

kentsel TASARIMLI gayrimenkul geliştirme projeleri

Kentsel tasarım -gayrimenkul geliştirme sürecinin bir parçası olarak- konsept aşamasından malzeme seçimine; inşaat başlangıcından işletme aşamasına kadar fizibilite çalışmalarıyla iteratif bir süreç içinde iç içe yürütülmelidir

Ustaların bilgeliği

"Ünlü ve önemli Yunan Kenti Efes'te atalardan kalma sert ancak adaletsiz olmayan eski bir yasa olduğu söylenir. Bir mimar bir kamu binasının yapımını üstlendiği zaman maliyeti hakkında söz vermek zorundadır. Bu kestirimler yargıca verilir ve yapıt tamamlana kadar mimarın mal varlığı kefalete bağlanır. Yapıt bittiğinde mimarın kestirimleri doğru çıkarsa payeler ve onur nişanları ile ödüllendirilir. Eğer verdiği kestirimin dörtte birinden fazla olmayan bir ekleme gerekiyorsa, bu para hazine tarafından verilir ve cezası yoktur. Ancak, yapıt için belirtilen ederin dörtte birinden daha fazla para gerekiyorsa yapıtın tamamlanması için gerekli para, mimarın mal varlığından alınır".

Vitruvius'un "Mimarlık Üzerine On Kitap"ından sonuncusunun önsözünde yer alan bu alıntı, gayrimenkul geliştirme sürecinin hiç eskimeyen, çok önemli bir ilkesini vurguluyordu:

Mimar hesap bilmeli.

O sadece eski yasayı hatırlatmakla kalmıyor, bu kuralın Roma'da da uygulanmasını Sezar'dan talep ediyordu.

"Tanrı aşkına, böyle bir yasa, Roma halkı için yalnız kamu yapılarında değil özel konularda da uygulansa! O zaman cahiller, cezalandırılmadan ortada dolaşmayacak ve mimarlık mesleğini kesinlikle tam ve bilimsel eğitimden geçen ehliyetli kişiler uygulayabilecekti. Beyefendiler, sırasında malikanelerinden atılmaya bile neden olan şınırsız ve müsrif harcamalardan korunacak, mimarlar da cezalandırılma korkusuyla giderlerin sınırlarını hesaplayıp belirtmekte daha dikkatli davranacaklardı; böylelikle, yapılar öngörülen

giderlerle veya biraz fazlasıyla tamamlanıp teslim edilebilecekti. Bir yapıta dörtüzbün vermeye hazır olan kişilerin, bir yüzbin daha eklemek zorunda kaldıklarında, yapıtın bitme ümidinin onlara verdiği zevkle bunu verebilecekleri doğrudur; ancak yüzde elli veya daha fazla bir artışla karşılaşılırsa, umutlarını yitirirler ve o ana kadar yaptıkları harcamaları gözden çıkararak, servetleri tükenmiş ve kendileri yıkılmış bir biçimde işi terketmek zorunda kalırlar."

Hippodamos ise, şehir planlarında ızgara biçimini kullanırken, doğal koşullar, yönetim biçimleri, hukuksal ilişkiler ve sosyal yapıyla da ilgilenerek, planlamanın çok boyutluluğu hakkında ipuçları veriyordu. Aristo, Hippodamos'un planladığı şehirlere bakarak "Hippodamos'un yaptığı gibi yeni tarz" nitelemesini kullanarak, o'nun hakkında şöyle yazıyordu:

"Eurifon'un oğlu, Miletos'lu Hippodamos şehirleri bölmeği icat etmiş ve Pire'yi bölmüştür. Gösteriş meraklı idi. Saçları uzundu; pahalı süsleri vardı. Yalnız kışın değil, yazın da sade fakat ağır yünlüler giyerdi. Doğal bilimlerde bilgin olmak hevesinde idi. En iyi devlet şekli hakkında, politikacı olmadığı halde fikir yürüten ilk insandı. Devleti, üç sınıftan meydana gelen on bin nüfuslu bir şehir üzerine kurmuştu. Bu sınıfları zanaatkarlar, çiftçiler ve vatanın savunucusu olan askerler yapıyordu. Toprak da kutsal, devlet ve özel olmak üzere üçe ayrılmıştı. Kutsal topraklar tanrılara yapılan mutad adakları sağlayacaktı. Devlete ait topraklar cenkçi sınıfı besleyecek, özel topraklar da çiftçilere ait olacaktı."

