CEYHAN PROPAN DEHİDROJENASYON - POLİPROPİLEN ÜRETİM PROJESİ

YENİDEN YERLEŞİM EYLEM PLANI

ŞUBAT 2024

ANKARA

CEYHAN PROPAN DEHİDROJENASYON - POLİPROPİLEN ÜRETİM PROJESİ

YENİDEN YERLEŞİM EYLEM PLANI

Versiyon	Revizyon	Tarih	Hazırlayan			Kalite Yönetimi	Kontrol Eden	Onaylayan
Taslak	A.0	Eylül 2023	Feray Artar	Onur Ali Taşkın	Dündar Emre Kaya	Esra Okumuşoğlu	I. Gulakov	T. Cinar
Taslak	A.0	Kasım 2023	Feray Artar	Onur Ali Taşkın	Dündar Emre Kaya	Esra Okumuşoğlu	I. Gulakov	T. Cinar
Nihai Taslak	B.1	Ocak 2024	Feray Artar	Onur Ali Taşkın	Dündar Emre Kaya	Esra Okumuşoğlu	I. Gulakov	T. Cinar
Nihani Taslak	B.1	Şubat 2024	Feray Artar	Onur Ali Taşkın	Dündar Emre Kaya	Esra Okumuşoğlu	I. Gulakov	T. Cinar

REVİZYON KODLARI: A: TASLAK, B: NİHAİ TASLAK, C: NİHAİ

PROJE NO: 21/003

ŞUBAT 2024

MÜŞTERİ:

Ceyhan Polipropilen Üretim A.Ş
Portakal Çiçeği Sokak No:33 Yukarı Ayrancı
Çankaya - Ankara / Türkiye
☎: +90 (312) 840 10 00
🖷: +90 (312) 442 58 16

İÇİNDEKİLER LİSTESİ

Sayfa

İÇİNDEKİLER LİSTESİ ... III
TABLOLARIN LİSTESİ ... V
ŞEKİLLERİN LİSTESİ ... VI
KISALTMALAR ... VII
YÖNETİCİ ÖZETİ ... 1
1 GİRİŞ ... 3
2 ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI ... 7
3 PROJE TANIMI ... 9
4 YASAL VE KURUMSAL ÇERÇEVE ... 11
4.1 Ulusal Mevzuat ve Kurumsal Çerçeve ... 11
4.1.1 Ulusal Mevzuat ... 11
4.1.2 Türkiye'de Arazi Sahipliği ve Mülkiyet SİSTEMi ... 19
4.1.3 Devlet Kurumları ve İlgili Kuruluşlar ... 21
4.2 IFC Performans Standartları ... 22
4.3 EBRD Performans Gereklilikleri ... 23
4.4 Boşluk Analizi - IFC ve EBRD Standartları/Gereklilikleri ile Türk Mevzuatı ... 24
5 BU ZAMANA KADAR GERÇEKLEŞTİRİLMİŞ ARAZİ EDİNİMİ SÜRECİ ... 33
6 PROJENİN ARAZİ GEREKSİNİMİ VE ETKİ ANALİZİ ... 36
6.1 Projenin Arazi Gereksinimi ... 36
6.2 Fiziksel Yer Değiştirme Etkisi ... 36
6.3 Ekonomik Yerinden Edilme Etkileri ... 39
6.4 Arazi/Ev Tapu ve Kamulaştırma Tazminatı Durumu ... 44
6.5 Evlerin Etrafındaki Etkilenen Varlıklar ... 49
6.6 Altyapıya Etkiler ... 52
7 VERİ TOPLAMA VE ANALİZ ... 53
7.1 Metodoloji ... 53
7.2 Çalışmanın Kapsamı ... 56
7.3 Etkilenen Hanelerin Sosyoekonomik Profili ... 57
7.3.1 Demografik Genel Bakış ... 57
7.3.2 İstihdam, Gelir Kaynakları ve Giderler ... 58
7.3.3 Konut, Altyapı ve Hizmetler ... 59
7.3.4. Toplumsal Cinsiyet Hususları ... 62
8 PAYDAŞ KATILIMI ... 63
8.1 Amaçlar / İlkeler ... 63
8.2 Daha Önce Gerçekleştirilen Paydaş Katılımı Çalışmaları ... 63
8.2.1 Kamulaştırma Sürecindeki Paydaş Katılımı ... 63
8.2.2 Boşluk Analizi Çalışması Sırasında Gerçekleştirilen Paydaş Katılımı Çalışmaları ... 64
8.2.3 YYEP Hazırlanışı Sürecindeki Paydaş Katılımı ... 66
8.3 Paydaş Katılımının Cinsiyet Boyutu ... 66
9 YENİDEN YERLEŞİM ŞİKAYET MEKANİZMASI ... 67
9.1 Genel Bakış ... 67
9.2 Amaçlar ... 67
9.3 Şikayetlerin Sınıflandırılması ... 68
9.3.1 Türüne Göre ... 68

9.3.2 Seviyesine Göre ... 68
9.4 ŞİKAYET YÖNETİMİ PROSEDÜRÜ ... 69
9.4.1 Aşama 1 Şikayetin İletilmesi ... 69
9.4.2 Aşama 2: Kabul/Onay (5 iş günü içerisinde) ... 70
9.4.3 Aşama 3: Uygunluk Tarama ve Kategorize Etme (5 iş günü içerisinde) ... 70
9.4.4 Aşama 4: İnceleme ve Yanıt ... 70
9.4.5 Aşama 5: Çözüm Sürecinin Takibi ve Kapatma ... 71
9.5 İZLEME VE DEĞERLENDİRME ... 71
9.6 ŞİKAYET MEKANİZMASININ HALKA AÇIKLANMASI ... 71

10 TAZMİN ÇERÇEVESİ ... 72

10.1 TAZMİNAT YÖNTEMLERİ ... 73
10.2 VARLIKLARIN DEĞERLEMESİ VE ULUSAL MEVZUAT İLE IFC PS5'E UYGUN OLARAK TAZMİNAT TUTARININ BELİRLENMESİ ... 74
10.2.1 Meskun ve Meskun Olmayan Yapılar ... 74
10.2.2 Arazi ... 76
10.2.3 Ağaçlar ve Çok Yıllık Bitkiler ... 77
10.2.4 Yıllık Mahsuller ... 77

11 UYGUNLUK VE HAKLAR ... 78

11.1 KESİN TARİH ... 78
11.2 HAK SAHİPLİĞİ MATRİSİ ... 79

12 GEÇİM KAYNAKLARININ İYİLEŞTİRİLMESİ ... 84

12.1 GEÇİM KAYNAKLARININ İYİLEŞTİRİLMESİ YAKLAŞIMI ... 84
12.2 ETKİLENEN HANELERİN GEÇİM KAYNAĞI PROFİLİ ... 85
12.3 GEÇİM KAYNAKLARININ YENİDEN SAĞLANMASI ÖNLEMLERİ ... 85

