

Tarihi projeyi yaptık

Kararı **birlikte** vereceğiz



Hasan Sezgin

Perpa A Blok
Yönetim Kurulu Başkanı

Sevgili Perpalılar

Göreve geldiğimiz günden bu yana yaklaşık bir buçuk yıl geçti. Yaptığımız faaliyetleri, yapmayı

düşündüğümüz projeleri sizlere daha önce iki bülten yayınlayarak duyurduk. Ocak ayından bu yana A Blok yönetimi olarak yine yoğun bir faaliyet içindeyiz.

Asansörlerimizin tamamına yakını yeniledik, ana asansörler ve avlu asansörlerini klima ile donattık. Diğer asansörlerde çalışmalarımız devam ediyor.

Binamızın iç cephesinin boyama işleminin büyük bir bölümünü tamamladık. Bu ay içinde tamamını bitireceğiz.

112 acil servis ve ambulansımızın bulunduğu yeri yeniledik, çalışanlara daha yaşanabilir bir ortam sağladık. 5. Kat girişindeki danışmayı kaldırarak 8. kat ana girişte olduğu gibi yan taraflara aldık. 5. Kat girişi daha aydınlık ve ferah oldu. Dışarıdan bakıldığında kötü görüldüğü eleştirileri gelen dış cephenin boyama işlemlerine başladık, iki ay içinde bitireceğiz.

İstanbul Mimarlar Odası ve İstanbul Şehir Plancılar Odası, Kat Maliklerimizin Büyükşehir Belediyesi'ne karşı açmış oldukları davalar için Mahkemeye dilekçe vererek **kat maliklerimiz lehine** müdahil oldular.

Bina içi ve dışı önemli sorunların çözümünden sonra sıra en önemli sorunumuza, ısıtma soğutma projemize geldi.

1985 yılından bu yana çalışan kazan daireleri ve ısıtma sistemi çürümüş durumda. Bu konuda Makina Mühendisleri Odası ve Yıldız Teknik Üniversitesi'nin desteğini alarak bir proje yaptık. Bu Proje ile binamızın merkezi ısıtma sistemini tamamen yenileyerek merkezi soğutmaya da devreye alacağız.

Bu konuda daha önceki genel kurulumuzdan yetki almış olmamıza rağmen, proje ve maliyetler konusunda bilgilendirmek ve ortak bir karar verebilmek için tek gündem maddelik olağanüstü genel kurul yapmaya karar verdik.

7 Temmuz 2011 Perşembe günü yapacağımız ısıtma, soğutma projesi gündemli olağanüstü kongremize katılımınızı önemle rica ediyorum.

Perpa ticaret merkezi 1985 yılında inşaatına başlanmış 1988 yılında da bitirilmiştir. Projelendirilirken bu kadar büyük bir ticari yapının en temel ihtiyaçları bile karşılamadığı hepimizce bilinmektedir. Bugün yaşadığımız birçok sorunun temelinde proje ilgili eksiklikler yatmaktadır.

Ayrıca 1980 li yılların yaşam ve konfor standartları ile günümüzün temel ihtiyaçları oldukça farklıdır. Günümüz koşullarında yaz aylarında klimalar hepimizin temel ihtiyacı olmuştur. Bu sebeple de iş merkezimizde kat maliklerimizin tamamına yakını iş yerlerini klima ile donatmıştır. Ancak klimalar iş merkezimizde çoğaldıkça mimari projelerden dolayı iç dükkanlardan klima cihazlarının emdiği ısı dış üniteler ile yine Perpa içine aktarılmıştır.

Devamı 2-3. sayfalarda.

EMO Arge Laboratuvarı açılıyor



Yönetimimiz ile Elektrik Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, çatımızda 500 m2 alanda ARGE Laboratuvarı kurulması için anlaşmaya vardı. Türkiye çapında enerji verimliliği eğitimleri verilecek olan laboratuvarında test ve deneyler yapılabilecek. Laboratuvarında Türkiye'nin dört bir yanından gelen elektrik mühendislerine eğitim ve sertifika verilecek.

Sağlık Ocağımız Kapandı



Perpa'da günde yüzlerce hastaya hizmet veren sağlık ocağımız kapandı. Sağlık ocaklarının kapatılıp aile hekimliği sistemine geçilmesiyle vatandaşların ikamet adreslerine göre aile hekimler atandı. Bu sistemde 3500 hastaya 1 doktor atandığından Perpa'da yeterli sayı bulunmadığı için doktorlarımız istifa etmiştir. Perpa'ya hizmet verebilecek işyeri hekimliği sistemi için çalışmalarımız sürüyor.