Hippodamus M.Ö. 450 lerde, Vitruvius ise ondan bir 400 sene kadar sonra yaşayan arkhitektonos'lardı. O zamanlar planlama, mimarlık, mühendislik, yapımcılık alanları iç içeydi; ayrı uzmanlık konuları olarak farklılaşmamışlardı henüz. Hippodamus'un inşa ettiklerinin üzerinden neredeyse 2500 sene geçti; Vitruvius ise kitabını yaklaşık 2000 yıl önce yazmıştı

Yeni bir milenium'a girmeye iki kala

Arşivleyemediğimiz / arşivlemediğimiz tecrübelerimiz,

ikinci baskısını ender olarak yaptığımız kitaplarımız,

yapıldığı "Bölüm"ün dışına çıkamayarak, özgürlüğüne kavuşamamış tezlerimiz, tartışmalarımız,

ömer kural gayrimenkul geliştirme

farkında olmadan / olarak şebekeleşen çevrelerimiz dışında paylaşmadığımız / paylaşmak istemediğimiz çalışmalarımız,

kaybettiğimizde sonumuzun geleceğine inandığımız mitlerimiz, sembollerimiz, modalarımız, gurularımız,

kentlerimizin imarından sorumlu kaynaksız / kaynak yaratmayan / yaratılan kaynağı kelalaka projelerde meşruiyet zemininden yoksun bir biçimde harcayan, yetki zengini merkezi veya yerel ölçekte mat kuruluşlarımız,

sık sık değişen / değiştirilen / mahkeme kararları ile göreve başlatılan / başlatılmayan konusunu bilen bilmeyen yöneticilerimiz,

