

UZLAŖMA YÖNETİMİNİN 6 TEMEL İLKESİ

- 1 *Bilgi*
- 2 *Bilinç*
- 3 *Buluşma*
- 4 *Beklenti*
- 5 *Belirsizlik*
- 6 *Benimseme*



UZLAŞMA YÖNETİMİNİN 6B BASAMAKLARI

Günümüzde, 'Planlama' ve 'Proje Geliştirme' süreçleri, artık yukarıdan aşağı bir yaklaşım yerine, aşağıdan yukarı yaklaşımı da içermelidir.

Yerelin karar süreçlerine katılmadığı plan ve proje geliştirme süreçlerinde 'gerilim' yaşanmakta, ortaya uygulanabilir ve yaygınlaşabilir 'örnek modeller' çıkmamaktadır.

Kentlerimizde, planlı veya plansız imar operasyonları sonucunda **'yaşam ve yapı riski'** başta olmak üzere pek çok sorunun çözümü için **'Kentsel Dönüşüm'** kavramı kullanılarak pek çok uygulama yapılmaktadır. Ancak, özellikle kamu odaklı yapılan **'zorunlu'** uygulamalar, **'estetik'** başta olmak üzere **'katılım', 'eşitlik', 'güven'** konularında pek çok tartışmayı da beraberinde getirmektedir.

Planlama ve proje geliştirme karar süreci içinde geniş katılımlı bir **'uzlaşma'** kültürünün oluşması ve **'katılım seviyesi'**nin artırılması gerekmektedir. Uzlaşma sürecinde katılım seviyesinin artırılması için; **'Bilgi', 'Bilinç', 'Buluşma', 'Beklenti', 'Belirsizlik' ve 'Benimseme' (6B)** bileşenleri önem kazanmaktadır.

Uzlaşmanın sağlanması için;

- **Yeni yaşam alanlarının nasıl yaratılacağı?** (senaryo, tasarım)
- **Projelerin kimlerle gerçekleştirileceği?** (işbirliği, katılım, ortaklık)
- **Projeyi kimin finanse edeceği?** (kamu, piyasa, maliyet odaklı)
- **Yaratılan değer nasıl paylaşılacağı?** (eşitlik, toplum yararı)

temel sorularına yanıt verilmelidir.

Gündemde bulunan; kimi projeler **'gayrimenkul geliştirme', 'yaratılan değer paylaşımı'**, kimi projelerde **'katılımcı planlama ve tasarım'** odaklı ele alınmaktadır. Günümüzde artık proje geliştirilirken **'ekonomik ve toplumsal gelişme'** ve **'yerel'** odaklı yaklaşımları da öncelikli olarak ele almak zorundayız.

Kamu odaklı geliştirilen projelerde ortaya çıkan gerilimin azaltılması ve kapsamlı dönüşümün mekansal, toplumsal ve ekonomik boyutunu da dikkate alan **'yeniden dönüşüm'** sürecinin yaşanması için **'Uzlaşma Yönetimi (6B)'** kentleşme gündemimizin en önemli ve öncelikli maddesi olacaktır.

Saygılarımla

A.Faruk GÖKSU

Uzlaşma Yöneticisi

Mayıs 2011

Uzlaşma Yönetimi Basamakları (6B)

Proje Yaklaşımı Vizyon Öncelikler	Planlama ve Tasarım İlkeleri Yatırımcı Yaklaşımı Değer Esaslı Paylaşım	Katılım Yaklaşımı Uzlaşma İlkeleri Proje Yaklaşımı	Strateji ve Eylem Planı Stratejik Sosyal Plan	Belediye Yaklaşımı Bürokrasi Politik Kararlılık	6 BENİMSEME
Uzlaşma İlkeleri Paylaşım Oranları Katılım Düzeyi Bilgi Eksikliği	Bürokratik Süreçler Yasal Süreçler Proje İptal Davası Sürdürülebilir Destek	Sosyal Proje Kiraçıların Talepleri Ekonomik Kriz Uzlaşma Süreci	Alternatif Kaynak Alternatif Yaşam Alanı	5 BELİRSİZLİKLER	Proje Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Eşitlikçi Yapılanma Hakları Planlama Sürecinin Hızlandırılması	Taşınma Masrafları Kira Yardımı Sosyal Konut İş Talebi	Kira Yardımı Proje Finansmanı Sorunsuz Tahliye	4 BEKLENTİLER	Destek Çözüm Ortağı Kamu Yatırımları Yeni Yaşam Alanı Bütünleşme	Daha Fazla Kar Paylaşım Oranları Bürokrasinin Azaltılması
Genel Toplantılar 1.Görüşme Komite Toplantıları Dernek Toplantıları	Dernek Toplantıları Konferanslar Proje Bilgilendirme Toplantıları	3 BULUŞMA	Anket Çalışmaları Sorun Toplantıları	Politikacı-Bürokrat Gayrimenkul Sektörü Finans Sektörü	Belediye Mülk Sahipleri Yatırımcı Sivil Örgütler
İşbirliği Ortak Karar Alma Karar Süreci	2 BİLİNÇLENDİRME	Yeni Yaşam Alanı Kültürel Değerler İş Geliştirme Yeni Fırsatlar	Uzmanlardan Yararlanma Yerel Proje Geliştirme Kültürü	İşbirliği Çözüm Ortağı Olma Program ve Proje Geliştirme	Yasal Haklar Demokratik Haklar Örgütlenme İşbirliği
1 BİLGİLENDİRME	Plan ve Proje Model ve Yaklaşım Sorunlar ve Fırsatlar	Sorunlar ve Fırsatlar Yasal Süreç Uzlaşma Süreci	Paylaşım Maliyet Piyasa Koşulları	Yeni Yaşam Alanları Proje Süreci Uzlaşma Süreci	Plan ve Proje Dokümanları Yasal Belgeler