13 HASSAS KİŞİLER ... 88

13.1 TANIMLAMA ... 88
13.2 HASSAS KIŞILERE YÖNELIK YARDIM ... 89

14 GÖREV VE SORUMLULUKLAR ... 90

15 BÜTÇE VE FİNANSMAN DÜZENLEMELERİ ... 92

16 İZLEME VE DEĞERLENDİRME ... 93

16.1 GENEL BAKIŞ ... 93
16.2 İÇ İZLEME ... 93
16.3 DIŞ DEĞERLENDİRME ... 96

17 UYGULAMA TAKVİMİ ... 98

EKLER ... 103

EK B. ARAZİ EDİNİM BELGELERİ ... 104
Ek B1. Gerekçe Mektubu ... 105
Ek B3. 2022/3 Yılı Yapılar İçin Yaklaşık Birim Maliyetleri (Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesaplanmasında Kullanılacak) Tebliği ... 106
Ek B4. TCSTB'nin yeniden yerleşime ilişkin resmi yazısı (Türkçe/İngilizce) ... 110
Ek B5. Etkilenen konutların güncel değeri (İSTEM tarafından yeniden değerlendirildi, Ağustos 2022 – Açıklama sürecinde güncellenecek) ... 111
Ek B6. Eksik tespit edilen ve Varlık Envanterine dahil edilmeyen binanın İSTEM tarafından güncel ve PS5 uyumlu değerlemesi ... 112
EK C. SAĞLANACAK DESTEK ... 113
Ek C1. Yer Değiştirme/Taşınma Ödeneği ... 113
Ek C2. Kira Desteği ... 113
Ek C3. Geçiş Dönemi Geçim Desteği (GDGD) ... 113
Ek C4. Yeni Arazi Hazırlık Desteği ... 115

EK D. EV DETAYLARI 116
EK E. YYEP BÜTÇESİ 117

TABLOLARIN LİSTESİ

Sayfa

Tablo 4-1. Kamulaştırma ile Alakalı Ulusal Mevzuat 12
Tablo 4-2. Ulusal Mevzuat ile IFC /EBRD Standartları/Gereklilikleri Arasındaki Boşluk Analizi 25
Tablo 5-1. Arazi Edinimi Zaman Çizelgesi 35
Tablo 6-1. Etkilenen Evlerin Bileşenlere Göre Listesi 36
Tablo 6-2. Ekonomik Yer Değiştirme Etkileri 39
Tablo 6-3. Fiziksel Yeniden Yerleşim ve Araziye Dayalı Geçim Kaynağı Durumu 41
Tablo 6-4. Projeden Etkilenen Kişilerden (PEK) alınan bilgilere göre arazi/ev tapu durumu ve kamulaştırma tazminatları 45
Tablo 6-5. Dava ve İtirazların Durumu 48
Tablo 6-6. Evlerle İlgili Etkilenen Yapılar 49
Tablo 6-7. Değerleme ile İlgili PEK'lerin Beyanları 50
Tablo 6-8. Varlık Envanteri'ne Göre Etkilenen Ağaçlar 51
Tablo 7-1. Arazi Edinimi ile İlişkili Etkilerin Tanımlanması ve Yönetiminin Ana Aşamaları 53
Tablo 7-2. Evlere Göre Anket Gerçekleştirilen Kişiler 57
Tablo 7-3. Etkilenen Hanelerin Demografik Özellikleri 57
Tablo 7-4. Gelir Kaynakları Dağılımı 58
Tablo 7-5. Etkilenen Evlerin Geçim Kaynakları 59
Tablo 7-6. Projede İstihdam Edilebilecek Hane Üyeleri 59
Tablo 7-7. Etkilenen Konutların Temel Yapı Özellikleri 60
Tablo 7-8. Etkilenen Evlerin Altyapı Hizmetleri 61
Tablo 8-1. Boşluk Çalışmasının Birincil Veri Toplama Faaliyetleri 65
Tablo 10-1. Arazi Parsellerinin Tam İkame Maliyeti Değerini Sağlamak İçin Tazminat Göstergesi 76
Tablo 11-1. Fiziksel Yerinden Edilmeden Etkilenen Kişilere İlişkin Özet Bilgiler 78
Tablo 11-2. Hak Sahipliği Matrisi 80
Tablo 12-1. Hanelerin geçim kaynaklarına ilişkin özet bilgiler 85
Tablo 12-2. Fiziksel Yerinden Edilen Haneler için Geçim Kaynakları İyileştirme Önlemleri 85
Tablo 13-1. Hassas grupların dağılımı 88
Tablo 13-2. PEH'lerdeki Hassas kişiler 88
Tablo 14-1. YYEP Uygulamasına İlişkin Görev ve Sorumluluklar 90
Tablo 16.1. İzleme Göstergeleri 93
Tablo 17-1. YYEP-GKİP Uygulama Takvimi 99
Tablo 17-2. İnşaat Takvimi 100

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1-1. Proje Alanının Adana/Türkiye'deki Konumu 4
Şekil 1-2. Proje Sahası ve CPEB 4
Şekil 3-1. Proje Bileşenlerinin Yerleşim Planı 10
Şekil 6-1. Mobilizasyon alanındaki evlerin konumları ve mobilizasyon alanında kalmasına rağmen SKB'deki evlerin parselleri 37
Şekil 6-2. SKB'deki evlerin konumları 38

KISALTMALAR

BOTAŞ	Türkiye Petrolleri Boru Hattı Şirketi
BTC	Bakü-Tiflis-Ceyhan Ham Petrol Boru Hattı
Ceyhan PDH-PP Projesi veya Proje	Ceyhan Propan Dehidrojenasyon (PDH) Polipropilen Üretim (PP) Tesisi ve Rıhtım Projesi
Ceyhan PP A.Ş.	Ceyhan Polipropilen Üretim A.Ş.
Ceyhan Petrokimya A.Ş. veya Yönetim Şirketi	Ceyhan Petrokimya Endüstri Bölgesi Yönetim A.Ş.
TİG	Toplum İrtibat Görevlisi
CPEB	Ceyhan Petrokimya Endüstri Bölgesi
TDA	Topluluk Düzeyinde Anket
TDD	Topluluk Düzeyinde Destek
Yİ-ÜFE	Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi
AK	Avrupa Komisyonu
AB	Avrupa Birliği
Ç&S	Çevre & Sosyal
HSM	Hak Sahipliği Matrisi
ÇSED	Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirmesi
ÇSY	Çevresel ve Sosyal Yönetim
ÇSYS	Çevresel ve Sosyal Yönetim Sistemi
OGG	Odak Grup Görüşmesi
ŞM	Şikayet Mekanizması
HHDA	Hane Halkı Düzeyinde Anket
UFK	Uluslararası Finans Kuruluşu
UÇÖ (ILO)	Uluslararası Çalışma Örgütü
İ&D	İzleme ve Değerlendirme
TOB	Tarım ve Orman Bakanlığı
ÇŞİB	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
STB	Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı
AE	Arazi Edinimi
GKİP	Geçim Kaynaklarını İyileştirme Planı
PET	Projeden Etkilenen Topluluk
PEH	Projeden Etkilenen Haneler
PEK	Projeden Etkilenen Kişiler
PG	Performans Gereksinimleri (EBRD)
PS	Performans Standartları (IFC)
YYEP	Yeniden Yerleşim Eylem Planı
RINA	RINA Tech UK Ltd.
PKP	Paydaş Katılım Planı
GKMDA	Geçici Kazılmış Malzeme Depolama Alanı
GDGD	Geçiş Dönemi Geçim Desteği
2U1K	2U1K Mühendislik ve Danışmanlık A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Bu planın amacı, Ceyhan Polipropilen Üretim A.Ş. (PDH-PP Projesi, Proje) tarafından geliştirilen polipropilen üretim tesisinden kaynaklanabilecek olası yerinden edilme etkilerine maruz kalmayı önlemek, en aza indirmek veya hafifletmek için ilkeleri ortaya koymaktır.

