



BİRLEŞMİŞ MİLLETLER KÜRESEL İLKELER SÖZLEŞMESİ

2018 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU



01 AND GAYRİMENKUL

- 1.1. AND Gayrimenkul Manifesto
- 1.2. Hakkımızda
- 1.3. İnsan Kaynakları Stratejimiz ve Etik Değerlerimiz
- 1.4. Finansal Yapı
- 1.5. Ödüller & Sertifikalar & İş Birlikleri
- 1.6. Projelerimiz

02 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK PERSPEKTİFİMİZ VE RAPOR HAKKINDA

03 İNSAN HAKLARI VE ÇALIŞMA STANDARTLARI

- 3.1. Mutlu İşçi Platformu (MİP)
- 3.2. Çocuk Dostu Proje Uygulaması
- 3.3. Engelsiz Yaşam Uygulaması
- 3.4. British Safety Council - 5 Star İş Sağlığı ve Güvenliği Sertifika Uygulaması

04 ÇEVRE

- 4.1. LEED Sertifikasyonu
- 4.2. Ağaç Transplantasyonu
- 4.3. Yapı Bilgi Modellemesi – Building Information Modeling (BIM) ve Döküman Yönetimi

05 YOLSUZLUKLA MÜCADELE

- 5.1. AND Gayrimenkul İş Ortağı Etik Kurallar Protokolü

06 DEĞERLENDİRME



AND Gayrimenkul ailesi adına, kurulduğumuz ilk günden bu yana iş modelimizin her bir adımında benimsediğimiz kurumsal, çevresel ve sosyal ilkeleri somut anlamda yansıtan **ilk sürdürülebilirlik** raporumuzu sizlerle paylaşmanın gururunu ve mutluluğunu yaşıyorum.

2011 yılında, Türkiye dahil 19 ülkede global standartlarda değer yaratan Anadolu Grubu çatısı altında kurulan ve bu güçlü grubun en genç şirketi olarak, gayrimenkul sektörünün alışlagelmiş teamüllerinden ayrışıp, yola farklı bir bakış açısıyla çıktık.

Gayrimenkul sektöründe “Yap-Sat” anlayışına yeni bir alternatif getirerek **YAP-YAŞAT** dedik. Bu felsefeden hareketle geliştirdiğimiz ve geliştireceğimiz tüm projelerimizin temeline önce insanı, çevreyi ve yaşama saygıyı koyduk.

Şirketimizin DNA’sında yer alan sürdürülebilirlik prensibi ve doğal olarak benimsediğimiz YAP- YAŞAT felsefesiyle, gayrimenkule yalnızca bina inşa etmenin ötesinde, ürün değil hizmet olarak bakmayı kendimize misyon edindik. Bu genleri ve misyonu arkamıza alarak **2017 yılında Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi’ne** imza attık.

2011-2017 yılları arasında, yani çok kısa bir süre içerisinde, hem şirketimiz hem de sektörümüz adına edindiğimiz bu misyon sayesinde kuruluşumuzdan bu yana, inşa ettiğimiz projelerimizle çok sayıda ulusal ve uluslararası ödülle gururlandık.

Aynı misyon, 2017 yılında da tüm çalışanlarımızla ve paydaşlarımızla beraber hakettiğimizi düşündüğümüz önemli başarılarla ulaşmamızı sağladı. Bu başarıların en güzel örneği sosyal, çevresel ve mesleki yaklaşımımızın yanında, profesyonellikle planlayıp yürüttüğümüz finansal yapımız ve kampanya yönetimimizle 2017 Stevie Uluslararası İş Ödüllerinde “Yılın Gayrimenkul Şirketi” seçilmek oldu.

Hem dünyada hem de ülkemizde süregelen siyasal ve ekonomik güncel duruma ve sektörümüzü zora sokan pek çok olumsuzlukla yüz yüze geldiğimiz zor bir yıl geçirmemize rağmen, “Yılın Gayrimenkul Şirketi” olarak, sahip olduğumuz etik değerler, benimsediğimiz çalışma standartları, çizdiğimiz insan hakları çerçevesi ve çevresel ilkelerin kendi kendini güvenceye alan sarsılmaz yapısıyla pek çok projeyi hayata geçirmeyi ve zor günlerden güçlenerek çıkmayı başardık.

Ofis ve konut projelerimizin dışında, bu yıl yürüttüğümüz çeşitli sosyal sorumluluk projeleri ve gerçekleştirdiğimiz iş birlikleriyle; sağlık, çalışma şartları, çevre ve insan hakları ile ilgili konularda da

sürdürülebilirlik çalışmalarımızı yürüttük. “Sağlıklı Çocuklar Mutlu Yarınlar” projesi kapsamında her yıl olduğu gibi 2017 yılında da Anadolu Vakfı ile çocuk sağlığı taramasına destek olduk. Aynı zamanda bu yıl TEMA VAKFI ile iş birliği yaparak 250 çocuğun MEB onaylı “Ekolojik Okur Yazarlık” eğitimine katkıda bulunduk. Koruncuk Vakfı, TEGV ve Çağdaş Yaşamı Destekleme Vakfı gibi vakıf ve kuruluşları çeşitli projeler ve sponsorluklarla destekleyerek eğitime destek verdik.

Her zaman, her yerde söylediğimiz bir şey var: Bizim metrekarelerden daha fazla önemseydiğimiz değerler var. Genç, profesyonel, şeffaf, etik değerlere sıkı sıkıya bağlı, insan odaklı, çevreye değer katma felsefesine sadık ve tüm bu değerlerin yarattığı ekosisteme saygılı bir gayrimenkul şirketi olmanın verdiği güçle, geleceğe de umutla bakıyoruz.

Hem ülkemizin hem de dünyanın ihtiyacı olan “sürdürülebilirliği” her alanda esas alıyoruz.

Bu raporda ve önümüzdeki yıllarda daha da geliştirerek yayınlayacağımız raporlarla şirket olarak katkımızı taahhüt

etmeye ve başarılarımızı paylaşmaya devam etmeyi hedefliyoruz.

Sürdürülebilir yarınlarda yaşamak dileğiyle...

Ali Baki Usta

AND Gayrimenkul Genel Müdürü

01 **AND** GAYRİMENKUL



1.1. AND Gayrimenkul Manifesto

İYİ YAŞAM KAYNAĞINI İYİ MEKANLARDAN ALIR.

- **AND**, moda neyse onu yapmaz.
- Gerçekten insan ihtiyacından yola çıkan akıllı çözümler sunar.
- **AND**, seçimlerini sadece güzel gözüken yan kullanmaz.
- Zamansız tasarımlara önem verir çünkü yatırım da yaşam da insanı ileri götürmelidir.
- Geleceği şekillendirirken daha doğal, daha değerli ve daha sosyal bir hayat adına kurulan tüm hayalleri mümkün kılar. Hayallerine inanan ve onunla birlikte yola çıkanlarla projeler değil, değerler yaratır.

1.1. AND Gayrimenkul Manifesto Temel Felsefemiz



YAP - YAŞAT

İnsan hayatını kolaylaştırmak üzerine kurulu, uzun vadeli özgün modeller.



İÇTEN DIŞA TASARIM

Sadece dış mimari değil, yaşam alanıyla ilişkili iç mimariye verilen yüksek önem.



İLHAM VEREN YAŞAM ALANLARI

İnsan hayatına odaklanan projeler.

1.2. Hakkımızda



AND Gayrimenkul olarak Anadolu Grubu'nun kurumsal duruşunu arkamıza alarak çıktığımız yolda 2011 yılından bu yana, sektördeki genel kabulün aksine **YAP-YAŞAT** felsefesini benimseyerek nitelikli mimari ve kaliteli yaşam alanları geliştiriyoruz. İnsan ihtiyaçlarına odaklanarak, sadece bina inşa etmenin ötesinde, uzun yıllar sürecek ilişkiler ve güven inşa etme misyonuyla hareket ediyoruz.

Hayata geçirdiğimiz ve geçireceğimiz tüm projelerimizde ilk önceliğimiz orada yaşayacak veya çalışacak insanların daha rahat, daha huzurlu ve konforlu bir hayat sürmeleri için her detayı planlamak oluyor. Bu anlayışla, projelerimizin geliştirme aşamasında binaların sadece dış tasarımlarına odaklanmıyoruz; insanların yaşamlarını

sürdürecekleri veya çalışma hayatlarını geçirecekleri mekanların aslında o binaların içi olduğu bilinciyle; ferah, fonksiyonel, kullanışlı, sağlam ve en ince detayına kadar düşünülmüş iç mekanlar tasarlıyoruz. Dıştan içe değil; **içten dışa tasarım** anlayışıyla hem mimari hem de insani güveni inşa ediyoruz.

Hayat İçinde mottomuzla, ilham veren, zamansız mekanlar tasarlıyoruz.

YAP-YAŞAT felsefesine sadık kalarak projelerimizin inşaatını tamamladıktan sonra da üstlendiğimiz bu sorumluluk bilincini devam ettiriyoruz ve AND Gayrimenkul olarak projelerimizde bina yönetimini de biz üstleniyoruz. Projelerin en başında verdiğimiz sözleri gerçekleştirmek üzere kurduğumuz bina

yönetim şirketi **GRİD** ile AND Gayrimenkul güvencesini uzun yıllar boyunca sürdürmeyi hedefliyoruz. Projelerimizde hayata geçirdiğimiz danışmanlık sistemlerimizle, akustikten, asansör yönetimine; aidat oranlarının düzenlenmesine ve projeye ulaşım danışmanlığına kadar sakinlerimizin huzur ve konforunu sağlayacak çok sayıda işletme danışmanı ile iş birliği yapıyoruz.

Yaşamın başladığı ve yapımına devam eden ödüllü projelerimizle kazandığımız tecrübe, sahip olduğumuz genç ekip ve aynı zamanda Anadolu Grubu kültürünün kazandırdığı kaliteli ve nitelikli hizmet anlayışıyla yeni projeler geliştirmeye devam edeceğiz.

1.3. İnsan Kaynakları Stratejimiz ve Etik Değerlerimiz

1.3.1. İnsan Kaynakları Stratejimiz: Anın Keyfi AND'de!



İnsan Kaynakları departmanımız, Anadolu Grubu İnsan Kaynakları politikaları çerçevesinde geliştirdiği İnsan Kaynakları strateji ve politikaları ile AND Gayrimenkul'ün var olma nedenini hayata geçirebilmek için **daha fazlasını üretme heyecanı duyan insanlarla, daha keyifli bir çalışma ortamı yaratmayı** kendine misyon edinmiştir.

AND Gayrimenkul'de geliştirilen her proje, çözülen her problem, her yenilik ve ulaşılan her başarının sahibi olan insan kaynağımızı belirlerken aşağıdaki ilkeler gözetilmektedir:

Güven

Şeffaflık

Vefalı
olmak

Topluma
ve çevreye
duyarlılık

İnsan
odaklı
olmak

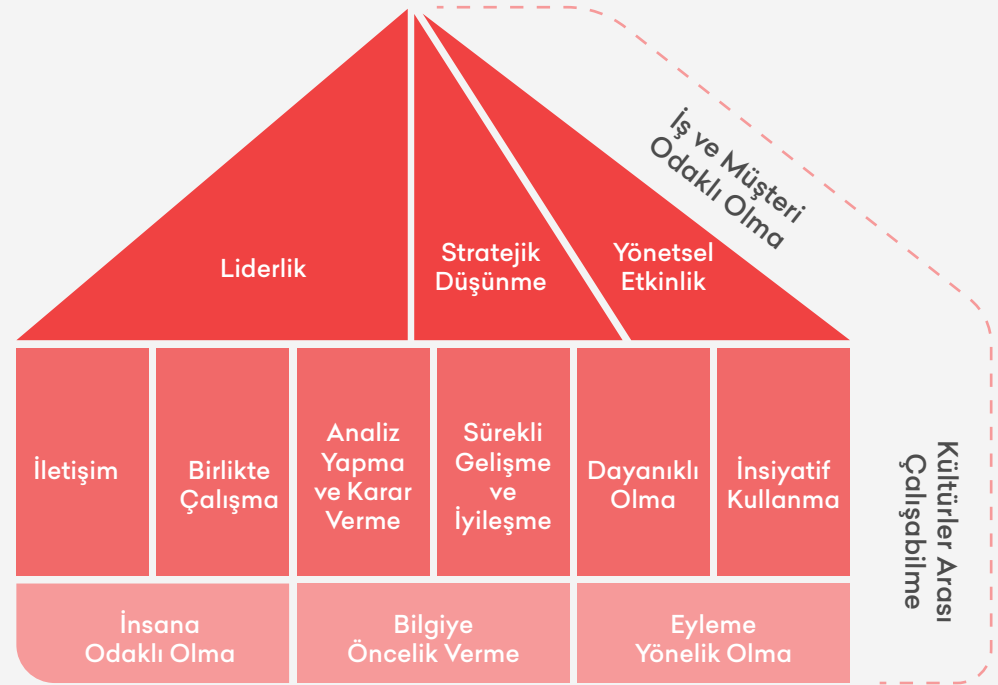
Bilgiye
öncelik
vermek

1.3. İnsan Kaynakları Stratejimiz ve Etik Değerlerimiz

1.3.1. İnsan Kaynakları Stratejimiz: Anın Keyfi AND'de!

Bu ilkeler ışığında fonksiyon ve pozisyonundan bağımsız her çalışanda **liderlik, stratejik düşünme, yönetsel etkinlik, çalışma ilişkileri, analitik düşünme, öğrenme ve gelişme, inisiyatif kullanma ve dayanıklı olma** temel yetkinliklerini arıyor; ideal AND çalışanını hep daha fazlasını üretme heyecanı duyan biri olarak tanımlıyoruz.

AND Gayrimenkul çalışanlarının işe alımından itibaren personel hareketlerinin planlanabilmesi ve şirket ve Grup genelinde gereksinim duyulan yetkinliklerin sürekliliğinin sağlanabilmesi için; basit, uygulanabilir, şirket ve çalışan için katma değer yaratan İnsan Kaynakları sistemlerini tasarlamak amacıyla, dünya trendlerine göre güncellenen performans ve kariyer yönetimi geliştirilmiştir. Aşağıdaki akışta özetlendiği gibi yöneticiler değerlendirme, geliştirme ve yönlendirme aşamalarında insan kaynakları koordinasyonunda görev ve sorumluluk taşımaktadırlar.



1.3. İnsan Kaynakları Stratejimiz ve Etik Değerlerimiz

1.3.1. İnsan Kaynakları Stratejimiz: Anın Keyfi AND'de!



1.3. İnsan Kaynakları Stratejimiz ve Etik Değerlerimiz

1.3.1. İnsan Kaynakları Stratejimiz: Anın Keyfi AND'de!

AND Gayrimenkul oldukça genç profesyonellerden oluşan yetkin ve enerjik çalışan profiline uygun şekilde; yatay yetkilendirmeler ve proje grupları ile birlikte eğlenerek çalışmaktadır. AND Gayrimenkul'de farklı departmanlardan profesyonellerin bir arada çalıştığı **Proje Grupları** çalışma yöntemi ile:

- Rutin operasyonel işlerin ötesinde inovatif, katma değeri yüksek projeler ile şirketin stratejik karar ve iş sonuçlarına katkıda bulunacak adımlar atılmasına,
- Fonksiyonlar arası bilgi paylaşımı ve etkileşimin pekişmesine,
- Esnek, hızlı ve daha etkin karar verme süreçlerine ulaşılmasına,
- Proje ekip üyelerinin kişisel ve mesleki gelişimleri için bilgi ve tecrübelerinin çeşitlenmesine,
- İnsan kaynağımızdan beklenen iletişim, takım çalışması ve liderlik gibi temel yetkinliklerin kuvvetlenmesine olanak sağlanmaktadır.



1.3. İnsan Kaynakları Stratejimiz ve Etik Değerlerimiz

1.3.1. İnsan Kaynakları Stratejimiz: Anın Keyfi AND'de!



Çalışan Profili ve Fırsat Eşitliği

20-30 yaş çalışan sayısı



30-40 yaş çalışan sayısı



40 yaş üstü çalışan sayısı



40 yaş üstü çalışan sayısı



30-40 yaş çalışan sayısı



20-30 yaş çalışan sayısı



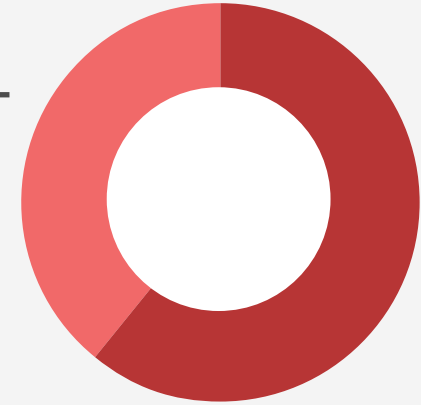
Erkek

39%



Kadın

61%



1.3. İnsan Kaynakları Stratejimiz ve Etik Değerlerimiz

1.3.1. İnsan Kaynakları Stratejimiz: Anın Keyfi AND'de!