Kaynak:A.Faruk GÖKSU

Bilgi

Uzlaşma yönetiminde en önemli bileşen taraflar arasında doğru, şeffaf, eksiksiz ve zamanında bilgi ve belge akışının sağlanmasıdır.

Bilgilendirme süreci içinde kamu, projeden dolayı ve dolaysız etkilenen taraflarla doğru ve zamanında bilgi paylaşarak, belirsizliklerin ortadan kalkmasını sağlamalıdır.

Bilgilendirme süreci;

- **Proje Gerekçesi**
- **Proje Alanının Tespit Kriterleri**

- **Planlama ve Proje İlkeleri**
- **Proje Yaklaşım ve Modeli**
- **Sorunlar Ve Fırsatlar**
- **Yasal Süreç**
- **Uzlaşma Süreci**
- **Paylaşım Yaklaşımı**
- **Piyasa Koşulları**
- **Kentsel Riskler**
- **Plan ve Proje Dokümanları**
- **Yasal Belgeler**

gibi konuları kapsamaktadır.



Bilinç

Uzlaşma yönetiminin ikinci bileşeni ise bilinçlendirme sürecini kapsamaktadır. Proje den etkilenenlerin projenin ortaya koyacağı yenilikler ve kazanımlar konusunda bilinçlendirme çalışması yapılmalıdır.

Bilinçlendirme aşamasında;

- ***Yeni Yaşam Alanı***
- ***Kültürel Değerler***
- ***Yasal ve Demokratik Haklar***
- ***İşbirliği***



- ***Katılımcı Planlama***
- ***Uzlaşma İlkeleri***
- ***Ortak Hareket***
- ***Kurumsal Destek***
- ***Uzmanlardan Yararlanma***
- ***Yerel Proje Geliştirme Kültürü***
- ***Yerel Dinamikler***

gibi konularda projelerden etkilenen tüm taraflar arasında bilinçlendirme toplantıları ve çalışmaları yapılmalıdır.



Buluşma

Bilgilendirme ve bilinçlendirme çalışmalarını tarafların buluşturuldukları ikili ve çoklu görüşme ve toplantılarla yapılmaktadır.

Kapsamlı yer değiştirme projelerinde tüm tarafların bir araya gelecekları ortamlarının yaratılması, katılım seviyesinin artırılması, tasarımdan uygulamaya kadar alınacak tüm kararların proje geliştirme süreci içinde yaratılması, uzlaşmanın en temel bileşenleridir.

Buluşma ortamlarında 'hoşgörü' ve 'diyalog' sağlanması, uzlaşma kültürünün en önemli kavramlarıdır.

İkili ve çoklu buluşmaların temel amacı proje senaryosu çerçevesinde projeden doğrudan ve dolaylı etkilenen tarafların senaryonun oluşumuna katkı sağlamaları ve karar süreçlerine katılmalarıdır.



Yeni Çayırova, Özel Sektör Temsilcileri ile Buluşma

Buluşmalar;

- **Belediye, Yatırımcı, Mülk Sahipleri, Sivil Toplum Örgütleri**
- **Belediye, Yaşayanlar, Çalışanlar**
- **Bürokrasi, Proje Geliştiricileri, Mülk Sahipleri**
- **Plan, Proje, Parselasyon (Plancı, Tasarımcı, Mühendis)**
- **Kiracı, Belediye, Mülk Sahipleri**
- **Sivil Toplum Örgütleri, Yerel Örgütler**
- **Gayrimenkul - Finans Sektörleri**

gibi taraflar arasında gerçekleşmektedir.

Beklenti

Uzlaşma sürecinde, projeden doğrudan ya da dolaylı olarak etkilenen belediye, yatırımcı, mülk sahipleri, kiracılar ve sivil toplum örgütlerden oluşan taraflar arasındaki **'kendisinin diğer taraftan beklentisi'** ile **'diğer tarafın kendisinden beklentisini'** ele alan **'Beklenti Yönetimi'** önem kazanmaktadır.

Beklenti yönetiminin tarafları, belediye, yatırımcı, mülk sahipleri, yaşayanlar (kiracılar) ve sivil toplum örgütleridir.