Arazi edinim süreci, uluslararası standartlara uygun olarak hazırlanan Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirmesi (ÇSED) sürecinin gerçekleştirilmesinden önce başlatılmıştır. Arazi edinimi (kamulaştırma) Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (TCSTB) tarafından yönetilmiş ve kamulaştırma işlemleri Türk mevzuatında belirlenen usul ve esaslara göre gerçekleştirilmiştir. Kamulaştırma süreci, kamu yararı kararının alınması ile başlayıp taşınmaz malların kamu adına tescil edilmesiyle sona eren bir dizi idari işlemi içerir. Bu nedenle, belirlenen yetkili otorite (Endustri Bölgeleri için TCSTB), kamulaştırma sürecinin uygulanmasında münhasıran yetkili ve sorumludur. Kamulaştırma 2010 yılında başlatılmış olup, 2018 yılında büyük ölçüde tamamlanmıştır ve ancak bundan sonra 2019 yılında Ceyhan Petrokimya Endüstri Bölgesi Yönetim A.Ş., CPEB, yönetim şirketi olarak atanmıştır.

Arazi Edinimi Boşluk Analizi, Proje ile ilgili kamulaştırma faaliyetlerinin uluslararası standartlara uygunluğunu değerlendirmek için yapılmıştır. Boşluk Analizi bulguları, Proje'nin arazi edinim sürecinin uluslararası standartlara uygun ilerlemesini sağlamak için bir Yeniden Yerleşim Eylem Planı (YYEP) ve Geçim Kaynaklarını İyileştirme Planı (GKİP) hazırlanması gerektiğini göstermiştir.

Projenin uygulanması için, Adana ili Ceyhan ilçesi Kurtpınar yerleşiminde toplam 69 arazi parseli gerekmektedir. Kamulaştırılmadan önce bu parsellerden 32'si kamu arazisi, 37'si ise özel mülkiyete ait arazi parselleridir. Özel mülkiyete ait beş parselde toplam 14 konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 10’u CPEB'in Sağlık Koruma Bölgesi (SKB) içinde, üçü ise mobilizasyon alanı içinde yer almaktadır.

Boşluk Analizi sonuçlarına dayanarak, Proje Şirketi, yerinden edilme etkisini en aza indirme ve CPEB sınırlarını değiştirme fırsatını değerlendirmiş, bu konuda ilgili paydaşlarla ve TCSTB ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Proje Şirketi, 23 Mayıs 2023 tarihli yazısında, Projeden etkilenmeyen ve Mobilizasyon Alanı dışında yer alan taşınmazların, gelecekteki yatırım faaliyetlerinden etkilenene kadar tahliye edilmemesini talep etmiştir. TCSTB tarafından yayımlanan yazıya göre, Mobilizasyon Alanı dışında bulunan hanelerin (14 evden 10’u) evlerini belirli bir süre daha kullanmaya ve arazi bazlı faaliyetlerine devam etme fırsatı bulunmaktadır. Bu arsalar CPEB'in daha fazla geliştirilmesi için kullanılana kadar sakinler evlerini kullanmaya devam edebileceklerdir. TCSTB ile yapılan koordinasyona dayalı olarak, Proje Şirketi,

CPEB sınırlarını değiştirme konusundaki pozisyonunu gösteren bir Gerekçe Yazısı hazırlamıştır (Ek B1) ve etkilenen tüm 14 ev için YYEP geliştirilmesine karar verilmiştir. Bu, Proje Şirketine, ilk aşamada yeniden yerleştirilmeyi tercih eden haneler için yeniden yerleşim faaliyetlerini yürütme fırsatı verecektir. Aynı zamanda, CPEB gelişiminin sonraki aşamalarında yeniden yerleşimi tercih eden haneler için YYEP'nin gelecekte güncellenmesi için bir temel teşkil edecektir.

Ancak, mobilizasyon alanındaki evlerde yaşayanların yeniden yerleştirilmesi gerekecektir. Mobilizasyon alanındaki evler Proje bileşenlerinden doğrudan etkilenmeyecek olsa da çok yakınlarında olacaklardır ve mobilizasyon bileşenlerinden etkileneceklerdir.

YYEP'nin sonraki bölümlerinde, etkilenen insanların sosyo-ekonomik durumu, yerinden edilme etkileri, tazmin yöntemleri, roller ve sorumluluklar, paydaş katılım süreci ve şikayet mekanizması gibi konular ele alınmaktadır. Son olarak, YYEP'nin uygulanması için gereken bütçe sunulmaktadır.

1 GİRİŞ

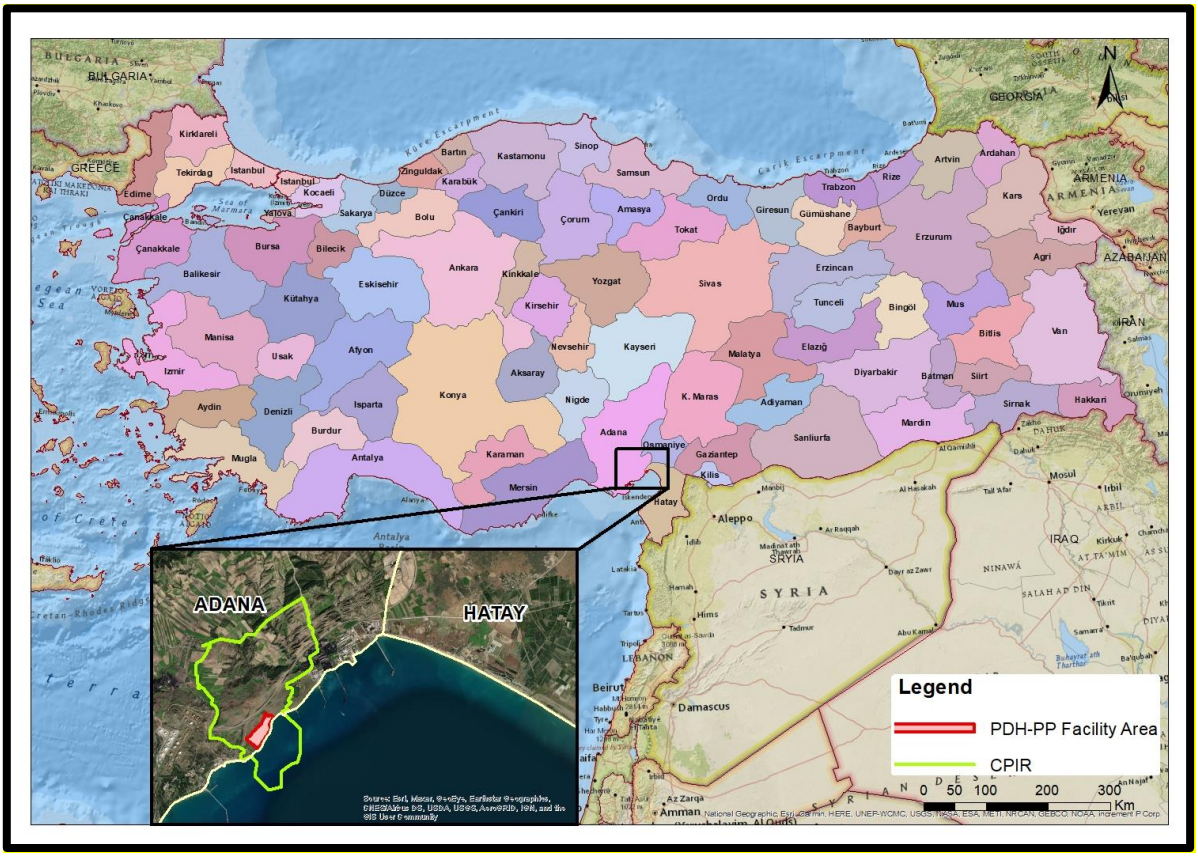
Ceyhan Polipropilen Üretim A.Ş., Türkiye'nin güneyinde, Adana ilinin Ceyhan ilçesinde, Ceyhan Petrokimya Endüstri Bölgesi'nde (CPEB) yıllık 472.500 ton üretim kapasitesine sahip bir polipropilen üretim tesisi (PDH-PP Projesi, Proje) inşa etmeyi planlamaktadır. Proje, Ceyhan Polipropilen Üretim A.Ş. (Proje Şirketi) tarafından geliştirilmektedir.