Tarihi projeyi yaptık, Kararı birlikte ve

Yazın Perpa içine aktardığımız ısının toplam gücü ısıtma kazanlarımızın gücünün 1.5 katıdır. Bunun sonucunda da yaz aylarında Perpa'nın iç sıcaklığı zaman zaman 50 derecelere yaklaşmakta, gerek burada yaşanan kişiler gerekse ziyaretçilerimiz haklı şikayetlerini sürekli dile getirmektedirler.

Konu ile ilgili diğer bir nokta ise yaz aylarında klimalar sebebi ile artan elektrik talebi karşısında mevcut trafo ve jeneratör güçleri de yetersiz kalmakta ve elektrik kesintilerine yol açmaktadır.

Bu sebeplerden dolayı Perpa Ticaret Merkezi'nde merkezi soğutma çalışmalarına 2008 yılında başlanmıştır. Mayıs 2010 tarihine kadar 59 adet dikey kolon hattı ile 773 adet işyerine kısmi tesisat yapılmıştır.

Yapılan tesisatın 11 adet kolon hattı ile 142 adet işyerine de hepimizin bildiği gibi 1 adet 960 KW lık hava soğutmalı chiller cihazı alınarak sistem devreye sokulmuştur. Alınan Chiller cihazı konum itibari ile de gürültü problemlerine de neden olmuştur.

Dikey kolonlarda PPRC boru ile tesisat yapılmış ve 75 mm çapından daha büyük borularda folyosuz olarak kullanılmıştır. Folyosuz borular iç tesisata oksijen geçirdiği için sistem korozyona uğrayıp uzun vadede pompalar, kazanlar ve chiller cihazlarında korozyona sebep olmaktadır. Sistem de yapılan tesisatın pay ölçer sistemi

yoktur.

En önemlisi chiller cihazlarını koyacak yer yoktu.

2010 yılında göreve geldiğimizde soğutma sistemi için fizibilite proje maliyet analizi yapılmamıştı. A blok gibi 300.000.m2 kapalı alanda ve ciddi miktarda para harcanarak yapılacak yatırım için fizibilite raporu, maliyet analizi proje ve teknik şartname keşif listesi olmadan böyle bir projenin tamamlanması ve verimli çalışması mümkün değildi. Haftada 1-2 gün Perpa'ya 1-2 saatliğine gelen danışman mühendis, 10 tane vasıfsız eleman ve 5 tane usta ile projesiz plansız bu sistemi yapamayacağımız için çalışmalarını Haziran 2010 tarihinden itibaren geçici olarak durdurduk.

Bu tarihten sonra derhal proje firmaları ile görüşülüp teklifler alınmış ve 70.000 TL+KDV bedelle soğutma projesi anlaşması yapılmıştır.

Ayrıca hem proje firmasını kontrol etmek hem de sistem seçimlerinde danışmanlık almak için YTÜ Makine Mühendisliği eski dekanı Prof. Dr. Hasan Heperkan'la danışmanlık anlaşması yapılmıştır. Makine Mühendisleri Odası ile de

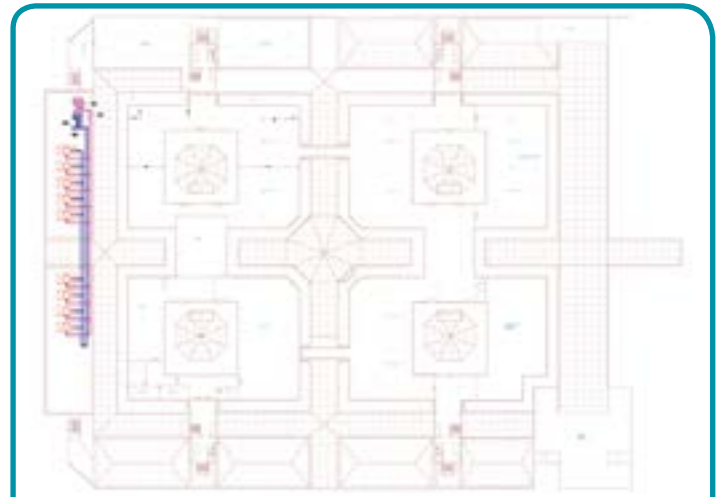
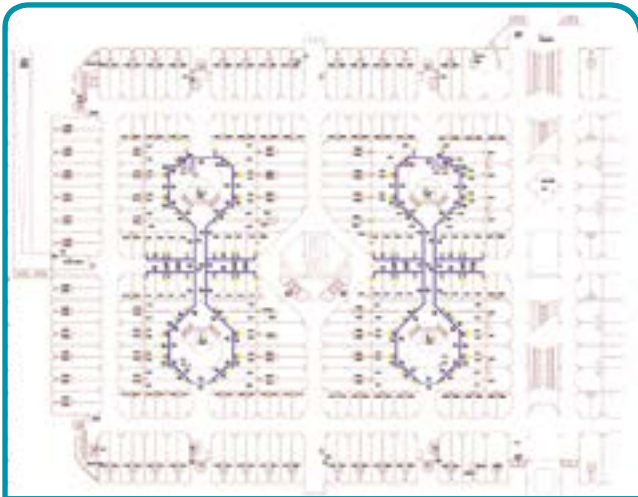
görüşülerek bedelsiz teknik destek hizmeti alınmıştır.