Beklentilerin yönetiminin temel koşulu, **'bireysel çıkar'** ile **'toplumsal çıkar'** arasındaki hassas dengenin kurulmasıdır.

Denge sağlamak için en temel soru ise **'projede yaratılan değerden kamu ve toplum ne tür ve nasıl pay alacaktır?'** olmalıdır.



Beklenti yönetiminin tarafları,

- **Eşitlikçi Yapılanma Hakları**
- **Planlama Sürecinin Hızlandırılması**
- **İş Yaratma**
- **Toplumsal ve Ekonomik Proje Öncelikleri**
- **Kira Yardımı**
- **Proje Finansmanı**
- **Paylaşım Oranları**
- **Bürokratik Zorluklar**
- **Planlama ve Proje Süresi**
- **Karar Süreçlerine Katılım Düzeyi**
- **Ekonomik Kriz Etkileri**
- **Uzlaşma Süreci**

gibi konularda beklentilerinin ortak bir paydada gerçekleşmesini istemektedirler.

Belirsizlik

Uzlaşma sürecinde çeşitli nedenlerle kararların zamanında alınamaması ya da alınan kararların uygulanamaması sonucunda, özellikle proje alanında yaşayanlar ve mülk sahipleri için çeşitli belirsizlikler ortaya çıkmaktadır.

Mevcut projeler dikkate alındığında belirsizlikler;

- **Uzlaşma İlkeleri**
- **Paylaşım Oranları**
- **Bürokratik Süreçler**
- **Yasal Süreçler**

- **Planlama ve Proje Süreçlerinde Söz Hakkı**
- **Karar Süreçlerine Katılım**
- **Uzlaşma Süreci**
- **Ekonomik Kriz Etkileri**

gibi konularda, zamanında ortak bir çözüm bulunmaması nedeniyle ortaya çıkmaktadır.

Belirsizliklerin ortadan kaldırılması için **'yetki paylaşılmalı'**, **'izleme ve değerlendirme'** yöntemleri geliştirilmeli ve **'politik kararlılık'** ortaya konulmalıdır.



Örnek Uzlaşma Projeleri

Portakal Çiçeği Vadisi - Ankara

Proje ortaklığı, kamu-özel sektör işbirliği, arsa sahipleri ve girişimcinin de katılımı ile gerçekleştirilmiştir.

Arsa sahipleri, proje kararlarına temsilcileri aracılığı ile şirket, yönetim ve denetim kurullarında temsil edilerek katılmışlardır. Ayrıca, şirket tarafından gündeme getirilen her türlü öneri, arsa sahipleri ile yapılan aylık toplantılarda ele alınmıştır.



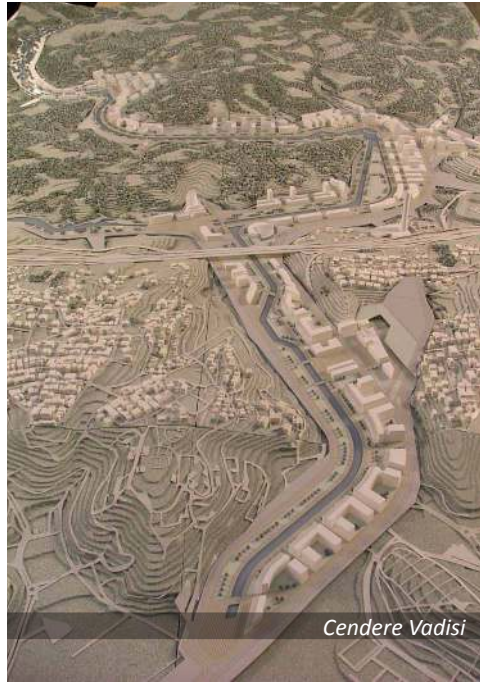
Dikmen Vadisi - Ankara

Proje geliştirme yükümlülüğünü Ankara Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin katılımı ile yine şirket üstlenmiştir. Ancak, ortaklık, şirket ve belediye yöneticileri ile arsa sahiplerinin kooperatifler çatısı altında örgütlenerek, temsilcileri aracılığı ile katıldıkları 'Proje Karar Kurulu' yöntemi ile sağlanmıştır. Kurulun amacı, proje ile ilgili her türlü kararın, birlikte tartışılmasını ve kararların oybirliği ile alınmasını sağlamaktır.



Sanayi odaklı kentsel dönüşüm projelerinde belediye ve mülk sahipleri arasındaki işbirliği, mülk sahiplerinin dernek çatısı altında örgütlenmeleri, belediye ile plan ve proje geliştirme konularında işbirliği yapmaları yoluyla sağlanmaktadır.

Kartal Yeni Merkez Projesi



Cendere Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi



Asmalımescit Mah. Tünel İş Geçidi B Blok Kat: 1
No:125 34430 Beyoğlu/İSTANBUL
Tel : 0212 252 02 77 Faks: 0212 252 02 78 info@
kentselstrateji.com www.kentselstrateji.com