Projenin geliştirilmesinin planlandığı Ceyhan Petrokimya Endüstri Bölgesi, 2007/12632 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile (sayı/tarih: 26673/17.10.2007) endüstri bölgesi olarak belirlenmiştir. Ceyhan Petrokimya Endüstri Bölgesi Yönetim A.Ş. (Ceyhan Petrokimya A.Ş. veya CPEB Yönetim Şirketi), 21.03.2019 tarihli (sayı: 387) Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın resmi yazısıyla CPEB yönetim şirketi olarak atanmıştır. Proje, CPEB'de yapılacak ilk yatırımdır.

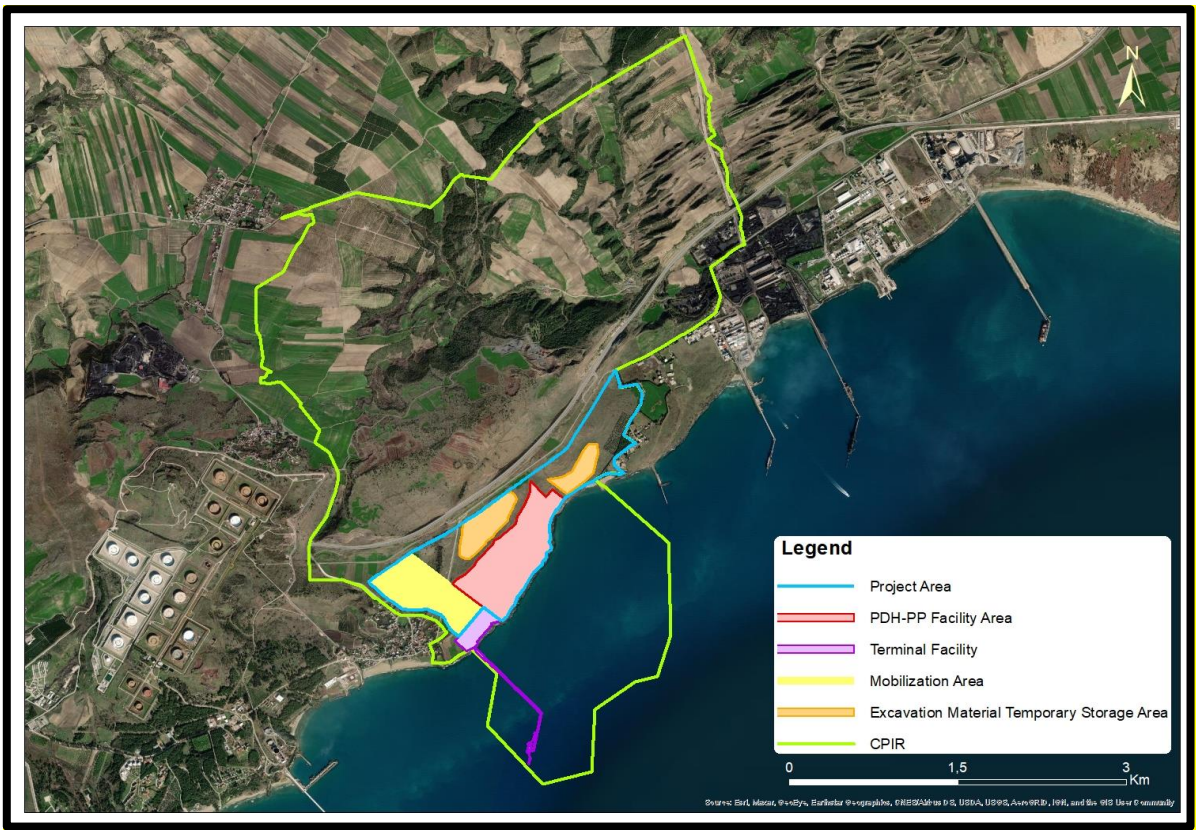
PDH-PP sürecinde hammadde olarak kullanılacak propan, propan depolama tankı ve iskeleden oluşan Terminal Tesisi aracılığıyla deniz taşımacılığı yoluyla PDH-PP Tesisine getirilecektir. PDH-PP Tesisinin tasarımının ilk aşamasında, Terminal Tesisi PDH-PP Tesis projesinin bir parçası olarak tasarlanmıştır. Ancak, Başlangıç/Planlama Aşaması Mühendisliği Dizaynı ("FEED") sürecinden sonra, Terminal Tesisinin PDH-PP Tesisinden ayrılarak farklı bir yatırım projesi olarak uygulanmasına karar verilmiştir. Buna rağmen, Terminal Tesisinin tasarım ve işletim felsefesi değişmeden kalmıştır. Terminal Tesisi sadece PDH-PP Tesisi için çalışacak ve Terminal Tesisinin işletimi PDH-PP Tesisi ile tamamen entegre olacaktır.

Terminal Tesisi, Rönesans ile Stolthaven Terminals ortak girişimi olan Ceyhan Terminal Hizmetleri A.Ş. (Şirket, Terminal Tesisi için SPV) adlı Özel Amaçlı Araç ("SPV") tarafından inşa edilip işletilecektir.

Proje sahasının yeri aşağıdaki Şekil 1-1 ve Şekil 1-2'de gösterilmiştir.



Şekil 1-1. Proje Alanının Adana/Türkiye'deki Konumu



Şekil 1-2. Proje Sahası ve CPEB

TEMEL PROJELER VE TESİSLER

Ceyhan PDH-PP Tesisi: (Proje), ülkenin ithalat bağımlılığını azaltmak amacıyla ulusal pazara Polipropilen tedarik etmeyi hedeflemektedir. Polipropilen üretiminde propan kullanılacaktır. Proje, CPEB içinde yapılacak ilk yatırımdır.

Terminal Tesisi (İskele ve Propan Depolama Tesisi): Proje tarafından kullanılacak propan deniz taşımacılığı ile temin edilecektir. Denizyolu ile taşınan propan, iskele aracılığıyla tankerlerden karada inşa edilecek depolama tanklarına transfer edilecektir. Terminal Tesisi, Rönesans ile Stolthaven Terminals ortak girişimi olan Ceyhan Terminal Hizmetleri A.Ş. (Şirket, Terminal Tesisi için SPV) adlı Özel Amaçlı Araç ("SPV") tarafından inşa edilip işletilecektir. İskele ve Propan Depolama Tesisi, CPEB Limanı ve Hammadde Depolama Projesi'nin bir parçası olarak tasarlanmıştır.

Mobilizasyon Alanı, İnşaat Kampı (ofisler, yatakhane, yemekhane, aktivite salonu, depo, hizmet merkezi vb. dahil) ve inşaat malzemeleri için geçici depolama alanından oluşmaktadır. Mobilizasyon Alanı, Proje sahasının batısında yer alacak ve alanın büyüklüğü yaklaşık 339.000 m² olacaktır. Mobilizasyon Alanı hem Proje hem de ilişkili tesislerin (Terminal Tesisi) inşası için kullanılacaktır. Mobilizasyon Alanına ek olarak, kazı malzemeleri için iki geçici depolama alanı da inşaat çalışmaları sırasında kullanılacaktır.

Ceyhan Petrokimya Endüstri Bölgesi (CPEB): CPEB, 2007 yılında 2007/12632 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile endüstri bölgesi olarak belirlenmiştir. Ceyhan Petrokimya A.Ş., 2019 yılında CPEB Yönetim Şirketi olarak atanmıştır.