Geçen sürede Tüm olabilecek sistemler gerek yatırım gerekse işletme maliyetleri yönünden analiz edilmiştir. Bu bağlamda hava soğutmalı chiller sistemi, su soğutmalı chiller sistemi, VRF sistemi, Su kaynaklı ısı pompası



sistemleri incelenmiş ve işletme maliyeti en ekonomik olan su soğutmalı chiller sistemi uygun görülmüştür.

Tek tek 2200 adet işyerinin hem



ereceğiz

ısıtma hem de soğutma gücü hesaplanmıştır.

Hava soğutmalı sistemin verimlilik katsayısı COP 3 iken su soğutmalı sistemin verimliliği yani COP si 6,5 civarındadır.

Ancak su buharlaşması, ek pompalar, kuleler vs. dahil edildi-

%35 tasarruf sağlamaktadır.

Proje çalışmaları sırasında ısıtma sistemimizde incelenmiştir. Kazan sistemimizin ekonomik ömrünü tamamladığı verimsiz çalıştığı tespit edilmiştir.

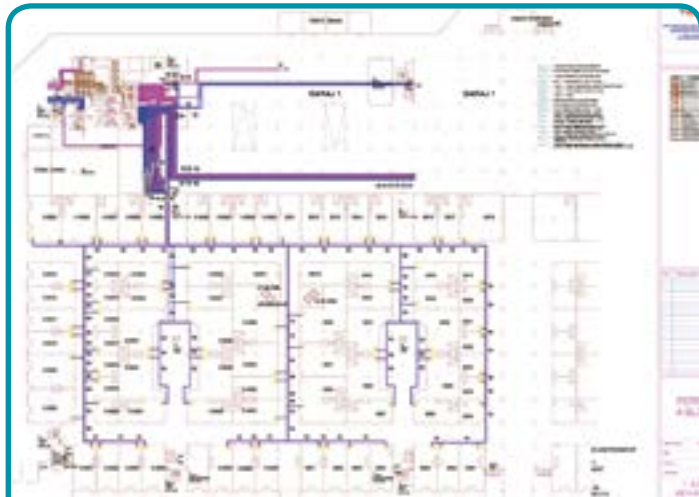
Projeye yeni tip kaskad sistemli yoğunlaşmalı kazanlarda ilave edilmiştir. Bu sayede kazan dairesinde yer kazanarak chiller sistemi kompresörlerini kazan dairesine yerleştireceğiz. Su soğutma kulelerini çatıya yerleştirerek çatıya gelecek olan yük miktarında minimum seviyeye indirmiş olacağız. Ana ekipmanlar da kazan dairesinde olacağından gürültü problemini de çözmüş olacağız.

Eski sistemde planlanan yaklaşık 200 dikey kolon hattı iken yeni sistemde yatay borulama ile 17 adet dikey kolon hattı ile sistem çözülmüştür.

Sistem işyerleri girişinde tesisatı hazırlanacak işyerleri yönetimin hesaplamaları teknik şartnamesi ve projesine göre iç tesisatlarını cihazlarını kendileri yapması planlanmıştır.

Yeni binalarda enerji sınıflaması yönetmeliğine göre bizim sınıfımızdaki binalarda 2017 yılına kadar merkezi ısıtma soğutma yasal olarak zorunlu hale gelmiştir.

ğinde bu değer gene de COP si 4,5 civarına inmektedir ki bu da sistemin işletme giderinin en önemli kalemi olan elektrik tüketiminde



Cengiz Özcan

Perpa A Blok Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı



Sevgili Perpalılar

Görve geldiğimizden bu yana bir çok sorunu çözdük. Bunları sizlere kongrelerde duyurduk.

