyor. O malzemenin üretilirken çevreye etkisi, ne kadar enerjiyle üretildiği, ne kadar fosil yakıt tüketerek ne kadar uzaktan taşındığı da aynı derecede önemli. Örneğin, binanın cephesinin veya çatısının bitkilendirilmesi ile ekolojik olunmuyor. İnşaat sırasındaki hafriyatı azaltmak, toplu taşıma duraklarına yakınlık, mevcut arsadaki ekolojik canlı türlerine zarar vermektan kaçınılması da aynı derecede önemli.

Örneğin, yalnızca enerji tasarrufu yeterli olamayabiliyor. Binanın yönlenmesi ve yalıtılmasıyla, enerjiye duyulan gereksinimi azaltmak, su kullanımını en aza indirmek de aynı derecede önemli.

ABD'de toplanan verilere göre, "yeşil" binalarda işletme maliyeti ortalama %8 oranında düşüyor. "Yeşil" binalarda oturmak isteyenler, %3 oranında daha fazla kiraya, %7 oranında daha fazla satış bedeli ödemeye razılar. Türkiye'de de sürdürülebilirlik belgesi alan binalar için zaman içinde bu veriler toplanınca, "yeşil" binalara talep artacaktır.

Siz kendinizi bu alanda nasıl konumlandırıyorsunuz?

Mimarların, toplumun yaşam niteliğini belirlemek gibi bir misyonu var. Bu, çok ağır bir sorumluluk. Bu ciddi sorumluluğu bilinçli kullanmak gerekiyor. Üretilen her projenin, gerek fiziksel gerekse doğal çevreden "almadan verme"si gerekiyor. Üzülerek belirtmeliyim ki bugün, devlet eliyle yapılanlar dahil üretilen pek çok yapı, değil "almadan vermek", göz göre göre geleceğimizi çalıyor.

Mimarlık bürolarının, mesleğin sürekli gelişimi için olağan projelerinin yanı sıra araştırma projeleriyle de ilgilenmeleri gerekir. Çevrenin ve teknolojinin azami uyumunu gerektiren "yeşil tasarım" araştırma-geliştirme etkinliklerimizin başında yer alıyor. Bu, yalnızca mesleki bir araştırma değil, aynı zamanda insan ve çevre sağlığının korunması ile kısıtlı su ve enerji kaynaklarının verimli kullanımı açısından da sosyal bir yükümlülük niteliğinde.

Yeşil binalara yatırımcıların ilgisi ne boyutta?

Son dönemde işverenlerimiz bu konuda bizimle birlikte heyecan duymaya başladı. Artık işverenlerimiz de binalarında "yeşil tasarım"ı dikkate almamızı talep ediyorlar. Yaptığımız her projede, işverene ek maliyet getirmeyecek "akılcı" önlemleri, tasarımlarımıza dahil ediyoruz. Bu önlemlerin dışında, yapının ilk maliyetini arttırmakla birlikte, uzun dönemde, daha az enerji ve su kullanarak, enerji giderlerini düşürebilen bazı "akıllı sistem" önerilerimiz de söz konusu olabiliyor. Bu durumda, mühendislik gruplarının da katkısıyla, gerek ilk yatırım maliyetini gerekse yıllık enerji kazancı ve ilk yatırımın geri dönüş süresini içeren bir "ekolojik maliyet tablosu" hazırlıyoruz. Bu tablo, "yeşil" yatırımın işveren tarafından ekonomik olarak da algılanmasına yardımcı oluyor. Önerilerimiz bu şekilde rakamlara dökülünce, çoğunlukla kabul görüyor.

Türkiye'deki bu ilgiye karşın, LEED ve BREEAM belgelendirme sistemleri, hâlâ çok "elit" bir düzeyde kalıyor. Hem başvuru maliyetleri, hem belgenin İngilizce düzenlenmesi zorunluluğu, hem de enerji modellemesi masrafları nedeniyle, LEED sistemi her yatırımcının ulaşabileceği düzeyde değil. Şu anda Türkiye'de LEED belgesi alan proje sayısı 30. Belgeye başvurmuş proje sayısı ise 102. BREEAM belgesi almış olan 27 bina var. Bu sayıların Türkiye'deki bina yatırımlarına göre ne denli yetersiz olduğu açıktır.

Yeşil otelciliğin ana kriterleri, sertifikalandırma koşulları, ölçütleri nelerdir? Bu anlamda ne derece başarılıyız?

"Yeşil" tasarımın, bir "yeşil aldatmaca" olmadığını kanıtlamak için elimizdeki tek olanak, tasarımı uluslararası kabul görmüş belgelerle ölçmektir. Projenin başında, uluslararası kabul görmüş "yeşil belgelendirme" kriterleri incelenerek, teknik ve ekonomik yönlerden olabirliği tartışılıp karara bağlanmalı. Bunun en kolay yolu, LEED veya BREEAM için kullanılan kontrol listelerinin üzerinden geçilmesidir. Her 2 sertifikanın da bazı kriterleri bulunuyor. Kurul, başvuru bina için belirlenen kriterler doğrultusunda bir inceleme yapıyor ve bu



KİMDİR?

