

# Tbülten 34

TEKFEN GRUP ŞİRKETLERİ BÜLTENİ, Nisan-Haziran 2016

- YİNE YENİDEN, YEŞİL SAHALARDA TEKFEN
- “BİZ BURADA MİSAFİRİZ”
- HEP İSTANBUL HEP YEŞİL
- TARIMIN TEKNOLOJİYLE BULUŞTUĞU YER: AGRİPARK

SOCAR TOWER'A YENİ ÖDÜL

EN İYİ ULUSLARARASI OFİS PROJESİ

# HEP İSTANBUL HEP YEŞİL!

İstanbul'un en yeşil konut projelerinden biri olmaya aday HEP İstanbul'u biraz da bu yönüyle tanımak ve peyzaj çalışmaları hakkında yerinde konuşmak üzere, yağmurlu bir yaz sabahında projenin peyzajında kullanılacak bitkilerin yetiştirildiği Yalova'daki Safran Köyü'nü ziyaret ettik. İstanbul'a yakın ama yeşillikler içindeki köyde bulunan Yeşilvadi Fidanlığı'nda, iki yıla yakın bir zamandır hummalı bir çalışma yürütülüyor. HEP İstanbul'da kullanılmak üzere özenle seçilen bitkiler, fidanlık yetkililerine göre "mutlu" bir şekilde evlerine taşınacakları günü bekliyor.

Tekfen Emlak Geliştirme Satış Pazarlama Müdürü Nazlı Han, Peyzaj Tasarım'ın sahibi ve HEP İstanbul Peyzaj Proje Müellifi Arzu Nuhoglu, Yeşilvadi firmasının sahibi ve HEP İstanbul Peyzaj Projesi Bitkisel Materyal Üretim Sorumlu Firması'ndan Metin Karakuş, sakinlerine yeşillikler içinde bir hayat vaat eden HEP İstanbul için gözlerden irak bir şekilde sürdürülen peyzaj çalışmaları hakkında bizleri bilgilendirdi.



NAZLI HAN



ARZU NUHOĞLU



METİN KARAKUŞ

## Öncelikle HEP İstanbul hakkında bilgi alabilir miyiz?

**Nazlı Han:** Tekfen Emlak'ın ilk büyük ölçekli konut projesi olan HEP İstanbul'un inşaat faaliyetleri 2014 yılı sonunda başladı. Tekfen Emlak Geliştirme olarak bugüne kadar hep butik konut ve ticari projeler geliştirdik. HEP İstanbul, bu açıdan bizim için çok özel ve önemli bir proje. Türkiye'de gayrimenkul sektörü 2000'lerden sonra ivme kazanmaya başladı. Biz bu dönemde Tekfen Tower, Taksim Residences, Levent Ofis, Kâğıthane Ofis-park ve Bomonti Apartmanları gibi örnek yapılara imzamız attık. Daha sonra bu projelerde kazandığımız tecrübeden ve Tekfen'in 60 yıllık deneyiminden güç alarak daha büyük bir proje geliştirmeye karar verdik. Esenyurt-Beylikdüzü arasında yer alan 57 dönüm arsa üzerinde HEP İstanbul'u inşa etmek üzere yola çıktık.

## Bu projeyi benzer konut projelerinden ayıran nedir?

**Nazlı Han:** Tekfen farkı! Bir projeye başlarken sürdürülebilir olması bizim için çok önemli. Tekfen, arsanın satın alınmasından projenin geliştirilmesine, inşasından işletmesine kadar tüm süreçlerde yer alıyor. Projeler, bizim için satışı tamamlandıktan sonra biten işler değil. Tekfen, geliştirme, inşaat ve işletme aşamalarında detaylı ve titiz çalışma süreciyle her zaman farkını ortaya koyuyor. Bugün burada olmamızın nedenlerinden biri de bu aklımda. HEP İstanbul'un yüzde 74'ü yeşil alan. Projenin güçlü bir peyzajı var. Bunun için burada, Safran Köyü'nde, projede kullanılacak bitkileri şimdiden yetiştirmeye başladık. Projede yaşam başladığında, birçok bitkimiz yeterli olgunluğa ulaşmış olacak.

## Bu durum benzer konut projeleri için standart bir uygulama mı, yoksa Tekfen'in öncülük ettiği bir yenilik mi?

**Nazlı Han:** Tekfen kesinlikle burada farkını ortaya koyuyor. Bu, çevreye yönelik hassasiyetinin de bir göster-

Bir projeye başlarken sürdürülebilir olması bizim için çok önemli. Projeler, bizim için satışı tamamlandıktan sonra biten işler değil. Tekfen, inşaat, geliştirme ve işletme sürecinde her zaman farkını ortaya koyar.

gesi. Açıkçası bu tarz bir uygulama yapan proje sayısı bir elin parmağını geçmez. 1.424 konutun olduğu bu proje, yaşam başladığında aslında 4.500-5.000 nüfuslu bir semt olacak. Bu semtin en sağlıklı şekilde yaşayabilmesi için her ayrıntıyı düşündük. Örneğin, tüm araç trafiğini yerin altına aldık. Var olan alanların büyük bir kısmını da yeşil alana, çocuklar için oyun bahçelerine, Kuzey Kulüp ve Güney Kulüp olarak adlandırdığımız sosyal tesislere ayırdık. Kuzey Kulüp, içinde kütüphane ve sinemanın da bulunduğu, daha çok kış aktivitelerine yönelik kapalı bir alan; Güney Kulüp ise yüzme havuzu, restoran ve fitness merkezinin bulunduğu bir alan olarak yaşayanlara hizmet verecek.