Çalışan Profili ve Fırsat Eşitliği

- Türkiye'de son 5 yıldır en fazla kadın yönetici istihdam eden grubu olan Anadolu Grubu'nun bir üyesi olarak çalışan profilimizin %60'ından fazlası kadın çalışanlardan, bunun ötesinde yönetici kadromuzun da %61'i kadın yöneticilerimizden oluşmaktadır.
- Fırsat eşitliğinin uygulanmasının ve benimsenmesinin toplumsal gelişme ve rekabet üstünlüğü için şart olduğuna inandığımızdan işe alımlarda ve çalışma hayatları süresince çalışanlarımıza yaş, cinsiyet, ırk, din, dil, etnik köken, cinsel yönelim, inanç, medeni, sosyal veya ekonomik durum, engellilik hali, politik görüş, sendikal faaliyetlere katılım ve üyelik, hamilelik ya da askerlik hizmeti ve benzeri durumlar açısından herhangi bir ayrımcılık yapılmayacağını yazıya döküldüğü **Fırsat Eşitliği Politikası** 2013 yılında Grup genelinde yürürlüğe girmiştir.



Çalışan Bağlılığı

AND Gayrimenkul'ün en değerli varlığı olan çalışanlarının memnuniyet ve bağlılığı 2 yılda bir rutin ve her yıl ihtiyaca göre nabız yoklamaları ile ölçülmekte ve aksiyon planları hazırlanmaktadır.

Çeşitlilik ve dahil etme, etik ve uyum, iş arkadaşları ve üst yönetimden memnuniyet skorları en yüksekleri olmak üzere AND Gayrimenkul, Anadolu Grubu'nun bağlılık skoru en yüksek şirketleri arasında yer almaktadır.

1.3. İnsan Kaynakları Stratejimiz ve Etik Değerlerimiz

1.3.2. Etik Değerlerimiz



AND Gayrimenkul, tüm ticari faaliyetlerinde rüşvet ve irtikap ile iş yapılmasına her koşul ve durumda kesinlikle karşıdır ve gerek 3. partiler gerekse çalışanlar nezdinde konu hassasiyetle yönetilmektedir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin maalesef rant ve etik dışı iş yapış şekilleriyle anıldığı bir durumda; şeffaflığın artırılması, şirketimizin toplum genelinde itibarının korunması ve sektörümüzde etik ve hesap verebilirlik alanlarında öncü olmak amacıyla; yasalar, genel ahlaki ve etik kurallar ile mevcut yazılı şirket yönetmeliklerine aykırı davranışların hem çalışanlar hem de diğer paydaşlar tarafından şirket içinde yetkili mercilere bildirilmesinin sağlayan mekanizmalar kurulmuştur. AND Gayrimenkul'de tüm ticari faaliyetler ve insan kaynakları politikaları, kanunları ihlal eden uygulamalar, etik ilkelere aykırı davranışlar, savurganlık gibi konulara karşı sıfır tolerans politikasıyla yürütülmektedir.

Şeffaf ve etik bir iş yapış biçimini benimseyen AND Gayrimenkul, yolsuzlukla ilişkilendirilebilecek her türlü işlemin önlenmesi için tüm personelini iş ilişkisi içerisinde bulundukları diğer kişi ve kuruluşlar ile (Müşteriler, tedarikçi firmalar, taşeronlar, ajanslar, danışmanlar, özel veya yarı özel kuruluşlar, bankalar gibi AND Gayrimenkul'ün ticari ilişki içerisinde bulunduğu kişi ve/veya kuruluşlar) olan ilişkilerinde **hediye, yemek ve**

ağırlama talep, kabul ve teklifi ile ilgili uyması gereken prensipleri düzenleyen ve tüm çalışanların uymak zorunda olduğu bir yönetmeliğe tabi tutmaktadır. Buna göre:

- İş ilişkisinde bulunulan diğer kişi ve kuruluşlardan hiçbir şekilde hediye, indirim ya da menfaat sağlama yönünde talepte bulunulmaması, yemek ya da ağırlanma talep edilmemesi gerekmektedir.
- İş ilişkisinde tarafsız karar alma sürecini etkileyebilecek, bir usulsüzlüğün varlığı izlenimi yaratan, çalışanı ve şirketi yükümlülük altına sokabilecek ya da öyle algılanabilecek herhangi bir hediye, promosyon vb. kabul edilmemesi; yemek ya da ağırlanma talep edilmemesi gerekmektedir.
- Değeri ne olursa olsun; nakit veya hediye çekleri gibi karşılığı nakit olan hediyelerin kabul edilmesi kesinlikle yasaktır.
- Benzer şekilde tiyatro, spor müsabakaları ve gezi organizasyonları gibi iş ilişkisi ile uyumlu olmayan eğlenceye yönelik faaliyetlerin çalışanlarımız tarafından kabulü uygun değildir. Etkinliğe katılım için yeterli gerekçe bulunması halinde, çalışanın seyahat ve katılım masrafları şirketimiz tarafından karşılanmaktadır. İş ile ilgili yemekler düzenlenmesi söz konusu olduğunda AND Gayrimenkul kendi payına düşen maliyeti karşılar.

1.3. İnsan Kaynakları Stratejimiz ve Etik Değerlerimiz

1.3.2. Etik Değerlerimiz

Benzer şekilde her sene Anadolu Grubu iç denetiminden geçen temsil ve ağırlama bütçesi içerisinde kalmak kaydıyla; ajanda, plaket, anı niteliği taşıyan logolu ürün gibi sembolik hediyeler ve iş dünyası standartları içerisinde kalan olağan iş yemekleri, ikram ve etkinlikler dışında iş ilişkisi içerisinde bulunulan diğer kişi ve kuruluşlara değeri ne olursa olsun; nakit veya hediye çekleri gibi karşılığı nakit olan hediyeler teklif etmek kesinlikle yasaktır.



1.4. Finansal Yapı

PAY SAHİBİNİN AD / SOYAD / ÜNVANI

İTİBARİ DEĞERİ
(TL)ŞEKLİ VE TARİHİ
(TL)

KATILIM ŞEKLİ

AG ANADOLU GRUBU HOLDİNG A.Ş.

40.500.000,00

BORSA DIŞI-27.12.2017

40.500.000,00

TOPLAM

TEMSİLEN

ŞİRKETİN SERMAYESİ VE PAYLARIN TOPLAM İTİBARİ DEĞERİ: _____ 40.500.000,00 TL

ASGARİ TOPLANTI NİSABİ: _____ %100

MEVCUT TOPLANTI NİSABİ: _____ %100



1.5. Ödüller & Sertifikalar & İş Birlikleri

Arkitera

- En İyi İşveren Ödülü

Stevie Awards

- The Company Of The Year – Real Estate / Medium Size (Gold)
- Management Team of the Year - Advertising, Business Services Marketing and Public Relations (Bronze)



2016

2017

UN Global Compact

WDU İş Birliği

DEV İş Birliği



1.6. Projelerimiz

1.6.1. AND Kozyatağı Hakkında



AND Kozyatağı

AND Gayrimenkul'ün ilk projesi olma özelliğini taşıyan ve ulusal ve uluslararası pek çok ödülün sahibi olan AND Kozyatağı 73.325 m² inşaat alanı, 35.418 m² kiralanabilir alan ve 25 ofis katı ile İstanbul Anadolu yakasının önemli ticaret merkezlerinden biri olan Kozyatağı'nda E-5 kenarında yer alıyor.

Kule, Perakende ve Lobi bloğu olmak üzere esas olarak 3 kütlede oluşan AND

Kozyatağı'nın Kule kütlesi 115m kotuna kadar yükseliyor. Kentsel referans olan Kule kütlelerinden farklı olarak, diğer iki kütle 7.5 metre yüksekliğiyle yaya ölçeğindeyken binayı çevreleyen Arkad strüktürüyle ise sokak ölçeği pekiştirilmiştir.

Projenin dahilinde ayrıca toplanma, iletişim, yaşam alanı olarak kentsel bir meydan (urban plaza) yer alıyor.

Meydanda çalışan veya restoran perakende alanlarında vakit geçiren insanların kullanımına açık bu yarı korunaklı alanı aynı zamanda peyzaj olarak da zenginleştirilerek yaşam kalitesini artırıcı bir unsur olarak yer alıyor. AND Kozyatağı'nın her katında ise 300 metrekareden 2 bin 200 metrekareye kadar ofis alanları bulunuyor. Aynı zamanda 4 metre kat yüksekliği ile kullanıcılara ferah bir çalışma ortamı sunuyor.



1.6. Projelerimiz

1.6.1. AND Kozyatağı Hakkında

Ortak kullanım alanı olarak ise 6 toplantı odası, 200 kişilik konferans salonu ve 450 kişilik bir yemekhane bulunuyor. “Destination Selection” sistemli 9 adet asansörü ile kullanıcıların zamandan tasarruf ediyor.

AND Kozyatağı, aynı zamanda İngiltere merkezli British Safety Council’den “5 Star” alan “İş Sağlığı ve Güvenliği” alanında 74 tesis arasından bu sertifikayı almaya hak kazanan Türkiye’deki ilk ve tek bina olma özelliğine sahip. Politika ve organizasyon, strateji ve planlama, saha uygulamaları, performans yönetimi, değerlendirme ve gözden geçirme” olmak üzere 5 ana başlık ve bunlara bağlı 66 alt başlığın değerlendirilmesini kapsayan BSC 5 Star İş Sağlığı ve Güvenliği Denetim Sistemi’ne Türkiye’deki pek çok bina ile birlikte dahil olan AND Kozyatağı “İş Sağlığı ve Güvenliği” alanında 94.9 puanla Türkiye’nin 5 Star sertifikası almaya hak kazanan ilk binası oldu.

Amerikan Yeşil Binalar Konseyi (USGBC) tarafından verilen LEED Platinum

Sertifikası’na sahip Türkiye’nin ilk binalarından olan AND Kozyatağı’nda bina yönetimi ise AND Gayrimenkul’ün yönetim markası olan GRİD tarafından gerçekleştiriliyor. AND Kozyatağı’nda operasyonel verimlilik, kaynakların sürdürülebilir kullanımı ve keyifli anların artmasını sağlama amaçlı uygulamalarına ek olarak kiralamalardaki karar verme sürecinde en çok ilgi çeken noktalardan biri de yönetim anlayışı. Bina yönetiminin ana odağı ise binada yaşayan kullanıcılar ve onların beklentileri. Bu bakış açısının yansıması olarak ise binada yaşam başladığından bu yana geleneksel hale gelen “Happy Monday” etkinlikleri düzenleniyor. Bina kullanıcılarının katılımıyla her ay düzenlenen Happy Monday ile Pazartesi’ler AND Kozyatağı’nda sendromsuz bir şekilde geçiyor. Her ay farklı bir konsept ile hazırlanan Happy Monday etkinlikleriyle, “80’ler partisi”, “Sevgililer Günü”, “Sokak Tatları”, “Kadınlar Günü” gibi hayatın içinden özel etkinlikler gerçekleştiriliyor. Bu etkinlikler de de AND Kozyatağı’nın tercih edilme sebeplerinin başında geliyor.

1.6. Projelerimiz

1.6.1. AND Kozyatağı Hakkında



Binanın genel özellikleri



Toplam
36.000 m²
kiralanabilir alan



A+ sınıfı
ofis binası



1.312 m²
brüt kat alanı



1.135 m²
net kat alanı



4,0 m
brüt kat yüksekliği



25
ofis katı



850 m²
perakende alanı



110 m
bina yüksekliği



710
araçlık
otopark alanı



her 48 m²lik
ofis alanına
1 araçlık otopark oranı



50 m³
kişi temiz hava
kapasitesi



%86
verimlilik



Bina içerisinde
**Restoran
Kafeterya**



Alternatif yeme
içme alanları ve
"Meydan"



8 +1 asansör
ortalama max. 24 sn
bekleme süresi



4 borulu
fan coil ısıtma /
soğutma sistemi



%100
jeneratör yedekleme



2015 1. çeyrek
teslim tarihi



LEED Platinum
sertifikası

1.6. Projelerimiz

1.6.1. AND Kozyatağı Hakkında



AND Kozyatağı Ödüller



Cityscape

- Commercial Project Awards

2014



European Property Awards

- Best Office Architecture Turkey
- Best Commercial High-rise Development Turkey
- Best Office Development Turkey
- Highly Recommended Commercial Renovation/Redevelopment Turkey

2015



International Property Awards

- Best Commercial High-rise Development
- Best Office Development

2016



British Council

- 5 Star İş Sağlığı ve Güvenliği Sertifikası

1.6. Projelerimiz

1.6.2. AND Pastel Hakkında



Sayılarla AND Pastel



Proje arazi alanı
45.000 m²



Toplam blok
7 blok



Toplam inşaat alanı
250.000 m²



Ortalama konut sayısı
1.250



Toplam peyzaj alanı
30.000 m²



Mimar
HPP



Payzaj Mimarı
Martha Schwartz



Teslim tarihi
2018' den itibaren etap etap teslim

1.6. Projelerimiz

1.6.2. AND Pastel Hakkında



Türkiye'nin En İyi Konut Projesi Ödüllü Mahalle

İlk konut projemiz AND Pastel İstanbul Kartal'da, Adalar ve deniz manzarasına hâkim evleriyle; İstanbul'un ana ulaşım akslarından E-5'in hemen yanında, metroya yürüme mesafesinde yer alıyor. Proje, 7 blok ve 1250 konuttan oluşuyor. Kartal bölgesinin en büyük projelerinden biri olan AND Pastel, orta ölçekli bir mahalle büyüklüğünde. HPP Architects tarafından tasarlanan proje 'Yeni Nesil Mahalle' konseptiyle geçmişin özlem duyulan mahalle yaşamını yeni nesil ihtiyaçlara cevap verecek şekilde yeniden tanımlıyor. AND Pastel, Sign of the City Awards – 'Türkiye'nin En İyi Konut Projesi' ve European Property Awards – 'Avrupa'nın En İyi Peyzaj Mimarisi' de dahil olmak üzere 8 farklı ulusal ve uluslararası ödüle layık görüldü. Proje, sağlık kurumundan, okul öncesi eğitim kurumuna, alışveriş alanlarından, yeme – içme olanaklarına kadar bir mahallenin ihtiyaç duyacağı pek çok fonksiyon ve daha birçok sosyal aktivite alanı ile hayatın içinde keyifli anılar biriktirilebilecek bir mahalle vaat ediyor.



72 adet basketbol sahası kadar peyzaj alanı

AND Pastel'in yüzde 70'i peyzaj alanından oluşuyor. 30.000 metrekare peyzaj alanı ile yaklaşık 72 adet basketbol sahası kadar büyük bir peyzaj alanına sahip projede, yüzde 30 oranında doğal toprak korunuyor. Doğal toprak projede büyük ve yetişkin ağaçların yer alabilmesine olanak sağlıyor.

Projenin kendi yeşil alanlarına ek olarak aynı zamanda **Komşuköy iş birliğiyle** de doğallık AND Pastel'e taşıyor. Komşuköy, 2014 yılından beri İstanbul'da kimyasal kullanmadan GDO'suz, hormonsuz ve doğal tarım yöntemleri ile sağlıklı besinler yetiştiren ve sanal ile gerçeği bir arada yaşatan bir tarım platformu. Türkiye'de ilk defa yapılan bir iş birliği ile AND Gayrimenkul, AND Pastellileri aynı zamanda Komşuköylü yapıyor ve Komşuköy'deki AND Pastel tarlalarında yetişen birbirinden sağlıklı ürünler, tarladan toplandığı gün en taze haliyle AND Pastel'deki ev sahipleriyle buluşuyor. Her ay ev sahiplerine gönderimine başlanan Komşuköy'ün doğal ürünleri proje tesliminden sonra da ev sahiplerine her ay gönderilmeye devam edecek.

1.6. Projelerimiz

1.6.2. AND Pastel Hakkında



Çocuk Dostu Proje

AND Gayrimenkul olarak çocukların sadece büyüklere göre tasarlanmış evlerden ve şehrin gürültüsünün eksik olmadığı çocuk parklarından çok daha fazlasını hak ettikleri düşünüyoruz; bu nedenle sadece açık alanları değil, evlerin içini ve ortak alanlarda da çocukları düşündük. Evlerin içinde kullanılan sivri olmayan malzemeler, kaymaz zeminler gibi ayrıntılara kadar titizlikle kurgulanan projemizdeki peyzaj alanlarındaki bitkiler dahi çocuklara zarar vermeyecek ve zehirsiz bitkilerden seçildi. Proje geliştirilecek her araziye gelecek nesillerin hakkı olarak bakıyoruz. Bir arsanın üzerine bir bina inşa ettiğimiz zaman, o araziye 50 yıl bağlamış ve çocuklarımızın elinden orayı başka türlü kullanma hayalini almış oluyorsunuz. Bu büyük bir sorumluluk. Bunun bilinciyle ve araştırmalara verdiğimiz önemle, ilk konut projemiz AND Pastel'in çalışmalarına başlamadan önce 11 farklı araştırma yaptık. Bunların içerisinde İTÜ ve Akademetre ile çocukları merkeze alan, değişen kuşak ihtiyaçlarını analiz etmeye yönelik araştırmalar da gerçekleştirdik. Bu araştırma çıktılarını baz alarak AND Pastel'i '**Çocuk Dostu Proje**' olarak tasarladık.