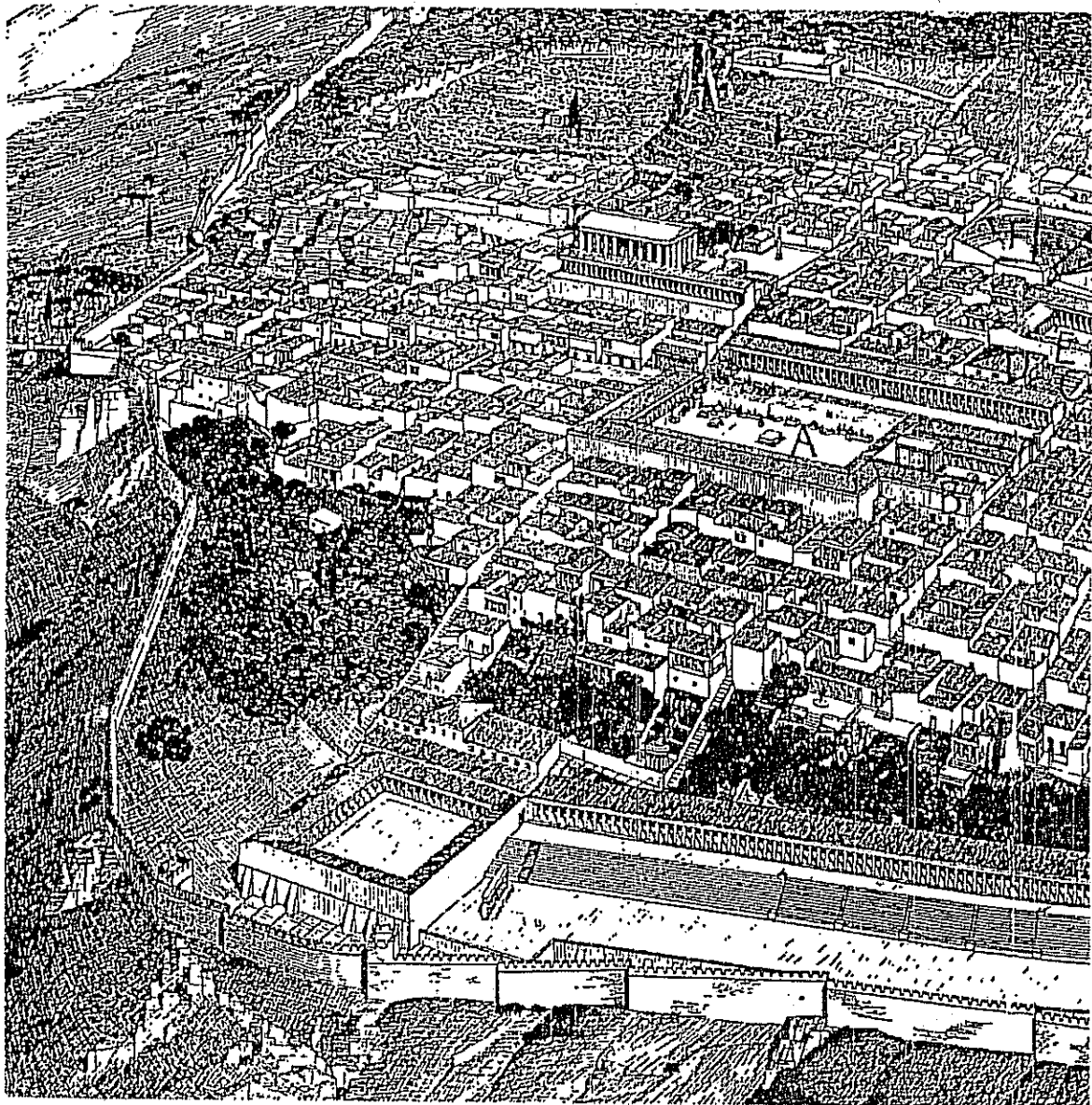
Avrupa Birliği'ne alırlarsa / girebilirsek / girersek belki değiştireceğimiz yasalarımız,

76 Habitat'ında derin uykuda olan ve 96 Habitat'ı ile uykudan kalkan ve henüz üyeleriyle aيدات ve genel kurul zamanlarında oy ilişkisi dışında bilgi / tecrübe alış verişini kurmayan / kuramayan sivil toplum! / yönetim kurulu örgütlerimiz;

evet, işte bunlara benzer bütün özelliklerimizle birlikte III. milleniuma gireceğiz.

Örgütlenen uzmanlar

2000 sene öncesi hepsi birden arkhitektonosların sorumluluk alanında bulunan, bugünün farklı



mesleklerinin özgürlüklerine kavuşmaları, kurumsallaşmaları, örgütlenmeleri, bize matbaanın gelişi gibi gecikti. Çok eski değil, daha 50'lerde değil miydi, mimarların aynı zamanda mühendis ünvanını da taşımaları? Zaten inşaatlar yaygın bir biçimde alaylılar tarafından yapılmıyor mu? Diğer yandan mektepliler tarafından çizilen ve diplomalılar tarafından inşa edilen, -özel yapıları bırakın bir yana-, hastane ve okul gibi kamu yapıları bile şiddetli olmayan depremlerde yıkılmıyor mu?

Mesleklerdeki ayrışma ve uzmanlaşma, tanıdığımızı sandığımız dostlarımız tarafından bile engellendi. Şehirciler, peyzajcılar, yasal yetkileri olan sivil toplum örgütlerini yakın sayılabilecek bir geçmişte kurmadılar mı? Şehir imar planlarının yapılması konusunda bazı odalar bu alanın kendi kapsama alanlarında olduğunu iddia etmiyorlar mı? İmar planlama sisteminin bugünkü nitelikleri düşünülürken, böyle yetersiz bir düzenin herhangi bir odanın tekelinde yürütülmesi ne kadar önemsenmelidir? İmar planlığı, -belki topyekun-, isteyen herhangi bir odaya hediye edilebilir. Kentsel tasarım da imar planlama sistemi gibi artık oda yönetmeliklerine girerek takım elbiseli ve papyonlu bir biçime getirilmiştir. Bu haliyle kentsel tasarım olsa olsa imar planı anlayışının makyajlanmış abiye biçimidir.