CPEB Yönetim Şirketi, Proje'nin inşaatı ve işletilmesi için tüm altyapı hizmetlerinin (doğal gaz, elektrik ve su temini dahil) sağlanmasından ve gerekli araziyi temin etmekten sorumludur.

2022 yılında RINA Tech UK Limited tarafından, yerel yüklenici 2U1K ile iş birliği içinde hazırlanan bir Arazi Edinimi (AE) Boşluk Analiz Raporu. Proje arazi edinim süreci, Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirmesi (ÇSED) süreci yürütülmeden önce başlatılmış olup, hükümet tarafından yönetilen arazi edinimi (kamulaştırma) sürecini içermektedir. AE Boşluk Analizi, arazi edinimi faaliyetlerini analiz etmek, uluslararası standartlara karşı açıkları belirlemek ve Proje'nin ulusal ve uluslararası gerekliliklere uyumunu sağlamak için atılacak adımları belirlemek amacıyla gerçekleştirilmiştir.

AE Boşluk Analizi bulgularına göre, bir Yeniden Yerleşim Eylem Planı (YYEP) Metodolojisi ve bir Geçim Kaynaklarının İyileştirilmesi Planı (GKİP) Metodolojisi hazırlanmıştır.

YYEP aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir:

1 Giriş
2 Amaç ve Kapsam
3 Proje Tanımı
4 Mevzuat ve Kurumsal Çerçeve
5 Bugüne Kadar Tamamlanan Arazi Edinim Süreci
6 Proje Arazi Gereksinimleri ve Etki Analizi
7 Veri Toplama ve Analiz
8 Paydaş Katılımı
9 Yeniden Yerleşim Şikayet Mekanizması
10 Tazminat Çerçevesi
11 Hak Sahipliği ve Haklar
12 Geçim Kaynaklarının Yeniden Kazandırılması

13 Kırılgan Gruplar
14 Roller ve Sorumluluklar
15 Bütçe ve Finansman Düzenlemeleri
16 İzleme ve Değerlendirme
17 Uygulama

2 ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI

Arazinin kamulaştırma süreci, ÇSED'in ve ilgili diğer dokümanların hazırlanmasından önce başlatılmış ve hükümet tarafından yönetilen arazi edinimi (kamulaştırma) işlemlerini içermiştir. Kamulaştırma, Türk mevzuatına uygun olarak Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (TCSTB) tarafından yürütülmüştür. 2010 yılında başlatılan kamulaştırma süreci, 2018 yılına kadar 2019 yılında Yönetim Şirketi'nin devreye girmesinden önce büyük ölçüde tamamlanmıştır. Bu nedenle, boşluk analizinin gerçekleştirilmesi şu amaçlarla yapılmıştır:

- Proje arazi edinim sürecinin durumunu netleştirmek;
- Arazi edinim sürecindeki ulusal mevzuat ve uluslararası standartlar arasındaki boşlukları belirlemek;
- Proje arazi edinim sürecinin ulusal ve uluslararası gerekliliklere uygunluğunu sağlamak için düzeltici önlemlerin geliştirilmesi ve uygulanmasını sağlayacak bilgilendirmeyi vermek

Boşluk Analizi'nin bulguları, Proje'nin arazi edinim sürecinin uluslararası standartlara uygun olarak ilerleyebilmesi için bir YYEP (veya "RAP") ve bir Geçim Kaynakları İyileştirme Planı (GKİP veya "LRP") hazırlanması gerektiğini göstermiştir. YYEP , fiziksel yerinden edilmeden etkilenen hanelere (ve ilgili ekonomik yerinden edilme durumlarına) odaklanmaktadır. Yalnızca ekonomik yerinden edilmeden etkilenen haneler/paydaşlar ise GKİP (ayrı bir belge) kapsamında ele alınmaktadır. Fiziksel yerinden edilmeden etkilenen bir kişi, Proje ile ilgili arazi ediniminden (konutlar ve fiziksel yerinden edilme ile doğrudan ilgili olmayan) diğer arazi parçalarına sahip/kullanıyorsa, bunlar GKİP kapsamında değerlendirilir.

Boşluk Analizi Raporu, Proje ve ilişkili tesislerle bağlantılı olarak yeniden yerleşim etkisini azaltmayı önermiştir. Şirket, yeniden yerleşimin önlenmesi / yeniden yerleşim etkisinin sınırlandırılması fırsatlarını değerlendirmiş ve TCSTB ile ilgili görüşmeleri gerçekleştirmiştir (Bkz. Ek B4). Şirketin talebi doğrultusunda, fiziksel yerinden edilme etkisinden etkilenen tüm haneler için YYEP hazırlanmıştır.

AE Boşluk Analizi raporunun hazırlanması sırasında, 15 hane çalışılmıştır. YYEP hazırlığı kapsamında yapılan saha incelemesi sırasında, yapılardan birinin konut amaçlı kullanılmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle, bu yapıya ilişkin konular ve ilgili ekonomik yerinden edilme etkisi GKİP kapsamında değerlendirilmiştir.

Bu YYEP'nin kapsamına giren 14 konut/yapı şunları içermektedir:

- 4 konut, Mobilizasyon Alanı sınırları içinde yer almaktadır (parsel #133/1 ve parsel 1120);
- CPEB için edinilen arazilerdeki 3 konut Mobilizasyon Alanı içinde yer almakla birlikte CPEB'in tampon bölgesi (SKB) içinde yer almaktadır (parsel #133/1, ve 0/625);

- İskele Tesisinin önceki konumu göz önünde bulundurularak daha geniş CPEB için edinilen arazilerdeki 7 konut (parsel 0/627 ve 0/628) SKB sınırları içinde yer almaktadır.

Bir YYEP'nin yeniden yerleşim için takip ettiği temel ilkeler şunlardır:

- Varlık kayıpları için tam yenileme maliyeti üzerinden tazminat sağlanmalıdır;
- Projeden Etkilenen Kişilere (PEK'ler) yeniden yerleşim aşamasında daha iyi koşullara ulaşmaları için teşvik desteği sağlanacaktır;
- Geçim kaynakları etkilendiğinde, bu kaynaklar proje öncesi seviyelere geri getirilmelidir ve mümkünse iyileştirilmelidir;
- Fiziksel olarak yerinden edilen kişilerin yaşam koşulları, yeniden yerleşim alanlarında yeterli konut sağlanarak iyileştirilmelidir;
- Etkilenen kişiler, önerilen tazminat ve geçim kaynağı yeniden yapılandırma süreci hakkında bilgilendirilmeli ve mümkün olan her yerde müzakere edilmiş anlaşmalara varılması önceliklendirilmelidir1;
- Hassas kişilere destek sağlanmalıdır;
- Bir şikayet mekanizması oluşturulmalıdır; ve
- Tazminat ve geçim kaynağı yeniden yapılandırma süreci izlenmelidir.

Bu raporun hazırlanması sırasında, CPEB için yukarıda belirtilenlerin dışında herhangi bir fiziksel yerinden edilme hakkında bilgi bulunmamaktadır. Bu nedenle, daha geniş kapsamnda CPEB için bir YYEP gerekli değildir. Daha geniş CPEB için yeniden yerleşim gerektirdiğine dair bir bilgi mevcutsa, Proje Şirketi, CPEB Yönetim Şirketine uluslararası standartlara uygun ayrı bir YYEP geliştirmesini önerecektir. Şirket, Proje ve ilişkili tesisler için geliştirilen YYEP'yi referans olması amacıyla CPEB Yönetim Şirketine sağlayacaktır.