Açık Hava Oda Konsepti

Doğa ile yaşamı yeniden kurgulayan bu yaklaşımımız AND Pastel'de '**Açık Hava Oda**' konseptiyle öne çıkıyor. Bu anlayış sayesinde sosyal alanlar ile evlerin odaları doğanın içine taşınıyor. Uluslararası pek çok ödüle sahip Martha Schwartz Partners tarafından tasarlanan peyzaj alanlarında, Türkiye'de ilk kez uygulanan ve açık havada mahremiyet sağlayan 'açık hava oda' konsepti ile mahalle sakinlerine sosyal yaşamın ortasında hem rahatlama hem de sosyalleşme olanağı sunuyoruz.



1.6. Projelerimiz

1.6.2. AND Pastel Hakkında



2016



Hürriyet - Sign of the City Awards

- En İyi Konut



Interactive Media Awards

- andpastel.com
Best Website / Real Estate

European Property Awards

- Best Residential Landscape Architecture Turkey
- Best Residential Renovation Redevelopment Turkey
- Best Mixed Used Development Turkey
- Architecture Multiple Residence Turkey
- Development Marketing

International Property Awards

- Best Residential
Landscape Architecture Europe



1.6. Projelerimiz

1.6.3. AND Frekans Hakkında

Sayılarla AND Frekans

Arsa alanı

10.000 m²

AND Frekans 215

Satışta

İnşaat alanı

60.000 m²

AND Frekans 156

Çok Yakında

Toplam konut sayısı

60.000 m²

AND Frekans 156

42

Toplam blok sayısı

3

Sayılarla AND Frekans 215

Arsa alanı

5.000 m²

Toplam konut sayısı

215

İnşaat alanı

30.000 m²

Kat sayısı

23

1.6. Projelerimiz

1.6.3. AND Frekans Hakkında

AND Pastel'den sonra ikinci konut projemiz AND Frekans Türkiye'deki gayrimenkul sektöründe yepyeni bir konseptle İstanbul Kartal'da inşa ediliyor. İstanbul Anadolu Yakasında E-5'in hemen yanında, metroya yürüme mesafesinde yer alan projemiz merkezi konumunun yanı sıra deniz ve Adalar manzaralı dairelerin bulunduğu toplam 413 konuttan ve alternatif bir sokaktan oluşuyor. Kişiselleştirilebilir iç mimarisinde retro ve yeniliği; site yönetiminde ise kolektif yaşamı ve paylaşım ekonomisini bir araya getiren projemizdeki 3 farklı bölüm, 3 farklı etap olarak planlandı. Her bir blok ismini içerisinde yer alan konut sayısından alıyor.

Kolektif Yaşam Platformu

Dünyayı etkisi altına alan ve Türkiye'de de farklı sektörlerde hızla yayılan paylaşım ekonomisi yaklaşımının gayrimenkul sektöründeki ilk uygulaması olacak "Kolektif Yaşam Konsepti" sahip olmak değil; ihtiyacın olduğunda kullanmak üzerine kurulu. Kolektif yaşam konsepti, günlük hayatta sürekli kullanılmayan eşya, araç ve gereçler için hem ev içinde fazladan alan hem de satın almak için fazladan bütçe ayırılmasına alternatif bir çözüm sunuyor.

Yılda 1 kez kullanılan matkaptan, sadece misafir geldiğinde ihtiyaç duyulan sandalyeye; yaz aylarında kullanılan bisikletten her gün kullanılmayan çamaşır makinesine ve elektrik süpürgesine kadar birçok ev aleti site yönetiminden kiralanabiliyor.

Sistemin bir diğer boyutu da ev sahiplerinin kendi alanları kiralayabilmesine olanak sağlıyor. Otomobili olmayanlar kendi otopark alanlarını ve ihtiyaç duymadıkları depolarını ihtiyacı olan diğer daire sahiplerine site yönetimi üzerinden kiralayabiliyor. Daire sahiplerinin kiralamadan elde edecekleri bu ek bedeller ise aidatlarından düşülüyor.

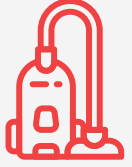
Kullanıcıların çok sık kullanmadıkları oyun odası, cep sineması, müzik ve hobi atölyeleri saatlik kiralanabilen alanlarken, fitness, kütüphane, sauna, buhar banyosu, kütüphane gibi alanlar ise ortak alanlar olarak kurgulandı.

"Kolektif Yaşam Konsepti" site yönetimi ve online bir sistem olan "Kolektif Yaşam Platformu" üzerinden hayata geçirilecek. Bu kapalı devre sistem ile aynı zamanda site sakinleri arasında online takas, sosyal yardımlaşma projeleri (hayvan dostu uygulamalar vs.), kentsel tarım gibi uygulamalar da yapılabilecek.

1.6. Projelerimiz

1.6.3. AND Frekans Hakkında

Kolektif Yaşam Platformu



Saatlik
Eşya Kiralama



Saatlik
Sosyal Alan
Kiralama



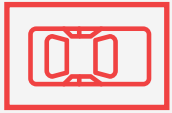
Saatlik Araba ve
Bisiklet Kiralama



Online Takas



Garage Sales



Paylaşımlı
Otopark



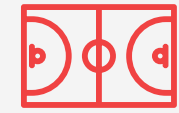
Paylaşımlı Depo



Kentsel Tarım



Sosyal Sorumluluk
Projeleri



Sosyal Kulüpler



1.6. Projelerimiz

1.6.3. AND Frekans Hakkında

Her Eve Bir Depo, Her Eve Bir Balkon

Kolektif yaşam konseptini, mekanların verimliliği noktasında bir adım daha öteye taşıdık. Her metrekareyi santim santim tasarladık. Yerden ısıtma ile petekleri ortadan kaldırdık, sürgülü kapılar ile atıl alanlar oluşmasının önüne geçtik ve evde fazlalık yarattığını düşünölebilecek eşyaların koyulabileceği ve her daireye özel depo alanları planladık.

Mimari tasarımını TAGO Architects'in üstlendiği projemizde iç mekan, ortak alan ve sosyal alanlar ise Arketipo

imzası taşıyor. İç mimaride benimsenen verimlilik, projenin konsepti ile uyumlu retro-modern bir yaklaşım ile tamamlanıyor. Konut projelerinde sık rastlanmayan retro mutfak karolarından, ortak alanlardaki yer döşemelerine; iç mekanlardaki enerjik tasarımdan, lobilerde yer alan kütüphaneye kadar entegre bir iç mimariye sahip AND Frekans'ın ortak alanları ise insanların günlük rutinlerini değiştirmeden, hayatın doğal akışında ve aynı frekansta sosyalleşebilecekleri şekilde planlandı.

Kişiselleştirilen Evler

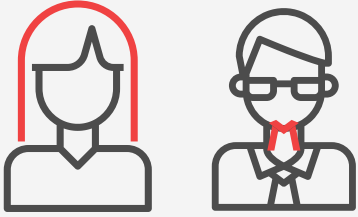
Yaşam tarzını yaşadığı mekana da yansıtmak isteyenlere, beklentilerini karşılayan farklı bir iç mimari tasarım imkanı sunulan AND Frekans'ta; ev sahiplerine seçecekleri farklı malzemelerle evlerinin içini kişiselleştirebilme imkanı sağlanıyor.

1.6. Projelerimiz

1.6.3. AND Frekans Hakkında

14 Farklı Danışmanla Çalışıldı

AND Frekans'ta geliştirme aşamasından itibaren 14 farklı danışman ile birlikte çalışılarak projede 2021 yılında başlayacak hayatın simülasyonu bugünden gerçekleştirildi. Yaşam alanlarındaki tüm detaylar düşünülerek daire içindeki veya dışındaki gürültünün kimseye rahatsızlık vermemesi için akustik danışmandan, hayatın hızlı akışında asansör bekleme sürelerini kısaltmak için asansör danışmana ve bina araç giriş çıkışlarında sıkışıklığın önüne geçebilmek adına ulaşım danışmana kadar çok yönlü alanlarda yönlendirmeler ile geliştirme süreçleri tamamlandı. AND Frekans'ta danışmanlık alınan tüm danışmanlık alanları ise şöyle:



- 1/ Proje geliştirme danışmanı
- 2/ Yeşil bina danışmanı
- 3/ İşletme danışmanı
- 4/ Akustik danışmanı
- 5/ Asansör danışmanı

- 6/ Yangın danışmanı
- 7/ Cephe danışmanı
- 8/ Statik danışmanı
- 9/ Mekanik danışmanı
- 10/ Elektrik danışmanı

- 11/ Zemin etüdü danışmanı
- 12/ Peyzaj danışmanı
- 13/ İç mimari danışmanı
- 14/ Marka danışmanı



1.6. Projelerimiz

1.6.3. AND Frekans Hakkında

Yaşayan Sokak, Sürdürülebilir Yaşam

AND Frekans'ın tam ortasında yer alan sokağı ise farklı konsepti ile Anadolu Yakası'nın yeni çekim merkezlerinden biri olmaya aday. D-100 Karayolu ve bu yol üzerinde yer alan metro hattı ile yaşam alanları arasında bir geçit görevi gören bu sokak, AND Frekans sakinlerinin günlük ihtiyaçlarının karşılanabileceği market, terzi, kuaför, banka şubeleri gibi kendi alanlarında markalaşmış restoran ve kafelerden oluşacak.

Leed Gold sertifikası hedefiyle tasarlanan projenin bir diğer farklı boyutu ise binaların üzerindeki yeşil çatılar. Az su tüketimli bitki

seçimleri ile en az %30, yağmur suyunun peyzaj sulamasında kullanılması ve az su tüketimli bitki seçimleri ile en az %50 tasarruf sağlaması hedeflenen projede elektrikli araç şarj noktaları, düşük emisyonlu araçlar için park yeri, bisiklet yoluna ek olarak toplam 326 adet bisiklet parkı da yer alacak. Adalar ve deniz manzarasına hakim yaklaşık 80 metre yükseklikteki çatılarda konumlandırılan seyir terası ve serinleme havuzu, pergolalar, ekip biçme alanları ise açık hava sosyalleşme alanlarından bazıları.

02 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK PERSPEKTİFİMİZ VE RAPOR HAKKINDA

AND Gayrimenkul olarak, 17 Nisan 2017 itibariyle Türkiye'deki tek UN Global Compact destekçisi olan gayrimenkul geliştirme ve yatırım şirketiyiz. UN Global Compact Sözleşmesinin imzalanması, insan ve değer odaklı uygulamalarımız ile insan hakları, çalışma standartları, çevre ve yolsuzlukla mücadele ilkelerini sürdürülebilir bir yaklaşımla desteklediğimizi ve destekleyeceğimizi resmileştirmiştir.

UN Global Compact 10 Temel İlke

İnsan Hakları

İlke 1: İş dünyası, ilan edilmiş insan haklarını desteklemeli ve haklara saygı duymalı.

İlke 2: İş dünyası, insan hakları ihlallerinin suç ortağı olmamalı.

Çalışma Standartları

İlke 3: İş dünyası, çalışanların sendikalaşma ve toplu müzakere özgürlüğünü desteklemeli.

İlke 4: Zorla ve zorunlu işçi çalıştırma uygulamasına son verilmeli.

İlke 5: Her türlü çocuk işçi çalıştırılmasına son verilmeli.

İlke 6: İşe alım ve işe yerleştirmede ayrımcılığa son verilmeli.

Çevre

İlke 7: İş dünyası, çevre sorunlarına karşı ihtiyati yaklaşımları desteklemeli.

İlke 8: Çevresel sorumluluğu arttıracak her türlü faaliyete ve oluşuma destek vermeli.

İlke 9: Çevre dostu teknolojilerin gelişmesini ve yaygınlaşmasını desteklemeli.

Yolsuzlukla Mücadele

İlke 10: İş dünyası, rüşvet ve haraç dahil her türlü yolsuzlukla savaşmalı.

AND olarak imzaladığımız bu sözleşme ile bu sözleşme ile amacımız, UN Global Compact'ın 10 ilkesine bağlı kalmak ve bu ilkelerin uygulanabilirliğini ve sürdürülebilirliğini sağlamaktır. AND Gayrimenkul olarak bu 10 ilkeyi çatıya alarak uyguladığımız ve uygulayacağımız çalışmalar şöyledir:

İnsan Hakları & Çalışma Standartları İlkelerini destekleyen uygulamalarımız;

- 1/** MİP- Mutlu İşçi Platformu
- 2/** Çocuk Dostu Proje Uygulaması
- 3/** Engelsiz Yaşam Uygulaması
- 4/** British Safety Council- 5 Star İş Sağlığı ve Güvenliği Sertifika Uygulaması
- 5/** Sosyal Sorumluluk Uygulamaları



Çevre İlkelerini destekleyen uygulamalarımız;

- 6/** LEED Sertifikasyonu
- 7/** Ağaç Transplantasyonu
- 8/** Yapı Bilgi Modellemesi – Building Information Modeling (BIM)
- 9/** Komşuköy İş Birliği

Yolsuzlukla Mücadele İlkesini destekleyen uygulamalarımız;

- 10/** Sözleşme Yönetimi

Bu ilkelere bağlı olarak çalışmalarımıza ve projelerimize devam etmekteyiz. Her sene Birleşmiş Milletler'e sunacağımız bu sürdürülebilirlik raporu ile bu yaklaşımımızın da sürdürülebilir olmasını sağlayacağız.

03 İNSAN HAKLARI & ÇALIŞMA STANDARTLARI

3.1. Mutlu İşçi Platformu - MİP

Projenin Amacı:

İnsan odaklı yaklaşımımızı tüm süreçlerimize yansıtarak yapım süreçlerinde görev alan işçilerin iş sağlığı ve güvenliği bilincini arttırmak ve İş Sağlığı ve Güvenliği kapsamında işçilere daha güvenli ve keyifli şekilde çalışabilecekleri alanlar yaratmak.

UN Global Compact Sözleşmesinin “İnsan Hakları ve Çalışma Standartları” ilkelerini destekleyen sürdürülebilir bir yaklaşımla sektörde farklılaşma yaratmak.

AND Gayrimenkul’ün **yap-yaşat felsefesini** her alanda yansıtabilmek için işçilerimize **keyifli ve güvenli çalışabilecekleri yaşam alanları** sağlamak.



Kök Neden Analizi

Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı raporuna göre 2015 yılında:

“İnşaat sektörü %40 ile en çok ölümlü kaza yaşanan sektör”



İş Kazası Sayısı
241.547



Ölen İşçi Sayısı
1.252



Hayatını kaybeden
çocuk işçi sayısı
1.252

Aralık 2015 ‘te sadece 1 ayda inşaat sektöründe iş kazalarında yaşamını yitiren işçi sayısı : **141**

3.1. Mutlu İşçi Platformu - MİP

Araştırmalar diyor ki;



Mavi Yakalı Çalışanların En Memnuniyetsiz Olduğu Alanlar;

- Ücret ve sosyal olanaklar
- Tanınma ve takdir
- Kişisel mesleki gelişim
- Performans yönetimi
- Şirket yönetimi
- İlk yönetici
- Bilgi akışı/iletişim işbirliği
- Çalışma ortamı

Mavi Yakalı Çalışanların Talepleri;

- Tanınma ve takdir
- Çalışan olarak haklarının korunması
- Çalışma koşullarının iyileştirilmesi
- İş sağlığı ve güvenliği ekipmanlarının kalitesi
- Kariyer olanakları, mesleki gelişim programları
- Adil bir performans değerlendirme ve ücret sistemi

3.1. Mutlu İşçi Platformu - MİP

İnşaat sektöründeki şantiyelerde çalışan işçilerin %90'ı şantiyedeki kamp alanlarında yaşıyor. Bu kamp alanları sadece yatakhane ve yemekhane gibi bölümlerden oluşuyor ve işçiler için sosyal tesis imkanı bulunmuyor.

İş sağlığı ve güvenliği kurallarına uyulmaması halinde sadece ceza sistemi uygulanıyor.

Şantiyelerde işçilerin motivasyonu için herhangi bir uygulama yapılmıyor.



MİP Uygulama Planı

Uygulamalar



İş Sağlığı ve Güvenliği
(İSG) Ödüllendirme Sistemi



Anlık Sürpriz
Uygulamaları



Sosyal Tesis:
“Baretler Fora”

Uygulamalar ile ilgili hazırlık ve tasarım çalışmaları 2017 yılının ilk çeyreğinde başlatılmış olup, 2018 yılı Ocak ayında İSG ödüllendirme sistemi ve anlık sürpriz uygulamalar hayata geçmiştir.

3.1. Mutlu İşçi Platformu - MİP

3.1.1. İş Sağlığı ve Güvenliği (İSG) Ödüllendirme Sistemi

İş Sağlığı ve Güvenliği Ödüllendirme Sistemi'nin amacı, AND Gayrimenkul şantiyelerinde çalışan, İş Sağlığı ve Güvenliği kurallarına uyan, görevlerini yerine getirirken vicdani sorumlulukla hareket eden işçiler arasından çekiliş ile belirlenen işçileri örnek davranışlarından dolayı ödüllendirmektir. Bu sayede işçileri İSG kurallarına uyma konusunda motive ve teşvik etmek amaçlanmaktadır.