Ciddi süreçler yerine sabun köpükleri

Kentsel tasarım, daha geniş biçimiyle planlama ve tasarım, gayrimenkul geliştirme süreci'nin bir parçasıdır. Bu sürecin sonunda ortaya çıkan eserler üç boyutlu fiziki ürünler olduğu için, tasarımcılar projenin tümünü kendilerinin yarattığını düşünürler. Böyle bir ortamda son ürünün gizemli görüntüsü, hipnotize edici medyatik etkisi, sürecin önüne geçer. Bizde bu etki, -kamusal olsun olmasın- kentsel gayrimenkul geliştirme sürecinin o kadar önüne geçmiştir ki, o yüzden planlar, mimarlar, peyzajcılar ve tabii ki, bazı belediye başkanları için kentsel tasarım projesi çiziminin elde edilmesi başlı başına bir amaç haline gelmiştir. Düzenlenen yarışmalarla sadece renkli paftalar, şık maketler elde edilir; kapsamlı gayrimenkul geliştirme projeleri değil. Konkür başarılarını da doğal olarak çoğunlukla, sol elleriyle de perspektif çizebilen, "networkleşmiş" tasarımcılar elde ederler. Bugünlerde yaygınlaşan bilgisayar programları sayesinde, eski tüfek tasarımcıların papuçları dama atılsa bile, sonuç

değişmemektedir. Jüride de yine maruf tasarımcılar vardır. Sonuç, eğer varsa raflara kaldırılan alımlı kentsel tasarım çizimleridir. Bu süreçte ne yazık ki zaman zaman çok değerli fikirler, çalışmalar da heba olmaktadır.

Gayrimenkul geliştirme süreci

Gayrimenkul geliştirme süreci entegre bir yatırım organizasyonudur. Böyle projelerde geliştirme hedeflerinin, kamu ya da özel geliştirici kuruluşları, finansman kurumlarını, yatırımcıları, ekonomik ve işletme planlarını, tasarım müşavirlerini, kiracı ve kullanıcılarla birleştirmesi beklenir. Esas olarak, proje konusu gayrimenkullerin mevcut değerlerinin artırılması, gerçekleşme sonrası ise, yaratılan değerlerin en azından korunması için çaba gösterilmesidir. Gerek projelendirme, gerekse işletme ve bakım aşamasında rol alan bütün meslek gurupları, tasarımcılar da (kentsel olanları) dahil, amaçlanan bu değeri arttırmaya çalışırlar. Yaratılan değer, gayrimenkul geliştirme kuruluşları açısından vergi sonrası kira veya satış gelirleridir. Kiracı konumundaki işletmeler açısından ise değer artışları ifadesini net karda bulur. Sürece katılan tasarımcılar ve diğer müşavirler için -proje başarılı ise- bir sonraki işi alma imkanı doğar.

Kentsel gayrimenkullerin geliştirilmesi sürecinin başlangıç aşamasında piyasa analizleri yapılarak, içinde bulunulan kentin sosyal ve ekonomik nitelikleri ele alınmaktadır. Bu "Dünya"nın içine girildiğinde "yeni nesil" piyasa analizleri ile karşılaşırlar.