## HEP İstanbul örneğinden gidersek, bir peyzaj projesinin planlaması nasıl yapılıyor?

**Arzu Nuhoglu:** En önemlisi mimarın verdiği verileri değerlendirmek. Planlamayı, tariflenen ihtiyaçlara ve mimarın getirdiği mekânsal tanımlara göre yapıyoruz. Neresi özel bahçe, neresi ortak kullanıma ayrılıyor, ortak kullanımda nasıl bir yaşam hayal ediyor, interaktif alanlar nereler, kişilerin yalnız kalmayı tercih ettiği alanlar nereler, çocukların yaş gruplarına göre zaman geçireceği mekânlar nereler gibi verilerle işe başlıyoruz. İlk kurgu, dış mekândaki şekilleniş oluyor. Mekânsal düzenlemeyi bitkilerle yapıyoruz; hem duvar, hem de çatı örtüsü olarak bitkileri kullanıyoruz. Tür ve ağaç seçimiyle devam eden bu süreç, elbette bütçe sınırları da önemli. HEP İstanbul, çocukları çok seven bir proje, bol miktarda oyun ve spor alanlarımız var. Burayı çocuklu ailelerin yaşayabileceği bir mekân olarak planladık.

## HEP İstanbul'un peyzaj özellikleri neler?

**Arzu Nuhoglu:** HEP İstanbul'un proje çalışmaları yaklaşık iki sene sürdü. Bir planlama kararı olan trafiğin



yer altına alınması, proje için aslında büyük bir avantaj yarattı. Altı otopark olan bir çatı bahçesi üzerinde 40 bin metrekareye yakın yeşil alanımız var. Tüm binalar doğal bir koru alanıyla çevreleniyor. Bu alan, HEP İstanbul'un bölge ile ilişkisini hem bağlıyor hem de sınırlandırıyor.

Arazimizde 4 ana bölgemiz var ve bahçeler birbirine kotlarla bağlanıyor. Bunlar koridor bahçeler ve her koridor hem kullanım alanıyla hem de bitki türleriyle birbirinden farklılaşıyor. Bitki gruplarımız sınırları belirleyen, mekânları tarifleyen bir özellik taşıyor. Bunlar, yeşildeki görsel zenginliği ve çeşitliliği sağlayacak olan alt doku olduğu için son derece önemli. Çatı bahçesinde olduğumuz için ağaç kullanımımız kısıtlı olmakla beraber, uygun alanlara mümkün olduğunca çok ağaç dikmeye gayret ettik. LEED sertifikası kapsamında burada kullandığımız bitkiler az su tüketen ve yer örtücü bitkiler. Projede hem ortak kullanıma açık, hem de özel bahçeler yer alıyor. Aynı zamanda binaların üst katlarında yaşayanlar, alt kattaki yeşil alanları kademeli olarak gö-

Bir konut projesi için iki yıl önceden bitkileri yetiştirip büyütmek Türkiye'de alışık olduğumuz bir uygulama değil.



rebilecekler. Kullanılacak bitkileri önceden yetiştirerek, belirlenen zaman ve bütçe dahilinde zengin ve çeşitliliğin sağlandığı bir peyzaj hedefine ulaşacağız. Şu anda bulunduğumuz 22 bin metrekarelik alanda 1 yıldır bitki gruplarımızı yetiştiriyoruz.

**Metin Karakuş:** Ben, HEP İstanbul'un bitkisel materyal üretiminden sorumlu Yeşilvadi firması adına buradayım. Proje için şu anda içinde bulunduğumuz da dahil olmak üzere, iki ayrı fidanlıkta 1.300'e yakın ağaç ve 70 bine yakın çalı yetiştiriyoruz. 15 kişilik bir kadromuz var. Yalova'nın suyu sert; pH değeri biraz yüksek. Bunu dengelemek için bir otomasyon sistemi kurduk. Mevcut suyu istediğimiz pH değerine getirebiliyoruz. Bundan dolayı bitkilerimiz çok mutlu, dikkat ederseniz hepsi gülüyor. Burada kurduğumuz sistemin aynısı HEP İstanbul'da da olacak. Hem otomatik sulama, hem de doz aşma ünitesi bulunacak. Ayrıca bir deposu olacak, bitkileri beslemek istediğimizde sıvı gübreyi otomatik sulamayla beraber verebileceğiz. HEP İstanbul, çevre düzenlemesi açısından alıştığımız konut projelerinden hayli farklı bir proje. Tekfen Emlak Geliştirme, en üst düzeyde çevreye duyarlılık gösteriyor. Bir konut projesi için iki yıl önceden bitkileri sipariş etmek, yetiştirip büyütme Türkiye'de alışık olduğumuz bir uygulama değil. Bu açıdan Tekfen ile çalışmaktan çok mutluyuz.

