



TÜRKİYE'NİN İLK LEED SERTİFİKALI VİLLA PROJESİ

2007 YILINDA DANIŞMANLIK FİRMASI OLARAK KURULAN DENEYİM İNŞAAT, 2011 YILINDAN BU YANA KENDİ BUTİK PROJELERİNİ ÜRETİYOR. TÜRKİYE'NİN İLK LEED SERTİFİKALI VİLLA PROJESİ OLAN GÜLNAR EVLERİ'Nİ YAPAN ŞİRKET, GÜLNAR KORU EVLERİ PROJESİ'Nİ DE BU YIL İÇERİSİNDE TAMAMLADI. DENEYİM İNŞAAT GENEL MÜDÜRÜ BORA ÖZERMAN, KENTİN DOKUSUNA VE DOĞAYA SAYGI DUYARAK, ÖZGÜRLÜK HİSSİ UYANDIRAN YAŞAM ALANLARI YARATMAK VE İZ BIRAKAN PROJELER ÜRETMEİNİN EN ÖNEMLİ HEDEFLERİ OLDUĞUNU BELİRTİYOR. HER İKİ PROJELERİNİ DE 'İSTANBUL'UN NEFES ALDIĞI YER' OLAN KUZEY TARAFINDA YAPTIKLARINI BELİRTEN ÖZERMAN, BUNDAN SONRA DA ZEKERİYAKÖY TARAFINDA OLMAYA DEVAM EDECEKLERİNİ İFADE EDİYOR.

Deneyim İnşaat ilk projesi Gülnar Evleri ile sektörde dikkat çeken firmalardan. Türkiye'nin ilk Leed sertifikalı villa projesi olan Gülnar Evleri 2014 yılında Londra'da düzenlenen Luxury Lifestyle Awards organizasyonunda "Residential Real Estate" kategorisinde aday 3 projeden de biri oldu. Deneyim İnşaat Genel Müdürü Bora Özerman, ikinci projeleri olan Gülnar Koru Evleri'nin de tamamıyla orman içinde gizlenmiş, adeta saklı bir cennet havası yaratan konumu ile müşterilerini çok etkilediğini belirtiyor. Bambaşka bir dünya yarattıklarını belirten Özerman, bu projenin de doğa dostu yapısıyla benzerlerinden ayrıştığına dikkat çekiyor:

Deneyim İnşaat'la ilgili biraz bilgi verir misiniz? Şimdiye kadar hangi projeleri yaptınız?

2007 yılında danışmanlık firması olarak kurduğumuz Deneyim İnşaat, yurtiçi ve yurtdışı birçok projede arazi değerlendirme çalışmaları, yatırım modelinin belirlenmesi, ön fizibilite çalışması, yatırım planlama, proje finansmanı modellemesi, bütçe-proje fizibilitesi hazırlanması, mimari projelendirme, inşaat süreçlerinin yönetimi alanlarında danışmanlık hizmetleri verdikten sonra deneyimini, 2011 yılından itibaren kendi yatırımlarına dönüştürdü ve butik projeler yapmaya başladı.

Şirketinizin sektördeki vizyonu ve misyonu nedir?

Yıllardır edindiğimiz deneyimleri ve profesyonel bakış açımızı 'hammaddemiz' olarak kabul ediyoruz. İz bırakan projeler yaratmak, kent dokusuna ve doğaya saygı duyarak, özgürlük hissi uyandıran yaşam alanları yaratmak en büyük hedefimiz.

Projelerinizin öne çıkan özellikleri neler?

Yatırımcı sıfatıyla yapmış olduğumuz ve 2013 yılında tamamlanan ilk projemiz Gülnar Evleri, Türkiye'nin ilk Leed sertifikalı villa projesi olup, aynı zamanda ABD dışında bu kategoride sertifika alan ilk 3 projeden birisi. Aynı proje, 2014 yılında Londra'da düzenlenen Luxury Lifestyle Awards organizasyonunda "Residential Real Estate" kategorisinde aday 3 projeden biri oldu.