İSG Ödüllendirme Sistemi Nasıl İşliyor?



- Ödül alacak kişiler sahada çalışan İş Sağlığı ve Güvenliği uzmanları tarafından aday gösterilen işçiler arasından, çekiliş yöntemi ile belirlenmektedir.



- Çekiliş biletinde işçinin adı-soyadı, telefon numarası, firması, çekiliş biletini almaya hak kazandığı tarih ve bilete hak kazanmasını sağlayan davranışı yazılmaktadır.

- Çekiliş biletinin 1 nüshası İSG ekibinde, 1 nüshası da işçide kalmaktadır.



3.1. Mutlu İşçi Platformu - MİP

3.1.1. İş Sağlığı ve Güvenliği (İSG) Ödüllendirme Sistemi



- Her ay yapılacak çekiliş ve ödül töreni İSG ekibi tarafından organize edilir.
- Ödül sertifikalarının imza işleri şantiyedeki ana yüklenici tarafından tamamlanması İSG ekibi sorumluluğundadır.
- Her ayın ortasında şantiyede yapılan çekiliş sonucunda ödül almaya hak kazanan işçilere ödülleri törenle verilmektedir.
- Ödül sertifikalarının imza işleri şantiyedeki ana yüklenici tarafından tamamlanması İSG ekibi sorumluluğundadır.

3.1. Mutlu İşçi Platformu - MİP

3.1.2. Anlık Sürpriz Uygulamaları



AND Gayrimenkul şantiyelerinde çalışan işçileri, ödüllendirme sistemiyle İş Sağlığı ve Güvenliği kurallarına uymalarını teşvik etmenin yanında, MİP'in en önemli amaçlarından biri de işçilere uyumlu, verimli ve keyifli çalışabilecekleri bir iş ortamı sunmaktır.

Bu amaçla, her ay düzenli olarak, proje ve şantiye ekibi tarafından belirlenen bir günde, şantiyedeki işçilere mesai saatleri içinde "anlık sürprizler" yapılmaktadır.

Anlık Sürprizler, işçileri çalışırken mutlu edecek hediyeler, ikramlar ve ziyaretlerle gerçekleştirilmektedir. Ocak 2018'den itibaren düzenli olarak gerçekleştirilen ve sene sonuna kadar planı yapılmış bu uygulama ile şimdiye kadar serinletici

yiyecek ve içecek ikramları, tatlı dağıtımı ve AND Gayrimenkul beyaz yaka çalışanlarının düzenlediği 1 Mayıs İşçi ve Emekçi Bayramı kutlaması organize edilmiştir.

İkram ve ziyaret sürprizlerine ek olarak ayrıca işçi ailelerini de kapsayacak organizasyon ve etkinlikler de "anlık sürpriz" uygulaması kapsamında planlanmaktadır.

Bu projeyi AND Gayrimenkul bünyesinde çalışan gönüllü bir ekip yönetmektedir. 2018 yılının ikinci yarısı ve 2019 yılı için işçi aileleri ile birlikte yapılacak organizasyonlar için uygulama takvimi bu ekip tarafından hazırlanmaktadır.



3.1. Mutlu İşçi Platformu - MİP

3.1.3. Sosyal Tesis: “Baretler Fora”

“Mutlu insan iyi iş yapar”



MİP projesinin “sosyal tesis” uygulamasında, AND Gayrimenkul’ün yap-yaşat felsefesi ve insan odaklı yaklaşımından yola çıkarak, şantiyelerde yaşayan işçilerin yaşam koşullarını iyileştirmeye yönelik çalışmalar planlanmaktadır.

Türkiye’de gayrimenkul ve inşaat sektöründe şantiyelerdeki çalışma koşullarının yetersizliği, işçilerin konfor alanına gösterilen özenin azlığı ve yaşam hakkına verilen

değerin uluslararası standartların çok gerisinde kalması sebebiyle, AND Gayrimenkul bünyesinde tam donanımlı bir sosyal tesis tasarlanması gerekli görülmüştür.

Bu çalışma ile hem işçi haklarını gözeten, uluslararası standartlara uygun mekanlar yaratılacak; hem de Türkiye’deki gayrimenkul ve inşaat sektörüne örnek teşkil edecek bir uygulama kazandırmak amaçlanmaktadır.

Söz konusu uygulama, AND Gayrimenkul’ün inşaatı ve devam eden ve gelecekte planlanan projelerinin kamp alanlarında, mimari tasarımı, bütçelendirme ve inşaat süreçlerinin tamamlanmasının ardından 2019 yılında hayata geçirilecektir.

İşçilere sosyalleşme olanağı sağlayacak, içerisinde yeme-içme ve spor alanlarının da olacağı, mobil sosyal tesislerin inşaatı planlanmaktadır.

3.2. Çocuk Dostu Proje Uygulaması

Projenin Amacı:

- Geleceğin sahibi çocuklarımıza yaşam **standartları yüksek** alanlar yaratabilmek.
- Çocuklara uluslararası ölçekte tanınan tüm hakların AND Pastel projemizde de korunarak “**mutlu çocuk ve mutlu aile**” temasının hayata geçirilmesini sağlamak.
- Çoğunluğunu çocuk haklarının ve ihtiyaçlarının ihmal edilerek hayata geçirilen projelerin oluşturduğu Türkiye gayrimenkul sektöründe; sektöre karşı olan önyargıları yıkarak çocuklarımızın yaşam alanlarında hakettikleri koşulları onlara sunabilmek ve bu anlamda **sektörde farkındalık** yaratabilmek.
- Sürdürülebilirlik: AND Gayrimenkul sosyal sorumluluk politikası doğrultusunda çocuklara yönelik gerçekleştirilen etkinlik ve kurumsal sorumluluk projelerinin devamlılığını sağlayıp topluma bir katma değer sağlamak.



3.2. Çocuk Dostu Proje Uygulaması



Kök Neden Analizi

AND Gayrimenkul olarak proje geliştirilecek her araziye gelecek nesillerin hakkı olarak bakıyoruz. Bir arsanın üzerine bir bina inşa ettiğimiz zaman, o araziye 50 yıl bağlamış ve çocuklarımızın elinden orayı başka türlü kullanma hayalini almış oluyorsunuz. Bu büyük sorumluluğun bilinciyle ve araştırmalara verdiğimiz önemle, ilk konut projemiz AND Pastel'in çalışmalarına başlamadan önce 11 farklı araştırma yaptık.

Bu araştırmalar içinde, İTÜ ve Akademetre ile çocukları merkeze alan, değişen kuşak ihtiyaçlarını analiz etmeye yönelik araştırmalar da gerçekleştirdik. Bu araştırma çıktılarını baz alarak AND Pastel'i "Çocuk Dostu Proje" olarak tasarladık. Araştırmaların yanında, Birleşmiş Milletler Çocuk Hakları Bildirgesi ise temel aldığımız en önemli kaynaktır.

Çocuk Dostu Proje ile üstlendiğimiz sorumluluk bilinci sayesinde sürdürülebilir bir özgün yaklaşım sergileyerek insani değerlere verilen önem ortaya koyulmaktadır.



3.2. Çocuk Dostu Proje Uygulaması



Birleşmiş Milletler Çocuk Hakları Bildirgesi

AND Gayrimenkul olarak, çocuk dostu uygulamalarımızdaki kök nedenlerden biri de Birleşmiş Milletler Çocuk Hakları Bildirgesi maddelerini esas alarak bildirgenin çocuklara sunduğu hakları gönüllülük esası ile ticari bir kaygı gütmekten koruyarak topluma fiziken ve ruhen sağlıklı bireylerin katılmasını sağlayarak. Bu maddeler şöyle sıralanabilir:

- Sağlık hizmetlerine erişim hakkı,
- Eğitime erişim hakkı,
- İnsana yakışır bir yaşam standardına erişim hakkı,
- Eğlence, dinlenme ve kültürel etkinlikler için zamana sahip olma hakkı,
- İstismar ve ihmalden korunma hakkı,
- Uyuşturucu bağımlılığından korunma hakkı,
- Ekonomik sömürüden korunma hakkı, ifade özgürlüğü hakkı,
- Düşünce özgürlüğü hakkı,
- Çocukların kendileriyle ilgili konularda görüşlerini dile getirme haklarını ve özel gereksinimleri olan çocukların haklarını korumaya katkıda bulunmak.





3.2. Çocuk Dostu Proje Uygulaması



İTÜ Araştırması – (Konutun Geleceği Geleceğin Konutu)

Bu araştırma ile belirli bir döneme kadar çocuğun çevre ile ilişkisinin büyük ölçüde ev ile kısıtlı kaldığını ancak çocuk olgunlaştıkça evin dış mekanı, bahçe, daha sonra yakın çevresi, şehir, bölge ve dünya ile ilişki kurmaya başladığını gördük. Çocukların çevreleriyle kurdukları bu bağın hem konut hem de şehirle bire bir ilgili olduğunu düşündüğümüz için AND Pastel'i ve sosyal sorumluluk uygulamalarımızı bu temel noktadan hareketle tasarladık. Bu araştırmayla aynı zamanda çocukların yaşadıkları çevreden aşağıdaki gibi istekleri olduğunu tespit ettik:

- İstedikleri şehirle ilgili görüşlerini ifade etmek
- Şehirleri hakkındaki kararları etkilemek
- Aile, toplum ve sosyal hayata katılmak
- Sağlık ve eğitim gibi temel hizmetleri almak
- Temiz suya ve sanitoryona erişmek
- İstismardan, şiddetten ve suistimalden korunmak
- Caddede tek başına güven içinde yürümek
- Arkadaşları görmek ve oyun oynamak
- Bitkiler ve hayvanlar için yeşil alanlara sahip olmak
- Kirlenmemiş çevrede yaşamak
- Kültürel ve sosyal etkinliklere katılmak

3.2. Çocuk Dostu Proje Uygulaması



Akademetre Araştırması (Çocukluk Evinden Çocuğun Evine- Kuşakların Konuttan Beklentisi)

Bu araştırmayla çocukların yaşam alanlarında aşağıdaki özellikleri beklediklerini tespit ettik ve AND Pastel projemizin açık ve kapalı alanlarını bu beklentilere göre tasarladık:



Deneyimleyerek öğrenmek



Sürprizlere açık olmak



Biçimlendirilmemiş bir yaşam



Saklanacak alanlar



Arka bahçeler



Ağaç evler



Hızlanma alanları



Ortak alanda yükseklik farklarının kurgulanması



Bisikletle veya kızakla hızlanma alanlarının yaratılması



Yaşam alanı içinde yeni insanlar görmek



Geri dönüşüm ve kendilerinin bu dönüşüme katkıda bulunmak

3.2. Çocuk Dostu Proje Uygulaması

Çocuk Dostu Projesi Uygulama Planı

○ Uygulamalar

TEGV İş birliği

- 23 Nisan'da Sarıyer Fatih Köy Okulu'nda çocuklarımız için hazırladığımız hediye kutular ile onlara güzel bir gün yaşatmayı hedefledik.

AND Pastel Çocuk Meclisi

- Türkiye'de ilk defa bir konut projesinin (AND Pastel) yönetim planında, çocuklardan kurulan meclisin aldığı kararların dikkate alınacağı ifadesi eklendi.
- Kurulan çocuk meclisi ile site yaşamına dair çocukları ilgilendiren konular hakkında oylama yapıldı.
- Projeden konut satın alan ebeveynlerin çocuklarının isimleri projemizde yer alan ağaçlara verildi.



3.2. Çocuk Dostu Proje Uygulaması

Özel Okullarla İş Birliği

- AND Pastel lokasyonuna yakın özel okullarla görüşmeler yapılarak eğitim ücretlerinde indirim alınabilmesi için çalışmalar başlatılmasına karar verildi.
- Çocuklar Hakları'nın temelini oluşturan "Eğitime Ulaşılabilirlik Hakkı" maddesinden yola çıkılarak projemizde Amerikan Kids Eğitim Kurumları'nın yer almasına karar verildi.

Çocuklara Özel Alan Tasarımı

- Tüm peyzaj alanında çocukların özgürce oynayabileceği alanlar kurulması için düzenlemeler sağlandı. (Ağaç evler, ağaçlara kurulmuş salıncaklar, doğal tepecikler.)
- Projemizde yer alacak olan grafiti duvarları ile çocukların kendilerini özgürce ifade etmelerini ve yaratıcılıklarına katkıda bulunmayı hedeflemekteyiz.
- Projemizde kapalı çocuk oyun alanı ve kütüphane de yer almaktadır.
- Sosyal tesis dahilinde bebek bakım odası yapılmaktadır.



3.2. Çocuk Dostu Proje Uygulaması

Sağlıklı Çocuk Sağlıklı Gelecek

- Yine Çocuklar Hakları Bildirgesi'nde yer alan "Sağlık Hakkı" maddesine atıfta bulunarak projemizde yer alacak olan Anadolu Sağlık Merkezi'nde pedagoglar ile yapılacak işbirlikleri için planlama sürecimiz devam etmektedir.

Koruncuk Adım Adım Koşusu

- Koruncuk Vakfı yararına yapılan ilk etkinlik Kasım 2016 ve 2017 tarihlerinde gerçekleştirildi. İstanbul Maratonu'nda Koruncuklu çocuklar için koşarak bağış toplandı farkındalık yaratmak amaçlandı.



3.2. Çocuk Dostu Proje Uygulaması



Koruncuk- AND Gayrimenkul 2017 Ajandası

Aralık 2016'da İzmir Urla'da inşaatı devam eden Koruncuk Köyü'ne "2017 AND Ajandası" ile ajanda sahibi AND paydaşları adına bağışta bulunularak 500 adet ajanda ile Koruncuk Vakfı bilinirliğinin artırılması hedeflendi. Aynı zamanda, ajandanın iç sayfalarında Koruncuklu çocukların yaptığı resimler kullanıldı.

AND Çocuk Tribünü

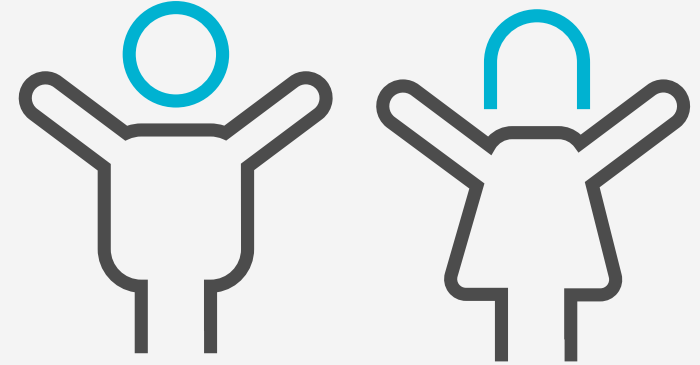
2017 yılında Anadolu Efes Spor Kulübü ile Abdi İpekçi Spor Salonu'nda Türkiye'nin ilk basketbol çocuk tribünü olan AND Çocuk Tribünü kuruldu. Bu tribün ile AND Gayrimenkul ev sahipliğinde gerçekleşen 3 Anadolu Efes maçında Koruncuklu ve TEGV'li çocuklara tahsis edildi. Koruncuk Bolluca Köyünden ve TEGV'in eğitim noktalarından toplam 300 çocuk, AND Çocuk Tribünü'nde misafir edildi ve birçoğu ilk defa sporla ve basketbolla tanıştırdı.



3.3. Engelsiz Yaşam Uygulaması

Projenin Amacı:

- Projelerimizin ve faaliyetlerimizin, fiziki erişilebilirlik, dijital erişilebilirlik ve hizmet erişilebilirliği yeterliliklerini uluslararası standartlara yükselterek daha yaşanılabilir alanlar yaratmak.
- Erişilebilirlik noktasında uluslararası standartların benimsenmesi.
- Tüm projelerimizde uygulanmak üzere erişilebilirlik yönetmeliğinin hazırlanması.
- Tüm projelerimizin WDU UNION Sertifikasyon denetimlerinin yapılması.
- Hayata geçmiş projelerimizde WDU UNION Sertifikasyon kriterlerinin sağlanması için eksikliklerin tespitinin yapılması ve eksikliklerin giderilmesi.
- İnternet sitemizin erişilebilir hale getirilmesi için işbirliği çalışmalarının yapılması.
- Engelli personel istihdamının arttırılması.
- Engelli farkındalığının arttırılmasına yönelik çalışmalar yapılması.