Pazar araştırmaları

Bu analizler kabaca iki aşamada ele alınır:

İlk aşamada pazarın genel görünümünü üzerinde durulmaktadır:

- Bu kapsamdaki analizlerle doğrudan projenin riskleri ile ilgili bilgilere ulaşmaya çalışılır; kaotik düzenler araştırılır;
- teknoloji ve nüfustaki değişimler, değişen tüketim alışkanlıkları, zevkler, kamu politikaları gibi özelliklerin, talebi ve proje maliyetlerini ne ölçüde etkilenmektedir sorusuna yanıt aranır;
- imar düzenindeki kurallar ve muhtemel değişim eğilimleri ile proje zamanlaması, yer seçimi ve imar hakları arasındaki ilişkiler kurulur;
- benzer proje tecrübelerinden tüketici tercihleri analizinden elde edilen ve projede kullanılması önerilen tasarım kriterleri değerlendirilir;
- proje hedeflerine engel olabilecek kurumlar, topluluklar, sivil toplum kuruluşlarının olup

ömer kural gayrimenkul geliştirme

olmadığına bakılır. "Bu tür kuruluşların kaygıları ne ölçüde giderilebilir?"

"Projenin beklentileri

üzerine yapması

öngörülen olumsuz etkiler

ne ölçüde azaltılabilir?"

"Projenin kamuoyunda

tartışmaya açılmasına

gerek var mıdır?"

sorularına yanıt aranır;

- bitişik alanlardaki muhtemel gelişmelerin projenin hedeflerini ne kadar etkileyebileceğine bakılır,

- gelecekte projenin genişlemesi, büyümesi durumunda mekansal düzenlemelerin gerekli olup olmayacağı üzerinde durulur.

Yukarıdaki gibi araştırma konularında, tasarım kriterleri dahil olmak üzere projenin formülasyonu ile doğrudan ilgili bilgiler derlenir.

İkinci aşamadaysa

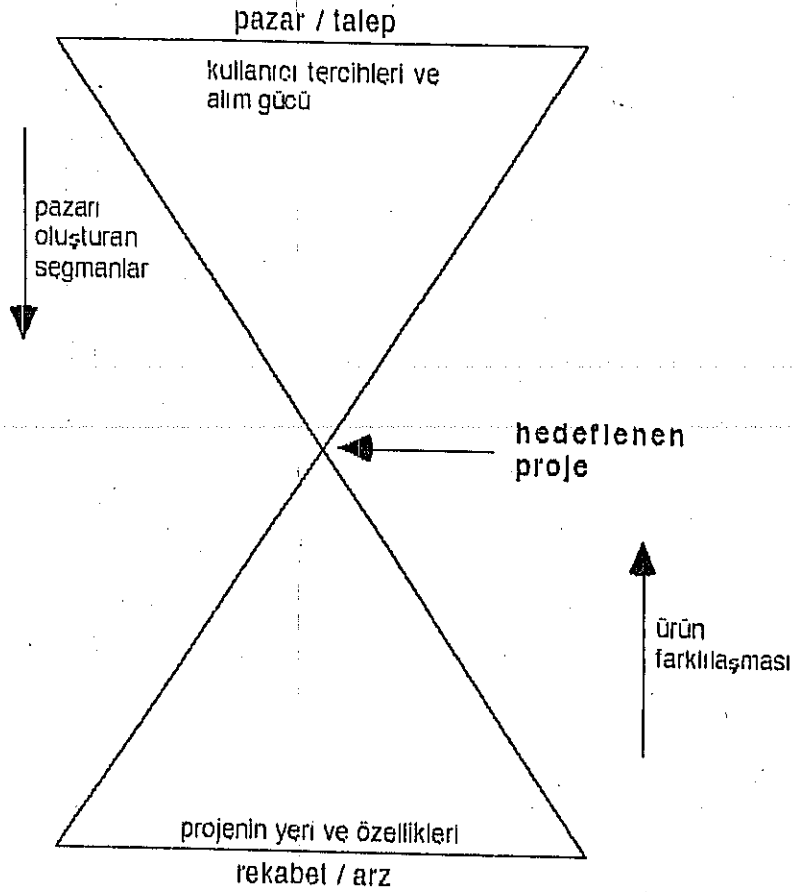
derinleme pazar araştırması

ve pazarlanabilirlik çalışması yapılmaktadır:

Özellikle ticari gayrimenkul geliştirme projelerinde tarihsel ve mukayeseli bilgilere dayalı niceliksel talep ve arz tahminlerinde bulunabilmek önem kazanmaktadır. Çeşitli faaliyetlerin gereksinim duyduğu mekansal büyüklüklerle ilgili değişme eğilimleri, yeni nesil çalışma ve yaşama biçimleri böyle analizlerin konusudur.