**Bitki seçimleri belli bir konsept dahilinde mi yapıldı?**

**Arzu Nuhoğlu:** Burada iki önemli faktör var. Her projenin kendi içinde bir konsepti vardır. Burada her koridor bahçede ağırlıklı bir ağaç türü yer alıyor. Seçimlerimizde dört mevsimin de hissedilebileceği bitkiler olmasına özen gösterdik. İkinci önemli ve asıl belirleyici olan ise, çatı bahçesi olması nedeniyle sadece 1 metre toprak derinliğine sahip olmamız. Dolayısıyla bu derinlikte yetişebilecek çah ve ağaç gruplarını kullanma zorunluluğumuz vardı. Buna uygun seçimler yaptık ve her zaman olduğu gibi iklim faktörünü göz önünde bulundurduk. Çünkü Esenyurt, İstanbul'un geneline kıyasla daha sert bir iklime sahip. Koruluk dediğimiz alanda ise doğal zeminli toprak bulunduğundan daha büyük ağaç türlerine ağırlık verdik.



**Burada oldukça büyük, yetişkin ağaçlar görüyoruz. Bunlar da HEP İstanbul Projesi için mi?**

**Metin Karakuş:** Gördüğünüz fıstık çamları şantiye alanında, binaların inşa edileceği yerlerden buraya taşıdığımız ağaçlar. Bu ağaçları sökerek Yalova'ya getirdik. 50-60 yaşında, oldukça yaşlı ağaçlar ve hepsi de yaşıyor. Peyzaj işi başladığında oradaki koruluk alana tekrar döneceğiz.

**Burada yetiştirilen bitkiler ne zaman yerlerine taşınacak?**

**Metin Karakuş:** Çevreyle ilgili altyapı çalışmalarımıza 20-25 gün sonra başlayacağız. Bitki dikimleri Kasım, Aralık ve Ocak aylarına denk gelecek. Mart 2017'de bütün bahçelerin bitmiş olması planlanıyor.

**Bitkilerin transferi nasıl yapılacak?**

**Metin Karakuş:** TIR'larla, kamyonlarla yapılacak. Nakliye çok hassas bir iş, çünkü bitkiler oldukça narın. Burada gördüğünüz tüm bitkiler paketlenerek, yatay bir şekilde birbirine zarar vermeden İstanbul'a nakledilecek. Taşınması oldukça özen istiyor. Biz projenin tamamlanmasından sonraki bir yıl boyunca bakımını da üstleneceğiz. Şimdiye kadar hiçbir projemizi bırakmadık, sürdürülebilir olmasına hep dikkat ettik.

**Kullanılan bitkilerin çevre estetiği dışında da fonksiyonları var mı?**

**Metin Karakuş:** Aslında hava ve gürültü kirliliğini engellemek için kullandığımız farklı ağaç ve bitki türleri mevcut. Projede manolya, ıhlamur, çınar, zeytin, gürgen, kiraz, erik, nar, elma ve şeftali gibi, yaşayanların gerek kokusundan, gerek gölgesinden, gerekse meyvesinden yararlanabileceği çok sayıda farklı ağaç türü yer alıyor.

**Çocuklar meyve ağaçlarına dalabilecekler yani...**

**Metin Karakuş:** Aynen öyle!

HEP İstanbul, LEED sertifikasına sahip ilk toplu konut projelerinden biri olarak da farkını ortaya koyacak.

**Nazlı Han:** HEP İstanbul, LEED sertifikasına sahip ilk toplu konut projelerinden biri olarak da farkını ortaya koyacak. Bitki seçimlerinde diğer faktörlerin yanı sıra LEED sertifikasına uygunluğu da kriter aldık. Çünkü bizim için sürdürülebilirlik ve enerjinin verimli kullanılması son derece önemli. Bu nedenle daha az su isteyen, yerel bitkiler kullandık.

**Tekfen bundan sonra diğer konut projelerinde de yeni fikirler, yeni konseptlerle alanlarda öncü girişimlerde bulunmaya devam edecek mi?**

**Nazlı Han:** HEP İstanbul, ihtiyaca yönelik bir projeydi ve bunun devamının geleceğini düşünüyoruz. Her projemizi, yer aldığı bölgeye de uyumlu olacak şekilde planlıyor ve her yeni projeye çatayı yükselterek, öncekinden daha iyi bir işe imza atmaya hedefliyoruz.