3.3. Engelsiz Yaşam Uygulaması



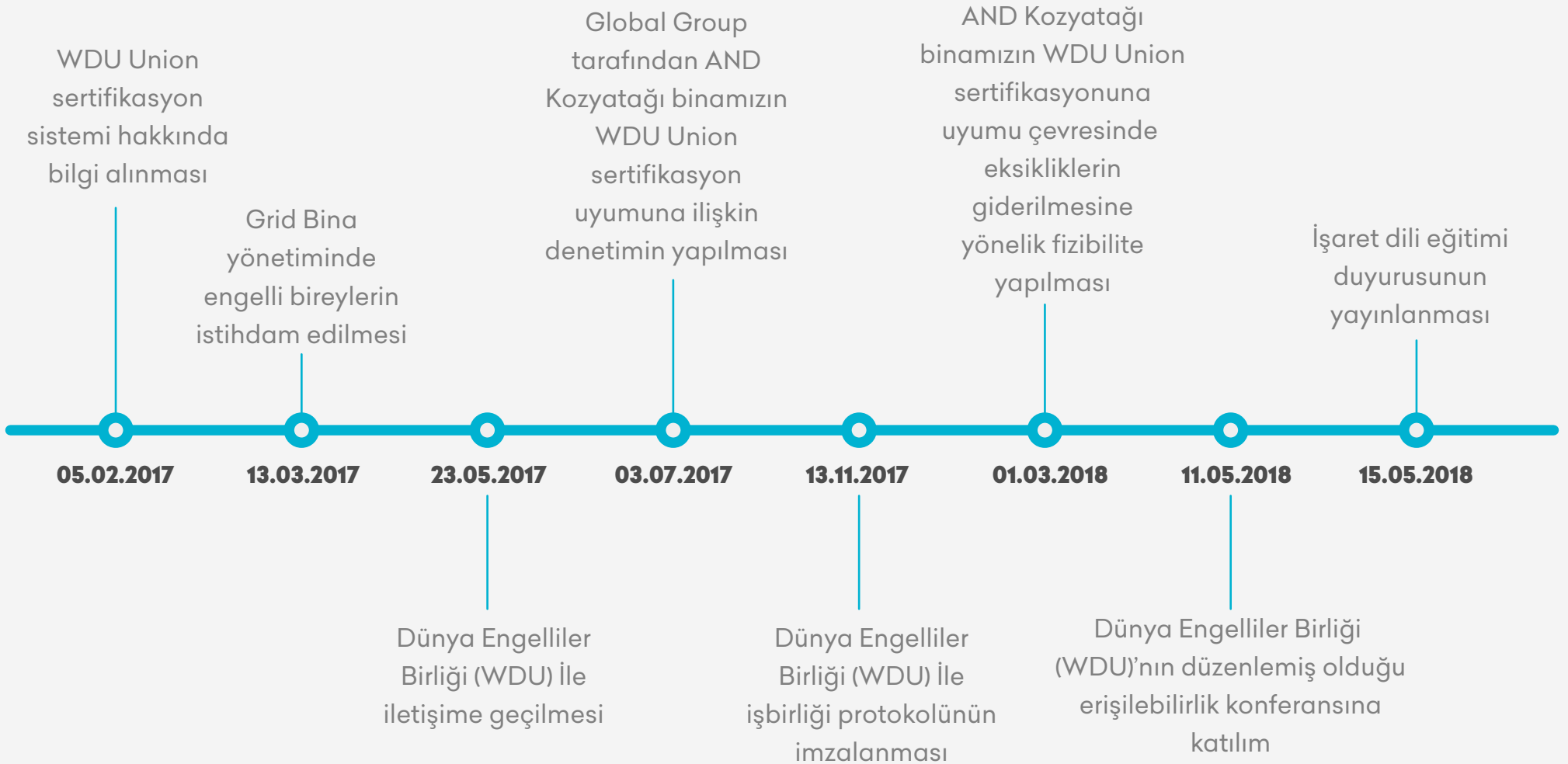
Kök Neden Analizi

- Türkiye'deki Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre engelli rampa eğimi %8'i aşamaz. Ancak evrensel standartlara göre, yapılan engelli rampası eğimi %4'ü aşamaz.
- Dünya Bankası Türkiye verilerine göre Türkiye'de engelli bireylerin %60'ı konutlarının engelli kullanımına uygun olmadığını düşünüyor.
- 2005'te çıkarılan 5378 sayılı yasanın, 7 yılda “resmi binaların, mevcut tüm yol, kaldırım, yaya geçidi, açık ve yeşil alanlar, spor alanları ve benzeri sosyal ve kültürel altyapı alanlarıyla gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılmış ve umuma açık hizmet veren her türlü yapıların” engellilere uygun hale getirilmesini öngörmektedir. Ayrıca 1997 yılında İmar Yasası'nda engellilerle ilgili düzenleme yapılmıştır. Ancak geçen sürede yasaların bu hükümlerine uyulduğunu gösteren bir gelişme görülememektedir.
- DEV Türkiye'nin raporuna göre (Dünya Engelliler Vakfı) Türkiye'de engellilerin karşılaştıkları sorunların başında yoksulluk, eğitim, ulaşım, fiziksel çevre, konut ve iyileştirme gibi konular gelmektedir. Ulaşım, fiziksel çevre ve konut alanındaki engelli sorunları minimize edebilmek için bu “Engelsiz Yaşam” projesini hayata geçirdik.

3.3. Engelsiz Yaşam Uygulaması

○ Uygulamalar

Proje Zaman Çizelgesi



3.3. Engelsiz Yaşam Uygulaması



World Disability Union (WDU) Sertifikasyon Sistemi Hakkında Bilgi Alınması

Projenin ilk adımı olarak **WDU Union sertifikasyon** sistemine entegre olmak için ilgili departmanlar tarafından gerekli araştırmalar yapıldı.

WDU Sertifikasyonu ve Standartları: Erişilebilirlik yönetimiyle ilgili olan bu uluslararası standart; kuruluşlara ekonomik ve erişilebilirlik hedeflerine ulaşabilmeleri konusunda yardımcı olmak ve diğer yönetim ihtiyaçlarıyla bütünleştirilebilen etkin bir çevre ve yapı yönetim sisteminin başlıca unsurlarını sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.

Amerika Ada, Pasifik, Avrupa ve Kanada Standartları gibi muhtelif ülke ve bölgelerin imkân, ihtiyaç ve yerel hukuk esaslarına göre yapılmış çalışmaları anlayarak ve gözeterek; 5825 sayılı Birleşmiş Milletler Engelli Hakları Sözleşmesinin 9. Maddesi ve uyumluluk Kanunu, Birleşmiş Milletler Engelliler için Eylem Planı, Avrupa Konseyinin 1996 ve 2008 yıllarında kabul ettiği Avrupa Kentsel Şartı-1 ile Avrupa Kentsel Şartı-2 Kararlarına dayanılarak hazırlanmıştır.

Bu sertifikasyonda **fiziki erişilebilirlik, dijital erişilebilirlik ve hizmet erişilebilirliği** en üst kapsamda ele alınmaktadır. WDU Union sertifikasyon standardı, Planla - Uygula - Kontrol et - Önlem al - (PUKÖ) olarak bilinen Kök Neden Analiziye dayanır:

PUKÖ, kısaca aşağıdaki şekilde ifade edilir:

Planla: Kuruluşun erişilebilirlik politikasına uygun olarak, sonuçların duyurulması için gerekli amaçların ve süreçlerin oluşturulması.

Uygula: Süreçlerin uygulanması.

Kontrol et: Erişilebilirlik politika, amaçlar, hedefler, yasal ve diğer şartlara göre süreçlerin izlenmesi ve ölçülmesi ile sonuçların rapor edilmesi.

Önlem al: Çevre ve Yapı yönetim sisteminin performansının sürekli iyileştirilmesi için önlem alınmasıdır.

3.3. Engelsiz Yaşam Uygulaması



Global Group AND Kozyatağı WDU UNION Sertifikasyon Uyumuna İlişkin Denetimi

Temmuz 2017 tarihinde WDU Union sertifikasyon uygunluğu için WDU tarafından yetkilendirilmiş Global Grup tarafından AND Kozyatağı projemizin denetimi yapıldı. Denetim kapsamında major ve minor uygunsuzluklar raporlandı. Raporda belirtilen uygunsuzlukların giderilmesi için teklifler alındı. Uygunsuzlukların giderilmesi için 2018 ve 2019 yılı planı yapıldı.



Dünya Engelliler Birliği (WDU) ile İşbirliği Protokolünün İmzalanması

13 Kasım 2017 tarihinde AND Gayrimenkul olarak ve Dünya Engelliler Birliği (WDU- World Disability Union) arasında, engelli bireylerin temel ihtiyacı olan erişebilirlik konusunda gayrimenkul sektöründeki evrensel tasarım ilkelerini ve uygulamalarını esas alan önemli bir anlaşmaya imza attık. Bu anlaşmayla tüm yapı ve projelerimizde uluslararası geçerliliği olan **UNION Çevre ve Yapı Standartları**'nı esas alacağını kabul eden **ilk** gayrimenkul şirketi olduk. Bu anlaşmayla eş zamanlı olarak AND Kozyatağı binamızda, AND Pastel satış ofisimizde ve şirket merkezimizde engelli bireylerin istihdamına yönelik adımlar attık.



3.3. Engelsiz Yaşam Uygulaması



Dünya Engelliler Birliği (WDU)'nin Düzenlemiş Olduğu Erişilebilirlik Konferansına Katılım

Dünya Engelliler Haftası kapsamında, 11-13 Mayıs tarihleri arasında 6 kıtadan 85 ülkenin katıldığı “Erişilebilir Kent ve Turizm Merkezi” ilan edilen Mersin’de Dünya Engelliler Birliği Olağan Kurulu’nda yer aldık.

Ayrıca bu haftanın önemine dikkat çekmek ve hayatımızın her alanında engelli bireylerimizin yanında olabilmek adına “Temel İşaret Dili” eğitimi planlayarak şirket içerisinde tüm çalışanlara duyuru yapılarak, İK eğitim programına alındı.



3.4. British Safety Council- 5 Star İş Sağlığı ve Güvenliği Sertifika Uygulaması

British Safety Council & 5 Star Hakkında

1957 yılında kar amacı gütmeyen (Non-Profit Organization) kuruluş olarak kurulan British Safety Council, Londra merkezli olan ve dünyanın 50'den fazla ülkesindeki sunduğu tüm danışmanlık, denetim ve eğitim hizmetlerini, Türkiye'de Doğa İş Güvenliği ile sürdürmektedir. British Safety Council danışman ve denetçi ekibi; kuruluşların mevcut şartlarına ek olarak, uygun niteliklere sahip, sağlam bir iç kalite güvencesi ve değerlendirme sürecine tabi olan deneyimli iş sağlığı, iş güvenliği ve çevre profesyonellerinden oluşur. Tüm denetim raporları, teknik olarak doğrulanarak müşterilerine verilmeden önce kalite onayından geçer. Bu kurul danışman ve denetçiler aynı zamanda, örnekleme esasına dayanan “yerinde” izleme (müşteri sözleşmesi) sistemine tabidir. Tüm ekibin katılımının zorunlu olduğu yıllık standardizasyon toplantıları gerçekleştirilir.



3.4. British Safety Council- 5 Star İş Sağlığı ve Güvenliği Sertifika Uygulaması

○ 5 Star Denetim Modeli

British Safety Council, dünya çapında kapsamlı deneyimleri ve uluslararası alanda kabul görmüş ilgili (iş sağlığı ve güvenliği ve/veya) yönetim sistemi çerçevesiyle, objektif değerlendirmelere ve mevcut olan en iyi teknik uygulamalara dayalı düzenlemeler yapan “5 Star Denetim Modeli” geliştirmiştir. Bu denetim modeli, “Planla – Uygula – Kontrol Et – Önlem Al (Plan – Do – Check – Act)” yönetim döngüsünün de bir yansımasıdır.



○ 5 Star Denetim Süreci

British Safety Council 5 Star Denetimi'nde, denetçi, verileri objektif olarak toplayarak kurumun iş sağlığı ve güvenliği, çevre yönetim sistemlerinin tüm alanlarını gözden geçirir. Denetim süresi boyunca, gizlilik esası içinde, denetim kapsamıyla (iş sağlığı ve güvenliği ve/veya çevreye) ilişkin rollerin ve sorumlulukların belirlenmesi için

yönetim ve diğer çalışanlarla da görüşülür. Kurumun denetim yapılan yönetim sistemi için zor tarafları ve iyileştirilecek alanları belirle- yen bir rapor hazırlanır. Bu rapor, aksiyon planıyla birlikte değerlendirilmek üzere gözlemleri ve tavsiyeleri de içerir.

○ Denetim Raporu ve Aksiyon Planı

Denetim sürecinin tamamlanmasının

ardından, denetçi tarafından, 28 gün içinde ayrıntılı bir rapor hazırlanır. Rapor içeriği aşağıdaki gibidir:

- Yönetim özeti (grafiksel performans göstergeleri dahil)
- Yıldız sınıflandırması ve bölüm puanlaması
- Gözlemler
- İyileştirme için tavsiyeler

3.4. British Safety Council- 5 Star İş Sağlığı ve Güvenliği Sertifika Uygulaması

AND Kozyatağı 5 Star Sertifikası



- AND 100 üzerinden 94,90 puan alarak, BSC iş sağlığı ve güvenliği denetiminde Türkiye'deki ilk 5 Star Belgesi alan şirket oldu.
- 50-59,9 puan aralığı 1 Star ve 92-100 puan arası 5 Star olmak üzere 5 derece mevcut. 50 puan altında kalan tesis ya da şirketlere belge verilmemektedir.
- AND Kozyatağı'nın bu sertifikayı almasında henüz işletmeye alınmadan iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi bulundurması ve bu ekiplerin yaptığı proaktif çalışmalar etkili olmuştur.
- LEED Plantinum sertifikası , iş sağlığı ve güvenliğinin çevre ile ortak konularında avantaj sağlamıştır.

3.4. British Safety Council- 5 Star İş Sağlığı ve Güvenliği Sertifika Uygulaması

AND Kozyatağı 5 Star Sertifikası



Tüm kiracılar için merkezi
İSG hizmeti sunulması



Bina yönetimine İSG yönetim
sisteminin entegre edilmiş olması



Performans ölçümü



Etkin yangın önleme ve
yangınla mücadele sistemleri



Acil durum planlaması ve yönetimi



Bina risk yönetimi



Yasal gerekliliklere uyum



Tüm ekipman ve aletlerin
periyodik kontrolleri ve mühendislik ölçümleri



Tesis içi temizlik ve depolama düzeni



Trafik kontrolü



Enerji kontrolü ve yönetimi



Kullanılan kimyasalların yönetimi
(taşıma, kullanma, depolama)



Bina yönetimi personellerinin İSG eğitimleri



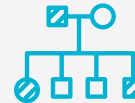
Gürültü, toz, titreşim yönetimi



Bina İSG denetimleri ve düzeltici /
önleyici aksiyonların takibi



Vaka bildirimi ve raporlama



Etkin taşeron / tedarikçi yönetimi
örnek olarak verilebilir.

04 ÇEVRE

4.1. LEED Sertifikasyonu

LEED Sertifikasyonu Nedir?



LEED sertifikası (Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik), Amerikan Yeşil Binalar Konseyi (USGBC) tarafından oluşturulmuş ve geliştirilmiş dünyada ve Türkiye’de geçerliliği kabul edilen ve tüm yapı türleri için geçerli olan yeşil bina sertifikasyon sistemidir. Günümüzde tüm dünyada en güvenilir ve geçerli olarak kabul edilen insan, doğa ve çevreye duyarlı yapılar tasarlamayı öncelik kabul eden LEED sertifikasyon sistemi, içinde bulunduğumuz çevrenin daha sağlıklı ve yaşanabilir olmasını amaçlar. Yeşil binaların derecelendirmesinde yapıların ölçülebilir oranda belirli kriterlere göre değerlendirildiği LEED sertifikası, sürdürülebilir araziler, su verimliliği, enerji ve atmosfer, malzeme ve kaynaklar, yerleşim ve ulaşım, iç mekan kalitesi, inovasyon ve bölgesel öncelik kredileri gibi bütünleştirici süreci kapsayan tasarım ölçütlerini esas alır.

LEED sertifikası, yukarıda belirtilen tüm kriterlerin yapılarındaki uygulanabilirliğine göre 4 sertifika seviyesinden sadece biri ile ödüllendirilir; Sertifikalı, Gümüş, Altın ve Platin. Yeşil bina’ların verimliliğini ve performansını bir çok başlık altında değerlendiren LEED sertifikası sistemi, ön koşul olarak sürdürülebilir araziler kriterinde inşaat kirliliğinin önlenmesi, su verimliliği kriterinde su tüketiminin azaltılması, enerji verimliliği ve atmosferde minimum enerji performansı ve temel akışkan yöntemi, malzeme ve kaynaklar kriterinde geri dönüştürülebilir malzemelerin toplanması, iç mekan kalitesinde ise iç hava kalitesi performansı ve tütün dumanı kontrolünü değerlendiriyor.

4.1. LEED Sertifikasyonu

4.1.1. AND Kozyatağı ve LEED Platinum Yeşil Bina Sertifikası

AND, Amerikan Yeşil Bina Konseyi (USGBC) tarafından geliştirilen ve yönetilen LEED (Leadership in Enerji and Environmental Design) yeşil bina derecelendirme sisteminde belirtilmiş “LEED 2009 for Core and Shell” segmentinde **Platin Sertifika** gerekliliklerini karşılamak üzere tasarlanmış ve inşa edilmiştir. Şubat 2016’da LEED Platin sertifikası almıştır.