[1] CPEB için kamulaştırmanın, Türk mevzuatına uygun olarak Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (STB) tarafından gerçekleştirildiği not edilmelidir. 2010 yılında başlatılmış ve 2019 yılında Proje Şirketi'nin devreye girmesinden önce, 2018 yılına kadar büyük ölçüde tamamlanmıştır.

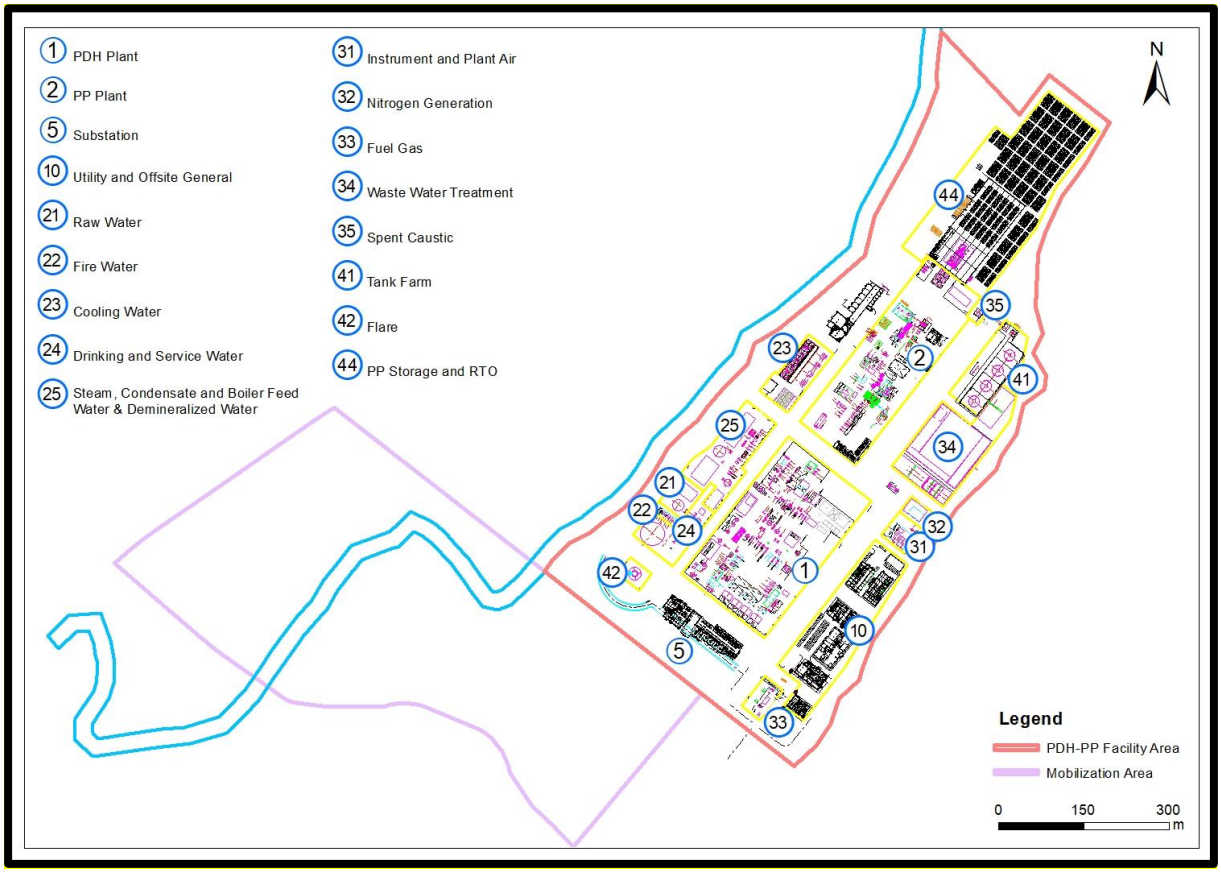
3 PROJE TANIMI

Proje, yıllık 472.500 ton polipropilen (PP) üretim kapasitesine sahip olacaktır. Projenin inşaat aşamasının 38 ay sürmesi, işletme aşamasının ise 49 yıl devam etmesi planlanmaktadır. Proje, iki ana üretim biriminden oluşmaktadır: Propan De-Hidrojenasyon Birimi (PDH), propanın de-hidrojenasyon yoluyla propilene dönüştürülmesi için hammadde olarak kullanıldığı birim ve PDH biriminden elde edilen propilenin nihai ürün olan polipropilene dönüştürüldüğü Polipropilen Birimi.

Proje, aşağıdaki yapıların ve altyapının geliştirilmesi, inşası ve işletilmesini içermektedir:

- PDH Tesisi ve PP Tesisi;
- Yardımcı Tesisler:
  - Ham Su Birimi;
  - Soğutma Suyu Birimi;
  - İçme ve Servis Suyu Birimi;
  - Ekipman ve Tesis Hava Temini Birimi;
  - Azot Üretim Birimi;
  - Yakıt Gazı Temin SİSTEMi;
  - Atık Su Toplama, Arıtma SİSTEMi ve arıtılmış atık su için deniz deşarj hattı;
  - Atık Kostik Arıtma Birimi;
  - Propilen Depolama Birimi;
  - Flare SİSTEMleri;
  - Polipropilen (PP) Depolama ve Rejeneratif Termal Oksidasyon Birimi;
  - Buhar, Kondens, Kazan Besleme Suyu ve Demineralize Su Üretimi;
- Drenaj SİSTEMi;
- Yardımcı Binalar (idari bina, laboratuvar, itfaiye istasyonu, kontrol binası vb.).

PDH ve PP Tesisleri bileşenlerinin yerleşimi aşağıdaki şekilde sunulmuştur:



Şekil 3-1. Proje Bileşenlerinin Yerleşim Planı

PDH-PP sürecinde hammadde olarak kullanılacak propan, propan depolama tankı ve bir iskeleden oluşan bir terminal tesisi aracılığıyla deniz yolu taşımacılığıyla projeye getirilecektir. Terminal tesisi, Rönesans Holding çatısı altında, farklı bir ortakla oluşturulacak olan üçüncü taraf bir tedarikçi firma tarafından inşa edilecek ve işletilecektir. İskelenin uzunluğu 1,2 km olacaktır. Proje alanının ve Terminal Tesisinin (iskelenin dahil olduğu) konumu yukarıdaki Şekil 1 2'de gösterilmiştir.

Proje tanımı hakkında daha ayrıntılı bilgiler ÇSED Raporunda sunulmuştur.

4 YASAL VE KURUMSAL ÇERÇEVE

Bu bölüm, arazi edinimi ve kamulaştırma sürecine ilişkin ulusal gereklilikleri ve uluslararası standartları, ayrıca sürece dahil olan devlet kurumlarını açıklamaktadır.

4.1 Ulusal Mevzuat ve Kurumsal Çerçeve

4.1.1 Ulusal Mevzuat

Kamulaştırma, okullar, hastaneler, barajlar, köprüler, otoyollar, demiryolları ve benzeri altyapılar gibi kamu kullanımına hizmet eden, kişilerin mülkiyetindeki araziler üzerinde belirli bir projenin amacına uygun olarak ilgili yasanın hükümlerinin, kamu yararını göz önünde bulundurarak uygulanması sürecidir.

Arazi edinimi, kamu ve özel sektör tarafından yapılan yatırımlar için büyük önem taşımaktadır. Yatırım projeleri için arazi edinimi, satın alma, takas veya gayrimenkul devri gibi yöntemlerle gerçekleştirilemezse, arazi edinim kararı alınması zorunludur (satın alma, tam kamulaştırma, kısmi kamulaştırma, irtifak hakkı, acele kamulaştırma gibi).