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) sertifikası, binalarda enerji verimliliği ve buna bağlı çevre dostu çözümleri uluslararası standartlara göre uygulayan projelere verilen bir sertifika. Merkezi ABD'de bulunan Çevre Dostu Binalar Konseyi (USGBC) tarafından geliştirilen LEED programı kapsamındaki 'Leed for Homes' sertifikası, "Gülnar Evleri" projesine, üstelik Gold standardında verildi. LEED for Homes sertifikası, dünya genelinde seçilmiş az katlı konut projelerinin kabul edildiği çok özel bir sertifika olma özelliği taşıyor.

İkinci projemiz Gülnar Koru Evleri de yeni tamamlandı ve 2016 yılı başında projemizde yaşam başladı.

Neden iki projenizi de İstanbul'un kuzey tarafında yaptınız?

Bizzat kendi yaşam felsefemize uygun yapıları hayata geçirebileceğimiz lokasyonları titizlikle seçiyoruz ve bu nedenle proje geliştirmek için İstanbul'un kuzey bölgesini tercih ettik. Bu bölgede olmayı özellikle istememizin birkaç nedeni var. Bunlardan birincisi, bölgenin "İstanbul'un nefes aldığı yer" olması. Zira hemen yanında Belgrad Ormanları yer alıyor ve aynı zamanda Karadeniz ve İstanbul Boğazı ile komşuluk ilişkisi var. İkincisi, imar durumu ve yapılaşmanın İstanbul'un diğer bölgelerine nazaran, daha az katlı ve yaygın şekilde olması, zira biz doğanın korunduğu ortamlarda az katlı konutlar yapmayı tercih eden bir firmayız. Her projemizi de özellikle LEED sertifikasına uygun doğa dostu evler şeklinde tasarlıyor ve inşa ediyoruz. Keza, bölgedeki ilk projemiz olan Gülnar Evleri'nde her villanın aynı Leed Gold sertifikası ile taçlandırılmış olması, bizi bundan sonraki projelerimizde de aynı çizgiyi devam ettirme

mecburiyetinde bırakıyor. Üçüncüsü ve ticari açıdan önemli olanı, 3. köprü ve 3. havalimanı inşaatlarının başlamasıyla birlikte bölgenin yatırım anlamında çok cazip bir geleceğe sahip olacağına olan inancımız. Dolayısıyla müşterilerimize sadece konforlu bir yuva değil, aynı zamanda değerli bir yatırım aracı da sunmuş oluyoruz.

Gülnar Koru Evleri projesini oluştururken yola çıktığınız noktalar neydi? Diğer projelerden farklı olması için neler düşündünüz ve gerçekleştirdiniz?

Lokasyon çok önemli. Gülnar Koru Evleri, şehrin merkezine çok yakın, ama şehrin o boğucu karmaşasından bir o kadar da uzak. Bunu ise nokta atışı ile seçtiğimiz mükemmel konumu sağlıyor. Hemen yanı başındaki ormanlar ve yakın mesafedeki deniz, bölgenin ikliminin yumuşak ve oksijen oranının yüksek olmasına olanak sağlıyor. Sosyal imkanlar ise doğal bir ortamı özleyenler



gayrimenkul

için ideal. Ata binmek isteyenler için binicilik tesislerinden tutun, kros yapmak ve bisiklete binmek için parkurlar, yürüyüş yolları ve piknik alanları ile bölge, burada yaşayanların gerçekten nefes almasını sağlıyor.

Projemizin konseptine ve yapı tiplerine gelince; biz Deneyim İnşaat olarak bina tasarımlarımızda gün ışığından maksimum ölçüde faydalanmayı sağlayan mimariyi esas aldık. İnsanların, bizim imzamız taşıyan konutlarda daha rahat ve mutlu ve rahat yaşamaları için bu çok önemlidir. Bunun yanı sıra, katlardaki tavan



seviyelerini olabildiğince yüksek tutmak suretiyle mekanın içinde sirküle olan havanın çoğaltılmasına önem verdik. Bu sayede yapılar daha ferah hâle geliyor.