Sürdürülebilir Ofisin Faydaları

Türkiye’de, binalar kullanılan toplam yıllık enerjinin %33’nden sorumludur. Binalar ayrıca hem inşaat hem de ikamet sırasında taze su tüketiminin önemli bir kısmından da sorumludur. İnşaat yapılan yere bağlı olarak, bina inşaatları sırasında oluşan malzeme atıkları, toplam döküm alanlarının %45’e varan oranını kaplamaktadır. Dikkatli bir şekilde tasarlanmış sürdürülebilir bir bina, mal sahibi ve kiracı için finansal ve sağlıkla ilgili yararlar sağlarken, çevre üzerindeki etkisini azaltmak için çalışır.

Kiracıların en fazla yararlandıkları diğer önemli bir konu ise, sürdürülebilir binaların rahat ve kontrol edilebilir çevresel tasarımıdır. Bu niteliklerin etkisi, eleman devamlılığında artışa neden olmaktadır. “Yeşil” veya sürdürülebilir olarak tasarlanmış binalar, enerji,



temiz su ve malzeme tüketimini azaltmanın yanında, bina kullanıcıları için rahat ve sağlıklı bir iç mekan ortamı sağlamaktadır.

İşyerinin kalitesi, organizasyonun maliyetleri üzerinde hem doğrudan hem de dolaylı etkileri vardır. Kamu hizmetleri ve atık toplama veya arıtma gibi doğrudan maliyetler genellikle kiracıya geçer. Üretken olmayan veya hastalık izni (maksimum verimsizlilik miktarı) gibi dolaylı maliyetler, kiracı tarafından karşılanır. İşyerinde yapılan geliştirme, artan verimlilik ve azaltılmış doğrudan maliyet olarak geri döner ki sonuç kiracı için kârlı olacaktır.

4.1. LEED Sertifikasyonu

4.1.1. AND Kozyatağı ve LEED Platinum Yeşil Bina Sertifikası

Çalışanların maaşları genellikle bir şirket için en büyük işletme gideridir. Bu nedenle, verimlilikteki küçük bir artış, büyük tasarruflar oluşturabilir. Verimlilik, kalıcılık ve devamsızlıkta azalmalar genellikle rahat ve güvenli çalışma ortamı sağlayan yüksek kaliteli işyerleri ile bağlantılıdır.

Kiracının konfor, sağlık ve memnuniyetini etkileyen en sık görülen yakınmalar:

- İç hava kalitesi, temiz hava eksikliği
- Kötü aydınlatma
- Ses ve kokudan kaynaklanan dikkatin azalması
- Psikolojik faktörlerden oluşan bazı genel şikayetler:
- Aydınlatma anahtarları, termostat vb. üzerinde kontrol eksikliği
- Dış mekân ile temas eksikliği (görüntü, gün ışığı)

Konfor ve memnuniyet sorunlarını gideren bir işyeri, potansiyel çalışanları çekecektir. Çalışanların fiziksel yakınmaların ya da "hasta bina sendromundan" etkilenmelerin daha az olacağı gibi, ilgili işverenin sorumluluğu dolaylı olarak azalmış olacaktır.

Sürdürülebilir bina gerekliliklerine göre tasarlanmış olan AND'de yer alan Kiralanan Alanlar içerisinde uyulması gereken sürdürülebilir tasarım kriterleri aşağıda açıklanmıştır. Bunlar haricindeki uygulamalarda mutlaka Yönetim'den onay alınması gerekecektir.



4.1. LEED Sertifikasyonu

4.1.1. AND Kozyatağı ve LEED Platinum Yeşil Bina Sertifikası

Kiralanan Alanlar Yeşil Tasarım Kriterleri

○ Kişisel Araç Kullanımının Azaltılması



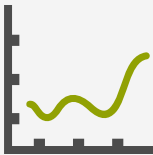
AND, toplu taşıma araçlarına kolay erişimi bulunan ve çok sayıda tesis ve hizmetlere yakın olmak gibi faydalar sağlayan bir ticari bölgede yer almaktadır. Bu fırsatlar, kişisel araç kullanımı gibi önemli bir ihtiyacı ortadan kaldırmaktadır. Ayrıca, bisiklet park alanları ve düşük emisyonlu araçlar için özel oto-park alanları sağlanması gibi çeşitli stratejiler, daha fazla kişisel araç kullanımının olumsuz etkilerini azaltmak için uygulanmıştır. Bu stratejilerin bina kullanıcıları tarafından da yaşatılması önemlidir.

○ Yeşil Alanların Arttırılması



AND, doğal yaşamı iyileştirmek üzere, bitkilendirilmiş alanların genişletilmesi ve yerli ya da adapte olmuş bitki seçimi gibi çeşitli öncelikleri içermektedir. Örneğin, su tüketiminin fazla olması sebebiyle, yeşil alanlarda “kültür çimi” kullanımından kaçınılmış, az su tüketen yerel bitkiler tercih edilmiştir.

○ Isı Adası Etkisinin Azaltılması



Isı adası etkisini azaltmak için yüksek yansımali, açık renk çatı ve sert zemin kaplama malzemeleri seçilmiştir.

4.1. LEED Sertifikasyonu

4.1.1. AND Kozyatağı ve LEED Platinum Yeşil Bina Sertifikası

○ Su Tüketiminin Azaltılması



Binada daha verimli su kullanımını sağlamak amacıyla çeşitli stratejiler takip edilmiştir. Tuvaletlerde su verimli armatürler ve susuz pisuarlar kullanılmıştır.

Ayrıca, yağmur & yoğunlaşma sularının ve gri suyun peyzaj sulaması için tekrar kullanımı ve daha az su tüketen bitki seçimi binanın su tasarrufu için kullanılan etkili stratejilerdendir.

○ Geri Dönüştürülebilir Atıkların Toplanması



AND'de geri dönüştürülebilir atıklar için merkezi bir toplama alanı ve ayrıca her katta daha küçük geri dönüştürülebilir atık toplama alanları kiracılara öneri olarak belirlenmiştir. Her katta oluşturulan geri dönüştürülebilir atıklar ana bölgeye taşınmak üzere toplanacaktır. Bu atıkları toplamak için belediye veya atık geri dönüşüm şirketleri ile anlaşma yapılarak binadan yerel çöp sahalarına yönlendirilen atık miktarını azaltacaktır. Geri dönüştürülebilir atık maddeler; kağıt, karton, cam, plastik ve metallerdir. Tüm kiracıların, kendi mekanları içinde geri dönüşüm programları geliştirmesi sürdürülebilir bir çevre için önemlidir.

4.1. LEED Sertifikasyonu

4.1.1. AND Kozyatağı ve LEED Platinum Yeşil Bina Sertifikası

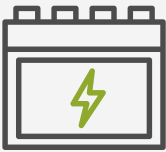
Mekanik Kriterleri

○ İç Hava Kalitesi



AND, ASHRAE 62.1-2007 standardının minimum iç hava kalitesi tanımladığı gerekliliklere uygundur. Bina kullanıcılarının rahat ve mutluluğu için çok önemli olan taze hava miktarı bu standardın belirlediği sınırlarının üzerindedir. Kiralanan alanlarda yapılacak tasarım ve uygulamalarda da ASHRAE 62.1-2007 standardına tam uyum sağlanması önemlidir.

○ Enerji Performansı



AND'de kabuk, HVAC sistemi ve aydınlatması, optimum enerji performansı gözetilerek tasarlanmıştır. Bina, yerel standartların ötesinde, ASHRAE 90.1-2007 standardının yaptırıcı hükümleri ve kurallarının gerekliliklerine uygundur. Önerilen yapının bir Enerji Modeli geliştirilmiş ve binanın Enerji Performansı bu model üzerinde simülasyonlar çalıştırarak analiz edilmiştir.

○ Ölçüm ve Doğrulama



AND'de kiralanan tüm mekanlar ve sistemler için ayrı sayaç sağlanmaktadır. Kiracıların da kendi alanlarında, aydınlatma, priz yükleri ve HVAC sistem için enerji kullanımını ayrı ayrı takip etmeleri önerilmektedir.

4.1. LEED Sertifikasyonu

4.1.1. AND Kozyatağı ve LEED Platinum Yeşil Bina Sertifikası

○ Sigara Duman Kontrolü



Binada, kiralanen ve ortak alanlarda sigara içilmemektedir. Bina girişlerine veya temiz hava alınan açıklıklara 8 metreden fazla mesafede yeteri kadar sigara içme alanları sağlanmıştır. Gerekli tabela ile bu alanlar hakkında kiracıların bilgilendirilmesi sağlanmıştır.

○ Düşük VOC Malzemeler



Bina inşası sırasında düşük VOC yayan boyalar, yapıştırıcılar, sızdırmazlık ürünleri gibi yapı kimyasalları kullanılmıştır. Kiracıların iç mekan hava kalitesini yükseltmek için kendi alanlarında da düşük VOC malzeme kullanmaları önerilmektedir.

Aydınlatma Kriterleri

○ Kiracı Alanları İç Aydınlatma Tasarım Kriterleri



İç mekân aydınlatma sistemlerinin bina elektrik tüketiminde etkisi büyüktür. Enerji verimliliği ve insan konforunu optimum seviyelerde tutmak LEED kriterlerinin önemli gereksinimlerindendir.

Ortak alanların aydınlatma güç yoğunlukları ortalaması ASHRAE 90.1-2007 standardı tavsiye edilen maksimum güç yoğunluklarından en az % 20 daha az olacak şekilde hesaplanmıştır.

4.1. LEED Sertifikasyonu

4.1.1. AND Kozyatağı ve LEED Platinum Yeşil Bina Sertifikası

Kiracı alanlarında yapılacak aydınlatma güç yoğunluk değerlerinin ilgili mahaller için belirtilen maksimum aydınlatma güç yoğunluğu değerlerinin en az % 20 altında kalınacak şekilde tasarlanması ve armatür seçimlerinin buna göre yapılması zorunludur.

Ayrıca kiracı alanlarında ki yangın kaçış işaretlerinin tek yüzü aydınlatılmış olanlar maksimum 5 Watt, çift yüzü aydınlatılmış olanlar ise maksimum 10 W güç tüketimine sahip olması gerekmektedir.

4.1.2. AND Pastel ve Yeşil Bina Sertifikası

AND Pastel, Amerikan Yeşil Bina Konseyi (USGBC) tarafından geliştirilen ve yönetilen LEED (Leadership in Enerji AND Environmental Design) yeşil bina derecelendirme sisteminde belirtilmiş “LEED 2009 New Construction” kategorisinde Konut Blokları için **Gold Sertifika**, “LEED 2009 Commercial Interior” kategorisinde ise Sosyal Tesis için **Platinum Sertifika** gerekliliklerini karşılamak üzere tasarlanmış ve inşa edilmiştir.



4.1. LEED Sertifikasyonu

4.1.2. AND Pastel ve Yeşil Bina Sertifikası

Sürdürülebilir Konut ve Ticari Alanların Faydaları



Türkiye’de, binalar kullanılan toplam yıllık enerjinin %33’ünden sorumludur. Binalar ayrıca hem inşaat hem de ikamet sırasında taze su tüketiminin önemli bir kısmından da sorumludur. İnşaat yapılan yere bağlı olarak, bina inşaatları sırasında oluşan malzeme atıkları, toplam döküm alanlarının %45’e varan oranını kaplamaktadır. Dikkatli bir şekilde

tasarlanmış sürdürülebilir bir bina, mal sahibi ve kiracı için finansal ve sağlıkla ilgili yararlar sağlarken, çevre üzerindeki etkisini azaltmak için çalışır.

Yeşil konut projeleri iç mekan hava kalitesini artırarak daha sağlıklı ve güvenli olmak için inşa edilirler. Yüksek enerji ve su verimliliği ile aylık tasarruf

miktarını arttırmırlar. Bu projeler aynı zamanda toplu taşımaya ve sosyal donatı alanlarına yakınlığı ile kullanıcılarına sosyal anlamda da daha avantajlı konutlar sunar.

Kiracıların en fazla yararlandıkları diğer önemli bir konu ise, sürdürülebilir binaların rahat ve kontrol edilebilir çevresel tasarımıdır. Bu niteliklerin etkisi,

4.1. LEED Sertifikasyonu

4.1.2. AND Pastel ve Yeşil Bina Sertifikası

eleman devamlılığında artışa neden olmaktadır. "Yeşil" veya sürdürülebilir olarak tasarlanmış binalar, enerji, temiz su ve malzeme tüketimini azaltmanın yanında, bina kullanıcıları için rahat ve sağlıklı bir iç mekan ortamı sağlamaktadır.

İşyerinin kalitesi, organizasyonun maliyetleri üzerinde hem doğrudan hem de dolaylı etkileri vardır. Kamu

hizmetleri ve atık toplama veya arıtma gibi doğrudan maliyetler genellikle kiracıya geçer. Üretken olmayan veya hastalık izni (maksimum verimsizlik miktarı) gibi dolaylı maliyetler, kiracı tarafından karşılanır. İşyerinde yapılan geliştirme, artan verimlilik ve azaltılmış doğrudan maliyet olarak geri döner ki sonuç kiracı için kârlı olacaktır.

Çalışanların maaşları genellikle bir

şirket için en büyük işletme gideridir. Bu nedenle, verimlilikteki küçük bir artış, büyük tasarruflar oluşturabilir. Verimlilik, kalıcılık ve devamsızlıkta azalmalar genellikle rahat ve güvenli çalışma ortamı sağlayan yüksek kaliteli işyerleri ile bağlantılıdır.

Kiracının konfor, sağlık ve memnuniyetini etkileyen en sık görülen yakınmalar:

- İç hava kalitesi, temiz hava eksikliği
- Kötü aydınlatma
- Ses ve kokudan kaynaklanan dikkatin azalması
- Psikolojik faktörlerden oluşan bazı genel şikayetler:
- Aydınlatma anahtarları, termostat vb. üzerinde kontrol eksikliği
- Dış mekân ile temas eksikliği (görüntü, gün ışığı)

Konfor ve memnuniyet sorunlarını gideren bir işyeri, potansiyel çalışanları çekecektir. Çalışanların fiziksel yakınmaların ya da "hasta bina sendromundan" etkilenmelerin daha az olacağı gibi, ilgili işverenin sorumluluğu dolaylı olarak azalmış olacaktır.



4.1. LEED Sertifikasyonu

4.1.2. AND Pastel ve Yeşil Bina Sertifikası

Sürdürülebilir bina gerekliliklerine göre tasarlanmış olan AND Pastel’de yer alan Kiralanan Alanlar ve Konut Alanları içerisinde uyulması gereken sürdürülebilir tasarım kriterleri aşağıda açıklanmıştır. Bunlar haricindeki uygulamalarda mutlaka yönetimden onay alınması gerekecektir.

Yeşil Tasarım Kriterleri

○ Kişisel Araç Kullanımının Azaltılması



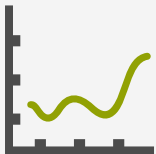
AND Pastel, toplu taşıma araçlarına kolay erişimi bulunan ve çok sayıda tesis ve hizmetlere yakın olmak gibi faydalar sağlayan bir bölgede yer almaktadır. Bu fırsatlar, kişisel araç kullanımı gibi önemli bir ihtiyacı ortadan kaldırmaktadır. Ayrıca, bisiklet park alanları ve elektrikli araç şarj istasyonları sağlanması gibi çeşitli stratejiler, daha fazla kişisel araç kullanımının ve fosil yakıt kullanımının olumsuz etkilerini azaltmak için uygulanmıştır. Bu stratejilerin bina kullanıcıları tarafından da yaşatılması önemlidir.

○ Yeşil Alanların Arttırılması



AND Pastel, doğal yaşamı iyileştirmek üzere, bitkilendirilmiş alanların genişletilmesi, yerli ya da adapte olmuş bitki seçimi ve verimli sulama sistemleri gibi çeşitli öncelikleri içermektedir. Örneğin, su tüketiminin fazla olması sebebiyle, yeşil alanlarda “kültür çimi” kullanımından kaçınılmış, az su

○ Isı Adası Etkisinin Azaltılması



Isı adası etkisini azaltmak için otoparkların çoğunluğu yer altında olacak şekilde tasarlanmıştır.

4.1. LEED Sertifikasyonu

4.1.2. AND Pastel ve Yeşil Bina Sertifikası

○ Su Tüketiminin Azaltılması



Binada daha verimli su kullanımını sağlamak amacıyla çeşitli stratejiler takip edilmiştir. Tuvalet ve banyolarda su verimli armatür ve rezervuarlar kullanılmıştır. B2 bloğundan toplanan gri sular arıtılarak sosyal tesis rezervuarlarında ve peyzaj sulamada kullanılacaktır.

Su armatürleri maksimum debi değerleri retail/restaurant alanlarında alttaki gibi tercih edilmiştir / edilmelidir:



Lavabo Bataryası
2 L/dak @ 60 psi,
(fotoselli)



WC Rezervuar
2,5 / 4 L /sifon



Pisuar
1 L



Mutfak Bataryası
5 L/dak @ 60psi



Duş
8L/dak @ 80 psi

Ayrıca, yağmur ve yoğuşma sularının peyzaj sulaması için tekrar kullanımı ve daha az su tüketen bitki seçimi binanın su tasarrufu için kullanılan etkili stratejilerdendir.