Mülkiyet hakkını güvence altına alan Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1 No'lu Protokolü'nün 1. Maddesi şu şekildedir: Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez.

Kamu yararına yapılan yatırımlarda, özel mülkiyete konu taşınmazlara ihtiyaç duyulmaktadır ve bu ihtiyacın karşılanması için kamulaştırma işlemlerinin, Anayasa'nın 35. ve 46. maddeleri ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda belirlenen temel ilkelere göre yürütülmesi zorunludur. Anayasa'nın 35. maddesi, herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğunu ve bu hakların yalnızca kamu yararına kanunla sınırlanabileceğini açıklar. Diğer yandan, Anayasa'nın 13. maddesinde, mülkiyet hakkının özüne dokunulamayacağı ve sadece ilgili Anayasa maddelerinde belirtilen nedenlerle kanunla sınırlandırılabileceği ifade edilmektedir.

1982 Anayasası'nın 46. Maddesi, kamu yararına bir kamu kuruluşu tarafından mülkün kamulaştırılmasına ve ilgili tazminatın sağlanmasına izin vermektedir. Madde, kamu yararına hizmet eden her kalkınma projesinde hükümetin kamulaştırma sürecini başlatma ve yürütme yetkisine sahip olduğunu belirtmektedir. Tüm hidroelektrik, havaalanı, otoyol ve diğer yollar gibi büyük ölçekli altyapı projeleri kamu yararına kabul edilmekte ve bu projeler, 46. maddeye dayanak teşkil etmektedir.

Anayasa'nın bu özel maddesi, tazminat değerinin ve hükmedilen artış değerinin tam ve nakit olarak mülk sahiplerine ödeneceğini belirtmektedir. Edinilen arazide çiftçilik yapan çiftçilerin tazminatı, tam ve nakit olarak ödenmektedir. Özel arazi kullanıcıları, 2942 sayılı Kamulaştırma

Kanunu kapsamında tazminat alma hakkına sahiptir. Arazi alımından doğan tüm tazminat ödemeleri, uzlaşma anlaşması veya mahkeme yoluyla, kamulaştırmayı gerçekleştiren idare tarafından açılan hesaplarda tahsis edilir. Bu tazminat hakkına sahip olan Projeden Etkilenen Kişiler (PEK'ler), Kanun çerçevesinde bu tazminatlara erişim sağlayabileceklerdir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, kamu yararının gerektirdiği durumlarda, doğal ve özel tüzel kişilerin mülkiyetindeki taşınmaz malların devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından kamulaştırılmasına ilişkin usul ve esasları, kamulaştırma bedelinin hesaplanması ve ödenmesi yöntemlerini, bildirimleri, müzakereleri, taşınmaz malın ve/veya geçit hakkının yetkili idare adına tescilini ve ilgili anlaşmazlıkların çözüm yöntemlerini belirlemektedir.

Kamulaştırma sürecine ilişkin ulusal mevzuat, aşağıdaki Tablo 4-1'de özetlenmiştir. Belirtilen tüm günler takvim günleridir.

Tablo 4-1. Kamulaştırma ile Alakalı Ulusal Mevzuat

Yasal Gereklilik	Konu	Açıklama
Türkiye Cumhuriyeti Anayasası	Mülkiyet Hakkı	Anayasa'nın 35. Maddesi, herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğunu ve bu hakların ancak kamu yararı için kanunla sınırlanabileceğini belirtmektedir.
		Anayasa'nın 13. Maddesi'nde, mülkiyet hakkının özüne dokunulamayacağı ve sadece kanunla ve Anayasa'nın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplerle sınırlanabileceği ifade edilmektedir.
	İstimlak Gerekliliği	Türkiye'de yeniden yerleştirmeye ilişkin doğrudan anayasal ilkeler bulunmamaktadır. Ancak, Anayasa'nın 44 ve 45. Maddeleri dolaylı olarak yeniden yerleştirme faaliyetleriyle ilgilidir. Madde 44, toprak mülkiyetini ele alır ve hükümetin toprak sahiplerini ve yetersiz toprağa sahip olanları koruma sorumluluğunu belirtir. Madde 45, hükümetin tarım ve hayvancılık faaliyetlerinde bulunanları destekleme sorumluluğunu tanımlar.
		Madde 46, kamulaştırma kavramlarını ele alır: Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, gerçek karşılığını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını kamulaştırmaya veya bunlar üzerinde idari irtifak kurmaya yetkilidir. Kamulaştırma bedelinin hesaplanma yöntemi ve usulü kanunla düzenlenir. Bedelin tespitinde, kamulaştırma sırasındaki vergi beyanları, resmi değerlendirmelerle belirlenen cari değerler, birim fiyatlar ve inşaat maliyetleri ile diğer objektif ölçütler dikkate alınır. Kamulaştırma bedeli ile vergi beyanı arasındaki farkın vergilendirilme usulü kanunla düzenlenir. Kamulaştırma bedeli peşin ve nakden ödenir. Ancak, toprak reformu, büyük enerji ve sulama projeleri, konut ve yeniden yerleştirme planları, ağaçlandırma yapmak, kıyıları korumak ve turistik tesisler yapmak için kamulaştırılacak arazi bedellerinin ödenmesinde uygulanacak usul kanunla düzenlenir. Bu durumlarda, kanun taksitle ödemeye izin verebilir; ödeme süresi

Yasal Gereklilik	Konu	Açıklama
		beş yılı aşamaz; ödemeler eşit taksitlerle yapılır ve kalan taksitler için kamu borcuna uygulanan en yüksek faiz oranı uygulanır. Kendi toprağını işleyen küçük çiftçiden kamulaştırılan arazi bedeli her durumda peşin ödenir
Kamulaştırma Kanunu (Kanun No: 2942), 2020'de değiştirildiği haliyle	Taşınmaz Malların Kamulaştırma İşlemleri	Türkiye'deki yasal çerçeve kapsamında, arazi edinimi/kamulaştırma, Kamulaştırma Kanunu No: 2942'ye (2001'de 4650 sayılı Kanun ile değiştirildi) dayanmaktadır. Ayrıca, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 46. Maddesi, devlet ve kamu tüzel kişiliklerinin, kamu yararı gerektirdiğinde, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, gerçek karşılığını peşin ve nakden ödemek şartıyla, kamulaştırmaya veya bunlar üzerinde irtifak hakkı kurmaya yetkili olduğunu açıklar. Başka bir deyişle, Anayasa, herhangi bir taşınmaz malın, sahiplerine peşin ve nakden kamulaştırma bedeli ödenmedikçe el konulamayacağını belirtmektedir.
	Madde 3 - Kamulaştırma Bedelinin Ödenmesi	Kanun, kamulaştırma bedelinin nakden ve peşin ödeneceğini belirtir.
	Madde 5 - Kamu Yararı Kararı Alabilecek Yetkililer	Kanun, kamu yararı kararını alabilecek yetkili kurumları belirler. Sanayi Bölgeleri Koordinasyon Kurulu'nun 26/4/2007 tarih ve 2007/1 sayılı kararı, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın 5/9/2007 tarih ve 9856 sayılı yazısı üzerine, 9/1/2002 tarih ve 4737 sayılı Kanun'un 3. Maddesi ve 4/B uyarınca, 19/9/2007 tarihinde Bakanlar Kurulu tarafından, Adana ili Ceyhan ilçesi sınırları içinde Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi olarak belirlenmesine karar verilmiş ve 17.10.2007 tarih ve 26673 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
	Madde 7 - Yapılacak İlk İşlemler; Etkilenen Arazilerin Belirlenmesi ve İdari Şerh	Kamulaştırmadan sorumlu idare, büyük ölçekli arazi edinim planları hazırlayarak parsel bazında arazi belirlemesi yapar ve bu planlar kadastro müdürlüklerince onaylanır. Paralel olarak, idare, elektronik tapu kayıt sİSTEMi üzerinden ilgili maliklerin belirlenmesini yapar. Belirlenen tüm kişiler için adres tespiti yapılır
	Madde 8 - Arazi Satın Alma - Uzlaşma Usulü (Doğrudan Satın Alma)	Bu maddeye göre, idare, kamulaştırmadan önce uzlaşma usulünü uygulamayı esas alır. Madde 8 ayrıca, idarenin, kamulaştırma kararı alındıktan sonra taşınmaz malların değerini belirlemek üzere en az 3 kişiden oluşan bir veya daha fazla kıymet takdir komisyonu atayacağını belirtir. Eğer anlaşma sağlanırsa, anlaşılan hisseler için tapu tescili yapılır. Eğer anlaşma sağlanamazsa veya arazi sahibi/hissedar görüşmeye gelmezse, konu mahkemeye taşınır. Mahkeme iki seçenek altında gerçekleşebilir: Acele Kamulaştırma (Madde 27) veya Olağan Kamulaştırma (Madde 10).
	Madde 10 – Olağan Mahkeme Süreci – Arazi Değerinin Belirlenmesi ve Tescil Kararı	Madde 10: Bu madde, uzlaşma sağlanamayan durumlarda uygulanan olağan arazi kamulaştırma sürecini düzenler. Genel olarak, idare Madde 8 ile edinilemeyen parseller için Madde 10 ile devam etmeyi tercih eder; ancak bu uzun bir süreçtir. İdarenin yaptığı başvurudan itibaren otuz (30) gün içinde mahkeme, idare tarafından yapılan dava dilekçesinin bir örneği ve kamulaştırma işlemini yapan idare tarafından verilen