Ayrıca peyzaj tasarımlarımızda özellikle endemik türlere öncelik veriyoruz ve bitki seçimlerimizi buna göre yaptık. Bu projeyi doğa dostu yapan birçok özelliği var.

Nedir bu özellikler?

Mesela bizlerin 'Gri su' diye tabir ettiği, lavaboların atık sularını arıtmadan geçirerek elde edilen su, Gülnar Koru Evleri'nde bahçe, teras yıkamasında ve klozet rezervuarlarında yeniden kullanılacak. Biz buna imkan veren altyapıyı oluşturuyoruz. Benzer şekilde yağmur drenaj sularının toplanarak bahçe sulamasında kullanılmak üzere sisteme geri döndürülmesini sağlıyoruz. Toprak veya hava kaynaklı ısı pompası sistem kurulumunu yaparak, ısıtma-soğutma altyapısı olarak kullanımını temin ediyoruz. Villaların çatılarında solar paneller kurulumuna ilişkin altyapıyı hazırlıyoruz.

“ÖNÜMÜZDEKİ DÖNEM İÇİN YENİ YATIRIMLAR HEDEFLİYORUZ”

Hem bölgeyi çok değerli bulduğumuz için, hem de arsa sahipleri bize güvenip proje teklif ettikleri için Zekeriyaköy'de olmaya devam edeceğiz. Oluşturduğumuz bu bölgesel marka değerini daha da geliştirmeyi hedefliyoruz. Aynı zamanda Karaköy-Galata bölgesinde de, ki bizim için 'old city' anlamında değerli bir bölgedir, uzmanlığımız olan restorasyon konusunda yeni projeler ile ilgileniyoruz.

Müşterilerimiz opsiyonel olarak, güneş enerjisi ile kendi evlerinin elektrik ihtiyacını karşılayabiliyor. İnşaat esnasında kullandığımız yapı kimyasallarında, VOC (uçucu organik zararlı bileşik) oranı minimum seviyede olanları tercih ediyoruz.

Müşterilerin bu projeye bakışı nasıl? En çok neleri beğeniyorlar?

Projemizin tamamıyla orman içinde gizlenmiş, adeta saklı bir cennet havası yaratan konumu müşterilerimizi çok etkiledi en baştan beri. Bu muhteşem doğaya, rengarenk dış cephelerden oluşan villalar da eşlik edince burada bambaşka bir dünya yaratık diyebilirim. Müşterilerimizi en çok bu doğal yaşam konsepti etkiliyor. Her villanın kendine özel bahçeleri olmasının yanı sıra villa sahiplerinin toprakla haşır neşir olacakları, kendi domateslerini, biberlerini ekip, toprağı çapalayarak tabiatın içinde vakit geçirebilecekleri bostanlar tahsis edilmiş durumda. Biz bunlara hobi bahçeleri diyoruz ve müşterilerimizden çok ilgi görüyor.

Mevcut durumda inşaat sektöründeki gidişatı nasıl değerlendirirsiniz?

Bölgesel olarak farklı durumlar olmakla birlikte, genel anlamda bir arz fazlalığı olduğu muhakkak. Diğer taraftan, bunun bizim gibi firmalar için olumlu bir tarafı da var; Leed sertifikası gibi artı değer yaratan konseptler geliştiren yatırımcılar diğerlerinden ister istemez ayrışıyor. Gördüğümüz bu yöndeki talep bizi sevindiriyor açıkçası.

Yurtdışından alıcılar geliyor mu? Bu yönde bir hareket bekliyor musunuz?

Son dönemde yurtdışı alıcılar genelde Ortadoğu bölgesinden geliyor, ancak bizim müşteri profilimiz daha ziyade yurtiçi beyaz yakalı çiftler ve çocuklu aileler. Müşteri network'umuz bu çerçevede şekillendi ve daha çok bu kesimden ilgi görüyoruz