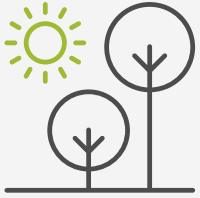
○ Geri Dönüştürülebilir Atıkların Toplanması



AND Pastel'de geri dönüştürülebilir atıklar için merkezi bir toplama alanı ve ayrıca her katta daha küçük geri dönüştürülebilir atık toplama alanları belirlenmiştir. Her katta oluşturulan geri dönüştürülebilir atıklar ana bölgeye taşınmak üzere toplanacaktır. Bu atıkları toplamak için belediye veya atık geri dönüşüm şirketleri ile anlaşma yapılarak binadan yerel çöp sahalarına yönlendirilen atık miktarı azaltılacaktır. Geri dönüştürülebilir atık maddeler; kağıt, karton, cam, plastik ve metallerdir. Tüm bina kullanıcılarının, kendi mekanları içinde geri dönüşüm programları geliştirmesi sürdürülebilir bir çevre için önemlidir.

4.1. LEED Sertifikasyonu

4.1.2. AND Pastel ve Yeşil Bina Sertifikası



○ Gün Işığ ve Manzara

AND Pastel konut alanları ve ticari alanlar gün ışığından maksimum yararlanacak ve dış mekanla bağlantısı olacak şekilde tasarlanmıştır. Gün ışığından maksimum ölçüde yararlanılarak enerji tasarrufu sağlanması AND Pastel’de olduğu gibi AND Kozyatağı binasında da mimari unsurlar içinde en çok üzerinde çalışılan konulardan birisidir.

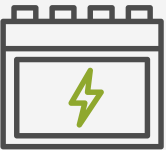
Mekanik Kriterleri

○ İç Hava Kalitesi



AND Pastel, ASHRAE 62.1-2007 standardının minimum iç hava kalitesi tanımladığı gerekliliklere uygundur. Bina kullanıcılarının rahat ve mutluluğu için çok önemli olan taze hava miktarı bu standardın belirlediği sınırlarının üzerindedir. Ticari alanlarda yapılacak tasarım ve uygulamalarda da ASHRAE 62.1-2007 standardına tam uyum sağlanması önemlidir.

○ Enerji Performansı



AND Pastel’de kabuk, HVAC sistemi ve aydınlatması, optimum enerji performansı gözetilerek tasarlanmıştır. Bina, yerel standartların ötesinde, ASHRAE 90.1-2007 standardının yaptırıcı hükümleri ve kurallarının gerekliliklerine uygundur. Önerilen yapının bir Enerji Modeli geliştirilmiş ve binanın Enerji Performansı bu model üzerinde simülasyonlar çalıştırarak analiz edilmiştir. Bu sayede AND Pastel, standart bir binaya oranla en az %20 daha enerji verimlidir.

4.1. LEED Sertifikasyonu

4.1.2. AND Pastel ve Yeşil Bina Sertifikası

○ Ölçüm ve Doğrulama



AND Pastel' de konut alanları, kiralanan tüm mekanlar ve sistemler için ayrı sayaç sağlanmaktadır. Kiracıların da kendi alanlarında, aydınlatma, priz yükleri ve HVAC sistem için enerji kullanımını ayrı ayrı takip etmeleri önerilmektedir..

○ Sigara Duman Kontrolü



Binada, kiralanan ve ortak alanlarda sigara içilmemektedir. Dış mekAanda ise, bina girişlerine veya temiz hava alınan açıklıklara 8 metreden fazla mesafede yeteri kadar sigara içme alanları sağlanmıştır. Gerekli tabela ile bu alanlar hakkında kiracıların bilgilendirilmesi sağlanacaktır. Konut alanlarında olası sigara dumanının dairelerden bina ortak alanlarına sızmasını engellemek amacıyla gerekli önlemler alınmış ve dairelerde sızdırmazlık testi yapılmıştır.

○ Düşük VOC Malzemeler



Binada, kiralanan ve ortak alanlarda sigara içilmemektedir. Dış mekanda ise, bina girişlerine veya temiz hava alınan açıklıklara 8 metreden fazla mesafede yeteri kadar sigara içme alanları sağlanmıştır. Gerekli tabela ile bu alanlar hakkında kiracıların bilgilendirilmesi sağlanacaktır. Konut alanlarında olası sigara dumanının dairelerden bina ortak alanlarına sızmasını engellemek amacıyla gerekli önlemler alınmış ve dairelerde sızdırmazlık testi yapılmıştır.

4.1. LEED Sertifikasyonu

4.1.2. AND Pastel ve Yeşil Bina Sertifikası

Aydınlatma Kriterleri

○ Kiracı Alanları İç Aydınlatma Tasarım Kriterleri



İç mekân aydınlatma sistemlerinin bina elektrik tüketiminde etkisi büyüktür. Enerji verimliliği ve insan konforunu optimum seviyelerde tutmak LEED kriterlerinin önemli gereksinimlerindendir.

Ortak alanların aydınlatma güç yoğunlukları ortalaması ASHRAE 90.1-2007 standardı tavsiye edilen maksimum güç yoğunluklarından en az % 20 daha az olacak şekilde hesaplanmıştır.

Kiracı alanlarında yapılacak aydınlatma güç yoğunluk değerlerinin ilgili mahaller için belirtilen maksimum aydınlatma güç yoğunluğu değerlerinin en az % 20 altında kalınacak şekilde tasarlanması ve armatür seçimlerinin buna göre yapılması zorunludur. Sosyal Tesis alanında ise %35 altında olacak şekilde tasarım yapılmıştır.

Ayrıca Kiracı alanlarında ki yangın kaçış işaretlerinin tek yüzü aydınlatılmış olanlar maksimum 5 Watt, çift yüzü aydınlatılmış olanlar ise maksimum 10 W güç tüketimine sahip olması gerekmektedir.

4.2. Ağaç Transplantasyonu

Ağaç Transplantasyonu Nedir?



Ağaç transplantasyonu; bir ağacın çeşitli amaçlarla, bulunduğu yerden uygun bir şekilde alınması, istenilen bir alana taşınması ve dikilmesi olarak tanımlanmaktadır.

Ağaç nakillerinin başarısında genel olarak;

- Ağacın türü,
- Ağacın boyutları,
- Ağacın yaşı,
- Toprak özellikleri,
- Topografik koşullar,
- Ağacın sağlık durumu,
- Nakil yöntemi ve teknolojik olanaklar, gibi belirleyici faktörler rol oynar.



Ağaç transplantasyonunda, hazırlık, kazı, söküm ve kök çevresinde alınacak önlemler, taşıma, dikim ve bakım olmak üzere temel adımlar söz konusudur.

4.2. Ağaç Transplantasyonu

AND Pastel Ağaç Transplantasyonu

- Ağaç transplantasyonun tüm adımlarına uygun olarak AND Pastel projesinin bulunduğu arazide gerçekleştirilen ağaç transplantasyonu, aşağıda detaylı olarak anlatılan adımlarla gerçekleştirilmiştir.
- 153 ağacın transplantasyon işlemi gerçekleştirilmiş olup tüm süreç 15 günde tamamlanmıştır.

- Taşınan ağaçlardan 20 adedi Üsküdar'a; geri kalan ağaçlar ise Ömerli bölgesi ve Özyeğin Üniversitesi Çekmeköy Kampüsü'ne nakil edilmiştir.
- Bedeli AND Gayrimenkul tarafından ödenmek üzere yapılan tüm bu işlemler toplamda 74.995,00 TL'ye mal olmuştur.



Arazi Çalışmaları

AND Pastel'in yer aldığı arazide gerçekleşecek ağaç Revizyon ve transplantasyonu planı yapılması istenen parsellerle ilgili olarak Kartal Belediyesi ile 03.07.2015 - 07.07.2015 tarihleri arasında gerekli ağaç tespit çalışmaları tamamlanmıştır. Arazi çalışmalarında, parseller üzerinde bulunan ve inşaat alanı içerisinde kalan ağaçlar tek tek kontrol edilmiştir. Daha sonra bu ağaçların sağlık durumları, biyolojik ve fizyolojik durumları, tepe gelişimleri ve gövde formları gibi önemli özellikleri tekrar gözden geçirilerek belirlenmiştir.



4.2. Ağaç Transplantasyonu

○ Değerlendirme

Arazi çalışmalarında yapılan planlamaya göre ağaçlara verilmiş olan sıra numaraları esas alınarak, belediye tarafından arazide yapılan ölçüm, gözlem ve incelemeler sonucu elde edilen bulgular değerlendirilmiştir. Parseller üzerinde tespit edilen ağaçlar ve bunlara ait tüm özellikler listelenmiştir.

○ Sonuç

Parsellerde yapılan ölçüm, gözlem ve incelemeler ile "inşaat alanı" içerisinde kalan çeşitli çap gruplarında ve çeşitli türlerdeki ağaçlarda yapılan ölçümler ile yapılan çizim ve değerlendirmelerden sonra aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır;

- Bina inşaat alanı içerisinde kalan ve taşınması gereken ağaçların taşınması teknik olarak uygun görülmüştür. Bu ağaçlar uygun makine ve ekipmanlar kullanılarak, uzman bir ekip tarafından parsellerin içinde aynı uygun bir yere, vejetasyon dönemi dışında, İstanbul koşullarında 25 Ekim-15Mart ayları arasında kalan, uygun bir zamanda nakledilebileceğine karar verilmiştir.

4.2. Ağaç Transplantasyonu

Bu ağaçların taşınması sırasında ;

- Taşınacak ağaçların sökümüne hazırlanması, sökümü, taşınması ve yeni yerine dikimi işlemleri Orman Mühendisinin/Peyzaj Mimarının denetiminde, uzman bir ekip tarafından yapılması planlanmıştır.
- Taşınacak ağaçların boyutları arttıkça taşıma işlemlerinin daha titiz ve dikkatli yapılması, transplantasyon başarısı açısından önem kazanır. Bu nedenle büyük boyutlu ağaçlar için taşımaya esas kök kitlesinin belirlenmesi için, kök çevresinde profil çukurları açılarak kök yoğunluğunun tespit edilmesine yönelik gözlem ve değerlendirmeler yapılmıştır.
- Başta budamalara tahammüllü türler olmak üzere yaprağını döken türlerde, söküm öncesinde dengeleme budamaları yapılmıştır.
- Transplantasyon işlemleri sonrasında gerekli bakım önemlerinin (yeterli ve düzenli sulama, kök çevresinde malçlama, mekanik etkilere karşı 3 veya 4 yerden kuşaklama) titizlikle yapılması, nakledilen ağaçların tutma başarısı açısından büyük önem taşıdığı için gerekli planlama buna göre yapılmıştır.



4.3. Yapı Bilgi Modellemesi – Building Information Modeling (BIM) ve Döküman Yönetimi

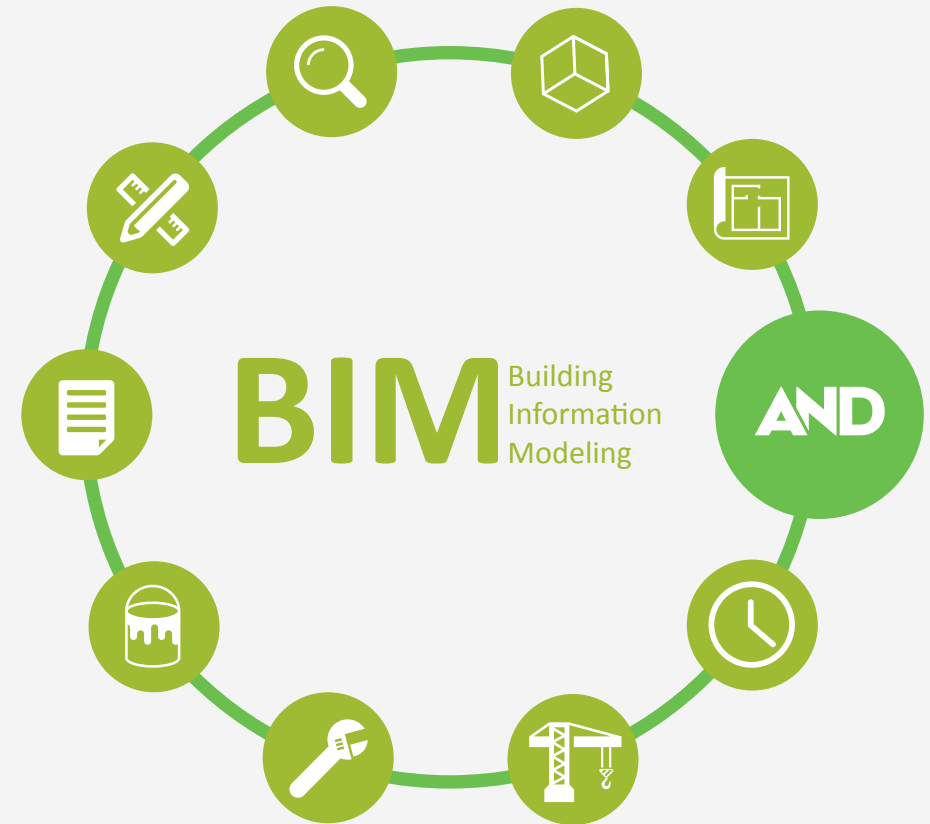
Bina Bilgi Modellemesi (Building Information Modelling, BIM) kavramı geçtiğimiz 20 yıl süresince farklı platformlarda (daha çok akademik düzeyde) tartışılan, genel olarak inşaat sektöründe bir yapının tüm yaşam evrelerini değerlendirmeye katan ve projenin tüm süreçlerini (geliştirme, tasarım, uygulama ve işletme) kapsayan bir yönetim anlayışıdır.

BIM'in en büyük avantajı projenin bilgisayar ortamında inşaatını mümkün kılarak, proje hatalarını inşaat başlamadan önce erken safhada tespit edilmesini sağlamaktadır. Bu sayede;

- Tekrarlı eforların önüne geçilerek iş gücünden tasarruf sağlanmakta
- İnşaat aşamasında karşılaşılabilecek hataları minimuma indirerek maliyet açısından tasarruf sağlanmakta
- Özellikle inşaat safhasında oluşan atıkların ortalama %4 ila %15 arasında azalmaktadır.¹
- İnşaat projelerinde yatırım dönüş oranı (return on investment, ROI) projesine göre değişmekle birlikte %140 ila %39.900 arasında değişmektedir.²

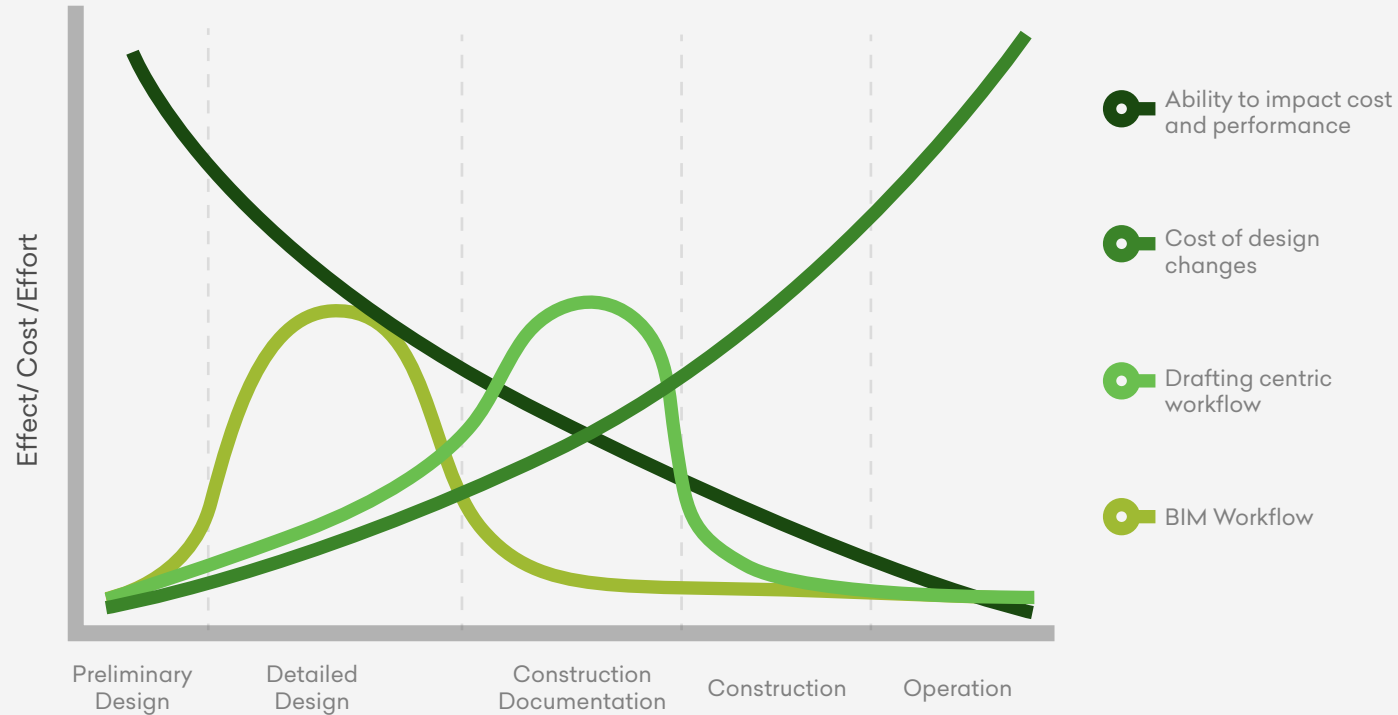
¹ Won J, Cheng J. C.P., Lee G., 2016, "Quantification of construction waste prevented by BIM-based design validation: Case studies in South Korea." Waste Management vol. 49, pp. 170 – 180

² Azhar S., Hein M., Sketo B., 2007, "Building Information Modelling (BIM): Benefits, Risks and Challenges."