Binamızın en temel sorunlarından birisi de merkezi ısıtma ve soğutma problemidir. 1980'li yıllarda yapılan binamızda ısıtma sistemi eskimiş ve verimsiz çalışır hale gelmiştir. Ayrıca bina içine takılan klimalar yazın Perpa'yı çekilmez hale getiriyor. Klimalar bizim ısıtma sistemimizin neredeyse iki katını Perpa içine ısı enerjisi olarak veriyor.

Perpa esnafı ve gelen ziyaretçiler bu durumdan oldukça rahatsızlar.

Bu kadar büyük bir sorunun çözümü için plansız programsız hareket etmektense bir proje dahilinde yürümek için önceki çalışmayı durdurup ilgili kurumlardan teknik destek alarak yeni bir proje yaptık.

Yapılan proje ile hem ısıtma sistemimiz yenilenecek hem de merkezi soğutma devreye girecektir. Sistem çalıştığında binlerce klimanın Perpa içerisine yaydığı ısıdan kurtularak daha yaşanılabilir bir Perpa'ya kavuşacağız.

Yapılan proje ile minimum harcama ile maksimum verim elde etmeyi amaçladık. Ayrıca chiller gruplarının nereye, konacağı, çatıya konursa kaldırır mı, dışarıya konacaksa yer nereden bulunacak, gürültü sorunu ne olacak gibi bir soru işaretini çözmüş olduk.

Isıtma soğutma projesinde payölçer uygulaması yapılarak herkesin harcadığı kadar ödemesini sağladık. Payölçer uygulaması ayrıca enerjinin verimli kullanılmasını da sağlayacaktır. Herkes kendi ödediğinden kapısını camını açıp klimalarını çalıştırmayacaktır.

Birleşmiş Milletlerin aldığı karar gereğince bizim ülkemizde de binalarda enerji sınıflaması yönetmeliği uygulanmaya başlanıyor. Devletler 2017 yılından itibaren her birim verimsiz tükettiği enerji için karbon vergisi ödeyecektir.

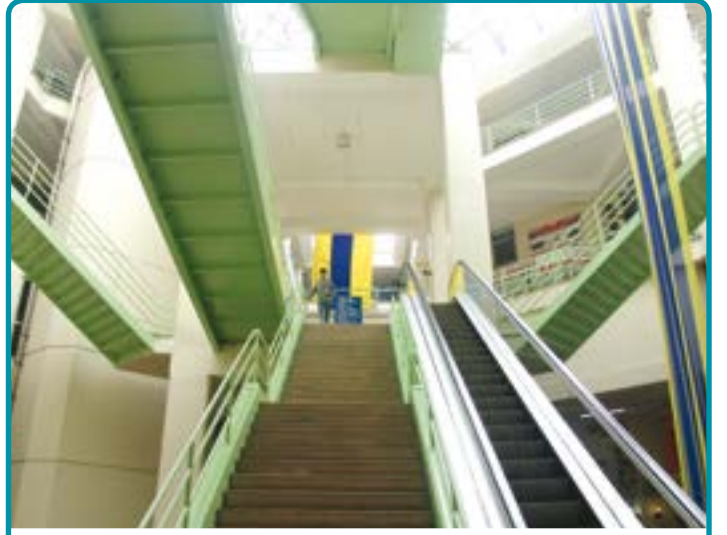
Bizim binamız boyutlarındaki yapılarda 2017 yılına kadar merkezi ısıtma ve soğutma yasal olarak yapılmak zorundadır. Çalışmaların uzaması, 2017 yılına yaklaştıkça maliyetler hızla yükselmeye başlayacaktır. Bugün 10 liraya yapılan işi yarın 20 liraya bile yaptırılmayabiliriz.

Konunun öneminden dolayı bu yaz sıcaklarında sizleri olağanüstü kongreye çağırarak zorunda kaldık.

Gelin birlikte karar verelim.



Dış cephemiz boyanıyor.



İç mekanların yağlı boya işlemleri bitirildi.



Açık otoparkımız genişletildi.



112 Acil Servis merkezi yenilendi.



Asansörlerimiz klima sistemi ile donatıldı.



5. kat danışma yenilendi.

**Isıtma, soğutma projesi gündemli olağanüstü kongremize katılımınızı önemle rica ederiz.
7 Temmuz 2011 Perşembe Saat 16:00**