Harvard University Graduate School of Design mezunu olan Ayşe Hasol Erkin, Boğaziçi Üniversitesi'nden işletme yüksek lisansını, İstanbul Teknik Üniversitesi'nden mimarlık lisansını almıştır. Ayşe Hasol Erkin, Urban Land Institute (ULI) Türkiye İcra Kurulu üyesi ve İstanbul Serbest Mimarlar Derneği Yönetim Kurulu üyesi olup, 2011-2013 döneminde Çevre Dostu Yeşil Binalar Derneği yönetim kurulu üyesi, 2000-2001 döneminde İstanbul Proje Yönetim Derneği başkanı, 1997-2002 döneminde Harvard Mezunlar Derneği başkan yardımcısı olarak görev yapmıştır. Ayşe Hasol Erkin, BREEAM Değerlendiricisi olup, EDAC Akreditasyonuna sahiptir. Erkin'in yazı ve konferansları, yaratıcılığın yönetimi ve tasarımın değeri üzerinde yoğunlaşmaktadır.

doğrultuda sertifika işlemi gerçekleşiyor. Dünyada, sürdürülebilirlik kavramını yayabilmek için, öncü rolü devlet üstleniyor. Oysa, Türkiye'de sistem, tersine işliyor. Örneğin, ABD'nin ekonomiyi canlandırmak için aldığı önlemler arasında, kamu hizmet binalarının "yeşil" sertifikalı olarak yenilenmesi için 9 milyar dolar, orta sınıf ailelerin evlerinin yalıtımı için 5 milyar dolar, toplu konut projeleri için 4 milyar dolar, federal yönetim binalarına 5 milyar dolar, "yüksek performanslı yeşil binalar" geliştirebilecek firmalara da 4,5 milyar dolar finansman veya vergi indirimi bulunuyor. Ülkemizde ise de -biraz de zorunluluktan- özel sektör, bu konuda daha girişken. Ancak, öncelikle devletin kendi yatırımlarında sürdürülebilirlik konusunda örnek olması gerekiyor. Yapılan bütün devlet binalarında sürdürülebilirlik önkoşulu getirilmeli.

İstanbul ve Türkiye'deki otellerin yüzde kaç yeşil, bu sayı sizce yeterli mi?

Türkiye'de bence oteller bu konuda sınıfta kalmış durumdadır. Ofisler fena değil. Bugün itibarıyla Türkiye'de toplam 49 bina LEED belgesi almayı başarmış. Bunların içinden 3'ü otel binası: Hilton Garden Inn İstanbul Golden Horn (30 Mayıs 2012), Work Inn Hotel (19 Haziran 2013) ve Renaissance İstanbul Bosphorus Hotel (6 Temmuz 2013). Öte yandan toplam 31 BREEAM belgesi alan bina içinde hiç otel binası bulunmuyor. Türkiye'de yaklaşık 60 bina yeşil bina sertifikası almış durumda. İki katı kadarı da başvurmuş durumda. Bunların içinde otel yatırımı yok denecek kadar az. Türkiye'de üretilen binalar arasında turizm yatırımları bu kadar az değil. Bunların dışında diğerleri belgeye başvurmuş; ancak henüz denetimden geçip LEED veya BREEAM belgelerini almış değiller. Gelişmiş ülkelerde devlet, gerek vergi avantajları, gerekse kredilerle ekolojik bina yapımını destekliyor. Türkiye gibi enerjisinin %75'ini ithal eden bir ülke,

acilen "yeşil" binalar için bir destekleme politikası oluşturmalı.

Bundan sonraki sürece ilişkin öngörüleriniz neler?

Bence sayı daha da artacak. Hem olumlu hem olumsuz göstergeler bunlar. Kötü çünkü çok önemli bir yatırım furiasını kaçırdık. Son 5-10 yıllık dönemde maalesef turizm yatırımları diğer bina yatırımları kadar yeşil bina sistemine uyum gösteremediler. Ama bundan sonraki dönemde yapılacak yatırımlarda bence herkesin gözü açıldı, öncü oteller var. Diğerleri de arkasından gelecek. Ben bundan sonra yeşil bina kriterleri olmayan bir otel projesi yapılacağını düşünmüyorum. Bu sevindirici bir şey. Fakat benim üzüldüğüm, bundan önceki furyayı kaçırdık. Eski otellere şimdi güneş panelleri eklemeye başladılar. Bunun acısını hissediyorlar. Korkunç işletme giderleri gündemde. Turizm tesisine bir eklenti gibi yapıyor. Halbuki bina tasarlanırken projeye entegre edilseydi çok daha bütünlüklü bir şey ortaya çıkacaktı.

Peki, Türkiye'deki mevcut mimarlık firmaları açısından durum nedir? "Yeşil tasarım" üretme konusunda mimarlık ofislerini ne derece yetkin ve yeterli buluyorsunuz?

Diğer mimari ofislerde sayı elbette çok az. Yeşil bina danışmanları var, birlikte çalışabiliyorlar. Ama orada da bir kopukluk oluyor. Çünkü projeye başlanmış olunuyor, sonunda bir danışmanla çalışmaya karar verilmiş oluyor. Sonradan yapılan bir eklenti, makyaj izlenimi uyandırıyor. Bunun doğrusu, bu işi hakikaten iyi bilen, daha evvel bu konuda tecrübeleri olan ciddi bir kuruluşla yola çıkmak olur bence. Burada sizin mimara yüklediğiniz konu, statiker, makine mühendisi, elektrik mühendisi, peyzaj mimarı, yangın-güvenlik danışmanı bütün bunlardan gelen uyarıları projede dikkate almak zorundasınız. Bir de buna ilave olarak yeşil binalarda sürdürülebilirlikle ilgili şartları projede dikkate almak gerekiyor. Bu kadar çok bilginin bir arada toplandığı bir projeyi amatör ellere teslim etmemek lazım.