4.3. Yapı Bilgi Modellemesi – Building Information Modeling (BIM) ve Döküman Yönetimi

BIM'in inşaat projelerinin yönetiminde kullanılmasının maliyet ile ilişkisi McLeamy grafiği ile de açıklanabilir:



Şekil 1 – Mc Leamy Eğrisi

Buna göre, projenin erken safhalarında (konsept tasarımı vb) harcanan eforun hedeflenen çıktıların elde edilmesindeki etkisinin büyük, iş bitim maliyetine etkisinin ise az olduğunu görmekteyiz. Süreç ilerledikçe bu etkilerin ters yönde ilerlediği görülmektedir. Bu aşamada BIM, projelerde proaktif süreç yönetiminin önünü açarak daha verimli ve etkin çalışma altyapısını proje paydaşlarına sunmaktadır.

4.3. Yapı Bilgi Modellemesi – Building Information Modeling (BIM) ve Döküman Yönetimi

Uluslararası uygulamalardan örnekler incelendiğinde BIM'in proje süreçlerine entegrasyonunun maliyetinin proje maliyetlerine oranla çok düşük kaldığı ve getirisinin ise önemli ölçüde olduğu görülmektedir

BIM Maliyetleri ve Yatırımın Geri Dönüş Oranları (ROI) Tablosu

YIL	MALİYET (M\$)	PROJE	BIM MALİYETİ (\$)	DOĞRUDAN BIM'İN KAZANCI (\$)	NET BIM KAZANCI (\$)	BIM ROI (%)
2005	30	Ashley Overlook	5,000	(135,000)	(135,000)	2600
2006	54	Progressive Data Center	120,00	(395,000)	(232,000)	140
2006	47	Raleigh Marriott	4,288	(500,000)	(495,712)	11560
2006	16	GSU Library	10,000	(74,120)	(64,120)	640
2006	88	Mansion on Peachtree	1,440	(15,000)	(6,850)	940
2007	47	Aquarium Hilton	90,000	(800,000)	(710,000)	780
2007	58	1515 Wynkoop	3,800	(200,000)	(196,200)	5160
2007	82	HP Data Center	20,000	(67,500)	(47,500)	240
2007	14	Savannah State	5,000	(2,000,000)	(1,995,000)	39900
2007	32	NAU Sciences Lab	1,000	(330,000)	(329,00)	32900

4.3. Yapı Bilgi Modellemesi – Building Information Modeling (BIM) ve Döküman Yönetimi

Tasarım süreçleri tamamlanmış AND Frekans projesinin inşaat uygulamaları kapsamında BIM'i konumlandırarak sonraki projelerimizde de BIM'i merkeze alan bir proje yönetim metodolojisini oluşturmayı hedeflemekteyiz. Bu sayede projelerimizde:

- RFI'larda %20'ye yakın azaltmayı
- Metraj değişimlerine bağlı bütçe aşımalarını %3 ile sınırlı tutmayı
- Sahada tekrarlı veya yanlış imalat sonucu oluşan kaybı minimuma indirmeyi
- İşletme süreçlerini BIM Modeli ile entegre ederek mahal bazlı sistem performanslarını ölçümleme (ısınma, soğutma vb) yaparak optimizasyon sağlamayı amaçlamaktayız

Benzeri çalışmalar Türkiye Gayrimenkul sektöründe kısmi uygulamalar yapılmış olup (Emaar Square Projesi) hedeflenen ve elde edilen sonuçlar ile ilgili somut bir tespit bulunmamaktadır. Benzer şekilde kamu projelerinden İstanbul Yeni Havalimanı (İGA) projesinde de BIM bazlı yönetim modelinin işletildiği bilinmektedir.

4.4. Döküman ve İletişim Yönetiminde Dijitalleşme

İnşaat yapım süreçlerinde olduğu gibi proje yönetim süreçlerinde de verimlilik arayışında olan şirketimiz, tasarım aşamasından bu yana iki yüzden fazla paydaşı bir araya getiren AND Pastel projesinde kontrollü iletişim ve tekrarlı işlerden sakınmak adına döküman ve iletişim yönetimini dijital platformda yönetme kararı almış, Haziran 2015 döneminden itibaren Aconex adlı platform aracılığıyla dökümantasyona dair çeşitli süreçleri yönetmekteyiz. Bu süreçlerden bazıları şunlardır:

4.4. Döküman Ve İletişim Yönetiminde Dijitalleşme

- Proje çizim sunum ve onayları (Design Drafts & Shopdrawings)
- Malzeme onay sunumları (Material Approvals)
- Resmi bilgi talepleri (Request for Information)
- Değişiklik talepleri (Change Requests)
- Uygunsuzluk raporları (Non Conformance Reports, NCR)
- Satınalma talepleri (Procurement Requests)

Yukarıdaki süreçler, klasik uygulama düzeninde tamamı kağıt üzerinden yürütülen ve genelde tekrarlı süreçlerdir. Bu ve bunun gibi diğer süreçleri dijitalleştirerek bu zamana kadar sağlamış olduğumuz faydayı sayısallaştırdığımızda:

- **A2 ve üzeri ebatlarda hazırlanmış proje sunumları yaklaşık 1.645 adet**
- **A4 ebatlarında hazırlanmış yaklaşık 43.000 adet yazışma**
- **A4 ebatlarında hazırlanmış yaklaşık 1.000 adet rapor**



AND Gayrimenkul ile bu platform üzerinden paylaşılmış (proje genelinde diğer paydaşlar da bu platformu kendi içlerinde kullanmaktadır ve kendi organizasyonu içerisindeki paylaşımlar bu rakamlara dahil edilmemiştir) ve yaklaşık 3 ton kağıt tasarrufu sağlanmıştır.

4.4. Döküman Ve İletişim Yönetiminde Dijitalleşme

Kağıt tasarrufunun yanı sıra, verimlilik üzerine bazı tespitler ise:

- Organizasyon olarak gelen yazışmalara ortalama 7,5 günde yanıt verildiği (kontratsal süre yaklaşık 10 gündür)
- Spesifik bir konu ile ilgili süreç bilgilendirme raporunun yaklaşık 2,5 saatte hazırlanabildiği (yapılmış tüm yazışmalar, yayınlanan tüm toplantı notları, satınalma talep yazışmaları vb. farklı metaların taranması gerekmektedir)
- Yazışma özelinde hangi konunun kimde kaç gün beklediği ölçümlenebilmiştir.

Aconex ile anlaşmamız Haziran 2019'a kadar devam edecek olup, sonraki projelerde de bu platform ile devam edilmesi planlanmaktadır.

AND Pastel / Dijitalleşme & İnşaat Süreç Yönetimi (Anorex)



~3 Ton Kağıt Tasarrufu

05 YOLSUZLUKLA MÜCADELE

5.1. AND Gayrimenkul İş Ortağı Etik Kurallar Protokolü



AND Gayrimenkul ekonomik, çevresel ve toplumsal sürdürülebilirlik ilkelerine sadece kendisi değil, ticari faaliyette bulunduğu tüm şirketlerin de uymasını beklemektedir. Bu nedenle birlikte çalıştığı paydaşları, iş ortakları ve tedarikçileriyle çevrenin ve toplumun yararı için imzaladığı ek protokolle, iş birliğini aşağıda yazılı etik kuralları çerçevesinde sürmeyi amaçlamaktadır. Söz konusu etik kurallar, tüm iş ortakları ile birlikte iş ortaklarının bağı olduğu diğer şirketleri de kapsamaktadır.

5.1. AND Gayrimenkul İş Ortağı Etik Kurallar Protokolü

İş Ortağının Sorumlulukları

- İş ortağı, etik kurallarını imzalamasını takiben en kısa sürede bu kurallara uyum çalışmalarını başlatmalıdır.
- İş ortağı uyum aşamasında ortaya çıkacak masraflardan doğrudan kendisi sorumlu olur.
- İş ortağı, etik kurallara uyumun tek seferlik değil, ticari ilişki devam ettiği süre zarfında sürdürülebilir olması için maksimum özeni gösterir.
- İş ortağı, etik kurallara aykırı bir durum gerçekleşmesi durumunda, derhal AND Gayrimenkul'ü konu hakkında bilgilendirmelidir.
- İş ortağı, sözleşme konusu işi yapmak için başka bir iş ortağı ile çalışıyor ise, bu iş ortağının da etik kurallara uymasını sağlar; gerekli önlemleri alır ve gerekli denetimleri yapar.

Bu etik kurallara aykırı davranılması, AND Gayrimenkul'e taraflararası ticari sözleşmeyi tek taraflı ve tazminatsız olarak derhal feshetme hakkı verir.

AND Gayrimenkul'ün Denetim Hakkı

AND Gayrimenkul, iş ortağını öncesinde bilgilendirerek, kendisi veya üçüncü bir denetim firması aracılığıyla, etik kurallara uyulup uyulmadığına ilişkin, tamamen gizlilik esasına dayalı, denetimler yapabilir. Bu denetim doğrultusunda, AND Gayrimenkul, iş ortağından bilgi, belge talep edebilir. Bu durumda iş ortağı denetimi güçleştirmeyecek, AND Gayrimenkul ile iş birliği içerisinde olacaktır.





5.1. AND Gayrimenkul İş Ortağı Etik Kurallar Protokolü

Ek Protokole Konu Olan Kurallar

1. Çalışma Standartları

- 1.1. AND Gayrimenkul, iş yerinde, hiçbir şekilde ırk, dil, din, yaş, cinsiyet, cinsel tercih, siyasi görüş gibi hususlarda ayrımcılık yapmaz ve bu bağlamda ayrımcılık yapan iş ortaklarıyla iş birliği içinde olmaz.
- 1.2. İş ortağı çalışanları, işyerinde hiçbir fiziksel ceza, tehdit, fiziksel, cinsel, psikolojik veya sözlü taciz ve kötü muameleye maruz bırakılamaz.
- 1.3. İş ortağı, çalışanlarını zorla ya da istekleri dışında çalıştıramazlar.
- 1.4. Her türlü çocuk ve/veya sigortasız işçi çalıştırılmamalı, ücretlerin tamamı bankadan ödenmeli.
- 1.5. İşçiler yasada belirtilenden fazla saatte çalıştırılmamalı. Tüm işçilere haftada en az 2 gün izin yapma hakkı verilmeli.
- 1.6. İş ortağı çalışanlarına, tüm yasa ve kurallarla uyumlu, temiz, güvenilir ve rahat bir çalışma ortamı sağlamak durumundadır.

5.1. AND Gayrimenkul İş Ortağı Etik Kurallar Protokolü

- Tüm makinelerin bakımı düzenli yapılmalı, iş güvenliği önlemleri alınmış olmalı,
- İşyerleri yeterli ısklandırmaya ve havalandırmaya sahip olmalı,
- Tüm işyerlerinde yapının güvenliği ile birlikte yangından korunma ve yangın alarm ile ilgili tüm yasalara uygun davranılmalı,
- İşçilere iş güvenliğine yönelik tüm teçhizat eksiksiz verilmeli,
- İşçilere iş güvenliği ile ilgili tüm eğitimler eksiksiz verilmeli,
- İşçinin varsa yemekleri ve yemek yeme yerleri ile birlikte yine varsa uyumaya yönelik alanları temiz olmalı ve yine bu alanlarda tüm güvenlik önlemleri alınmış olmalı

1.7. İş ortağı, çalışanların yasadan kaynaklanan sendika kurma, sendikaya katılma veya toplu sözleşme gerçekleştirme hakkına müdahale edemez, bu hakkı ortadan kaldıramaz.

1.8. İş ortağı, kişisel verileri ile ilgili kendi ülkesinde yer alan yasal mevzuata ve GDPR kurallarına uygun davranacaktır.

2. Çevre

2.1. İş ortağı, imalat sürecinde çevreye zarar vermemek için gerekli tüm tedbirleri almalıdır.

2.2. İş ortağı, kaynak tüketimini azaltmalı, buna yönelik çalışanlarını bilgilendirmelidir.

2.3. İş ortağı, geri dönüşüme olabildiğince katkıda bulunmalıdır.

3. Yolsuzlukla Mücadele

3.1. AND Gayrimenkul, hiçbir işte sözleşme veya iş ve zaman dışı ödeme teklif etmemekte ve bu şekilde bir ödeme de kabul etmemektedir. İş ortağı da yolsuzlukla ve rüşvet ile mücadeleye destek olmalı ve buna göre hareket etmelidir.

06 DEĞERLENDİRME



- AND Gayrimenkul olarak kadın çalışan oranımız **% 60**, kadın yönetici oranımız **% 61**'dir.



- AND Kozyatağı, uluslararası iş sağlığı ve güvenliği sertifikası olan **"5 Star"** sertifikasına sahip Türkiye'deki ilk ve tek projedir.



- Mutlu İşçi Platformu (MİP) projesi uygulamaları ile 2018'in ilk yarısında **1300 şantiye** çalışanının motivasyonu ve iş verimliliği artırılmıştır.



- Türkiye'de ilk defa bir konut projesinin (AND Pastel) yönetim planına, çocuklardan kurulan temsili bir meclisin (AND Pastel Çocuk Meclisi) aldığı kararların dikkate alınacağı ifadesi eklendi.



- 2017 ve 2018 yıllarında gerçekleşen Avrasya Maratonu'nda, AND çalışanları Koruncuk Vakfı yararına koşarak Koruncuklu çocuklar adına bağış toplamıştır.



- 2017 yılında üretilen **500 adet** AND ajandasının tasarımında Koruncuklu çocukların kendi çizdikleri resimlerine yer verilmiş; aynı zamanda her bir ajanda için İzmir Urla'da inşaatı devam eden Koruncuk Köyü adına bağışta bulunulmuştur.



- 2017'de Anadolu Efes Spor Kulübü ile iş birliği yapılarak Abdi İpekçi Spor Salonu'nda **basketbol** sahalarında Türkiye'nin ilk çocuk tribünü olan AND Çocuk Tribünü kuruldu. 3 Anadolu Efes maçında Koruncuklu ve **TEGV'li çocuk** bu tribünde misafir edildi. 300 çocuğun çoğu ilk defa bu tribünde basketbol maçı izledi.



- **13 Kasım 2017’de Dünya Engelliler Birliği (WDU)** ile iş birliği anlaşması imzalandı. Bu anlaşma ile tüm yapı ve projelerimizde uluslararası geçerliliği olan UNION Çevre ve Yapı Standartları’nı esas alacağını kabul eden ilk gayrimenkul şirketi olduk.



- AND Kozyatağı binamızda **LEED Platinum** sertifikasına sahibiz. Bunun gerekliliği sonucunda bina çevresi kişisel araç kullanımını en aza indirmek amacına göre düzenlenmiştir.



- AND Kozyatağı ve AND Pastel projelerimizde “kültür çimi” kullanmıyoruz, bunun yerine su tasarrufu yapabilmek adına az su tüketen bitkiler tercih edilmektedir.



- AND Kozyatağı’nda, yağmur suyu depolarımız ve soğutma sonucu oluşan yoğunlaşmaları depolayabildiğimiz yağmur suyu ve yoğunlaşma tankımızda depoladığımız su ile soğutma sistemi ekipmanı olan soğutma kulesinin su kullanımında tasarruf sağlanabilmektedir.



- AND Kozyatağı’nda, uygun hava şartlarında; dış havayı herhangi bir iklimlendirmeden geçirip içeriye veriyoruz. (free cooling)



- AND Kozyatağı’nda, az miktarda bir gri su geri kazanım sistemimiz bulunmakta ve bu sular belirli katlardaki w.c. rezervuarlarında ve bahçe sulamada kullanılabilmektedir.



- Her iki projemizde de ısı adası etkisini azaltmak için yüksek yansımali , açık renk çatı ve sert zemin malzemeleri kullanılmıştır.



- AND Kozyatağı'nda su tüketimini azaltmak için tuvaletlerde su verimli armatürler ve susuz pisuarlar kullanılmıştır.



- Geri Dönüştürülebilir atıklar her projede düzenli olarak toplanıp ilgili geri dönüşüm tesislerine iletilmektedir.



- AND Pastel projemize başlamadan önce arazide dikili olan 153 ağaç transplantasyon yöntemi ile başka alanlara taşınmıştır. Bu ağaçların 20 adedi Üsküdar'a, geri kalan ağaçlar da Ömerli Bölgesi'ne ve Özyeğin Üniversitesi Kampüsü'ne dikilmiştir.



- AND Gayrimenkul olarak Aconex programı kullanarak 3 ton kağıt tasarrufu yaptık.

“ İYİ YAŞAM,
KAYNAĞINI İYİ MEKANLARDAN ALIR. ”