Yeni nesil tematik multipleks yapılar derin pazar araştırmaları sonucu ortaya çıkmaktadır. Örneğin California'da ki Irvine Spectrum Eğlence merkezinde 21 sinema salonu aynı yapıda yer almaktadır. 1995 sonunda faaliyete geçen kompleks 3 milyon kişilik bir pazar alanını hedeflemişti. Proje beklentilerinin % 30 üzerinde başarı kazanınca, yarattığı ek talep nedeniyle, 4300 olan otopark kapasitesini 1998 ortasında 5600'e çıkartacaktır.

Çağdaş araştırmalara dayanan başka bir proje örneği de Uzakdoğudan verilebilir: Japonya



Emil E. Malizia, Robin A. Howard, "Clarifying the Structure and Advancing the Practice of Real Estate Market Analysis", *The Appraisal Journal*, January 1995, sayfa 60 - 68

tarihinde özel sektör tarafından gerçekleştirilmiş en büyük gayrimenkul projesi olan Canal City Hakata'nın inşaat alanı 223.000 m2 dir. içinde alışveriş merkezleri, 13 salonlu multipleks sineması, megastore'lar, high-tech eğlence merkezi, iki büyük otel, ofisler ve şehir tiyatrosu bulunan karma kullanımlı bir gayrimenkul geliştirme projesidir. Pazar alanında 6,7 milyon kişi olduğu tahmin edilmiştir. 1996 Nisan ayında açılan kentsel odak yapısını sekiz ay içinde 12 milyon kişi gezmiştir. Pazar segmanları araştırmasına göre tasarlanan ve oluşturulan alışveriş alanları miksi, 16 - 30 yaş grubu ağırlıklı -yani genç tüketicilere yönelik- yapılmıştır. Çarşı miksinin 16 yaşından küçüklere 30 yaşın üzerinde olanlara daha fazla yer verecek biçimde ayarlanması konusunda çalışmalar yapılmaktadır.

Bu örneklerden görüldüğü gibi araştırmada , pazar segmanlarıyla ürün farklılaşması (pazara sunulacak işlevsel alanların türleri, miksi ve cazibesi, kamusal, kolektif ve özel alanların dağılımı) arasındaki ilişkiler kurulmakta ve dengelenmektedir. Tasarım çalışmaları bu ilişkilere uygun olarak desteklenmektedir. Ayrıca, segmanların incelenmesinde kullanıcıların değişen tercihleri ve alışkanlıkları, hedeflenen projenin oluşturulmasında tasarıma yansıtılmaktadır.

Bilgi akımı

Globalleşme / glokalleşme / kırballeşme sürecinde şehirler yatırımları çekebilmek için birbirleriyle yarışmaktadırlar. Gayrimenkul geliştirme projeleri için yapılacak pazarlanabilirlik çalışmaları rekabet unsurunu dikkate almak durumundadır. Benzer gerçekleşmiş ya da gerçekleştirilmesi düşünülen projelerle kıyasıya kıyaslamalı değerlendirmeler yapılmalıdır. Rekabet edilecek projelerin gerçekleşme öncesi ortamları, konulmuş hedefleri, gerçekleşme sonrası hedeflere ulaşma seviyeleri ile, varsa on yıl sonraki durumları dinamik bir süreç içinde değerlendirilmeli, mukayeseler yapılmalıdır. Artık bilginin, tecrübelerin hafızaya alınarak, kullanıma sunulmak için "standby"da tutulduğu enstitülerin, özel araştırma kuruluşlarının, profesyonel meslek örgütlerinin ve medya kuruluşlarının mesleki yayınlarının takibi de, benzer projelerden elde edilecek bilgiler kadar, yeni projelerin başarısına katkıda bulunmaktadır.

Urban Land Institute (www.uli.org) tarafından hazırlanan "Density by Design" (tasarımla yoğunluk) ve "Value by Design" (tasarımla değer) gibi, gayrimenkul geliştirme projelerinin karlılığını -dolaylı ya da dolaysız olarak- artırıcı öneriler getiren kitaplar, büyük ve önemli gayrimenkul geliştirme süreçlerine ilişkin "Handbook"lar (el kitapları), kentsel gayrimenkul sektörü ile ilgili yayınlanan dergi ve kitaplardan güncel tematik seçkinlerin yer aldığı "InfoPackets" (bilgi paketleri) yayınları, gerçekleştirilmiş projelerin tanıtıldığı "Videotapes" veya seminer, konferans, toplantılardaki konuşmalar ve tartışmaların ses kayıtlarının bulunduğu "Audiotapes" türü ürünler ve internet ile ulaşabileceğiniz "Project Reference Files" (proje referans dosyası) bilgi ortamları her türlü kentsel gayrimenkul geliştirme süreçlerinin

Hippodamus'tan bu yana ne kadar geliştiğini göstermektedir.

Tasarım (kentsel tasarım dahil) -gayrimenkul geliştirme sürecinin bir parçası olarak- konsept aşamasından malzeme seçimine ve inşaat aşamasından işletme aşamasına kadar fizibilite çalışmalarıyla iteratif bir süreç içinde yapılmak durumundadır.

Eğer tasarım gayrimenkul geliştirme sürecinden kopuk olarak yapılırsa sonuç ne olur? Örnek İngiltere'deki sigorta şirketi Lloyds binası. Prof. Dr. Altan Öke anlatıyor: "...binayı dünyanın en meşhur mimarlarından biri yaptı. Bina bitip çalışmaya başladıktan sonra şirketin genel müdürü "Bu sonucu alacağımızı bilseydik, yaptırmazdık" dedi. Ben de gittim gördüm. Binada büyük boşluklar var. Ben mimar olduğum halde düşecekmişim hissi veriyor. Düşünün sigorta binasında korkuyorsunuz."

"Hepsini kendimiz yapacak kadar çok zamanımız yok. Başkalarının yanlışlarından öğrenmeliyiz."

GROUCHO MARX

Yazının başında III. Milenium'a iki kalmıştı. Yazının sonuna geldiğimizde daha da az bir zaman kaldı. Henüz ne planlama alanında, ne de tasarım cephesinde değişen birşey yok. Bundan sonra, hiç olmazsa büyük ve önemli kamu projelerinden başlayarak mevcut gayrimenkul geliştirme sürecini Hippodamos'un yaptığı gibi, yeni bir tarzla ele alabilesek. Ama, bu kez geleceğe uyumlu bir biçimde, geçen iki mileniumun birikimlerini de yansıtarak.

Evet, eğer geliştirilen tasarım, gayrimenkul geliştirme süreci ve yatırımcının amaçlanmada bilherse Vitruvius'un günümüzde de yankılanan yakarıları haklılık kazanmıyor mu?

Kaynaklar

- (1) Vitruvius, Mimarlık İzerine On Kitap; Kitap X; Giriş Bölümü, Şevki Vanlı Mimarlık Vakfı Yayınları, İstanbul, 1990
- (2) Vitruvius, Mimarlık İzerine On Kitap; Kitap X; Giriş Bölümü
- (3) ARISTO, Politika II, 5., Aşkıcıll Akarca, Şehir ve Savunması, Türk Tarih Kurumu Yayınları, 1987, sayfa 30.
- (4) Winning Shopping Center Designs No: 4, "Cinail City Hakata" sayfa 12, "Entertainment Center at Irvine Specturum" sayfa 18, Retail Reporting Corporation, New York, 1997.