Yasal Gereklilik	Konu	Açıklama
		belgelerle birlikte taşınmaz mal sahibine Tebligat Kanunu (Kanun No. 7201)'na uygun olarak meşru bir davetiye gönderir. İdarenin yaptığı araştırmalar sonucunda adresleri bulunamayanlara, yerel bir gazete veya tercihen ulusal bir gazetede ilan yoluyla bildirim yapılır. Bu şekilde, ilgili arazi sahipleri ilk duruşmaya katılmaya davet edilir. Mahkeme, duruşma gününü idareye bildirir. Mahkeme tarafından belirlenen günde yapılacak duruşmada, mahkeme tarafları taşınmaz malın değeri konusunda anlaşmaya davet eder. Taraflar fiyat üzerinde anlaşırsa, mahkeme bu fiyatı kamulaştırma bedeli olarak kabul eder ve Madde 8'in ikinci ve sonraki cümlelerine göre hareket eder. Duruşma gününde, taraflar fiyat üzerinde anlaşamazlarsa, mahkeme on gün içinde bir keşif tarihi belirler. Mahkeme ayrıca otuz gün içinde yeni bir duruşma tarihi belirler. Mahkeme, tüm ilgili tarafların ve mahkemenin atadığı bilirkişi ekibinin katılımıyla taşınmaz malın değerini belirlemek üzere yerinde inceleme yapar. Taşınmaz malın bulunduğu köy/mahalle muhtarının hazır bulunmasını sağlamak için muhtara da davetiye çıkarılır. Muhtarın ifadesi, yerinde inceleme sırasında alınır. Bilirkişiler, yerinde inceleme raporlarını (yeni değerleme sonuçlarını da içeren) on beş gün içinde, Madde 11'de belirtilen ilkelere uygun olarak ve arazi sahipleri ve diğer ilgili tarafların beyanlarını dikkate alarak mahkemeye sunarlar. Yerinde inceleme raporunun sunulmasından sonra, mahkeme duruşma tarihini beklemeden raporu tüm taraflara gönderir. Hakim, tarafları veya vekillerini ve bilirkişileri duruşmaya çağırır. Bu duruşmada, tarafların bilirkişi raporlarına itirazları dinlenir. Bu itirazlara karşı bilirkişilerin beyanları alınır. Taraflar fiyat üzerinde anlaşamazlarsa, mahkeme gerekirse doğrulama raporu için yeni bir bilirkişi ekibi atar ve bu raporun on beş gün içinde tamamlanmasını ister. Mahkeme, yerinde inceleme raporları veya tarafların ve bilirkişilerin beyan ve raporlarını kullanarak adil ve hakkaniyetli bir kamulaştırma bedeli belirler. Mahkeme, ikinci değerlemeden sonra, nihai kamulaştırma bedelini belirler. Mahkeme tarafından belirlenen bu fiyat, taşınmaz malın nihai kamulaştırma bedeli olarak tanımlanır ve taraflara bildirilir. İdareye, mahkemenin belirlediği kamulaştırma bedelini mahkemenin belirleyeceği banka hesabına yatırması ve yatırma işleminin yapıldığını gösteren makbuzu sunması için on beş gün süre verilir. Yargılama sonunda ve tazminatın mahkemece belirlenen banka hesabına yatırılmasının ardından, mahkeme hazine adına tescil kararı verir. Bu karar tapu sicil müdürlüğüne ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesindir ve tarafların bedel konusundaki temyiz hakkı saklıdır ancak kamulaştırma için değil.
	Madde 11 - Arazi Değerlemesi	Mahkeme, değerleme sürecini inceleyecek, varlıkları belirleyecek ve Madde 15 uyarınca yeni değerleme yapacak bir bilirkişi heyeti oluşturur. Bu bilirkişi heyeti, mahkeme üyeleriyle birlikte taşınmaz malın veya kamulaştırılacak kaynağın bulunduğu yere gider. Arazi parsellerinin değerlemesi, imar planlarına göre durumlarına bağlı olarak iki kategori altında gerçekleştirilir: net gelir sermayeleştirmesi ve piyasa karşılaştırması. Ağaçlar, Tarım Bakanlığı tarafından yıllık olarak duyurulan fiyat listesine göre ikame maliyet esas alınarak değerlenir. Sabit varlıklar ise Çevre,

Yasal Gereklilik	Konu	Açıklama
		Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan fiyat listesine göre değerlendirilir. Arazi, varlık ve ağaç değerlemesi, saha uzmanı değerleme uzmanları tarafından aşağıdaki kriterlerle desteklenir: a) Arazi türü; b) Arazinin büyüklüğü; c) Değerini etkileyebilecek tüm nitelikler ve unsurlar ve her bir unsurun ayrı ayrı değeri; d) Varsa vergi beyanı; e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılan değerleme; f) Arazinin net geliri; g) Emsal satışlara göre özel bir amaç olmaksızın yapılan arazi satış değeri; h) Yapıların amortismanı; i) Fiyatın belirlenmesinde etkili olacak diğer objektif ölçütler
	Madde 12 - Kısmi Kamulaştırma	Arazi Kamulaştırma Kanunu, arazi parsellerinin tamamen veya kısmen edinilmesine izin verir. Madde 12, kısmi kamulaştırmayı düzenler ve kısmi kamulaştırmanın değerinin, alan bakımından orantılı olduğunu belirtir. Aynı madde içinde, kalan araziler, yatırım nedeniyle arazilerdeki değer artışı veya azalışı vb. değerleme sırasında tazminat için dikkate alınır, böylece kalan arazileri kısmen etkilenen mülk sahiplerinin dezavantajlı duruma düşmemesi sağlanır
	Madde 14 - Dava Açma Hakkı	Arazi sahipleri, Anayasa'nın 10. Maddesi uyarınca mahkeme tarafından verilen bildirim tarihinden itibaren 30 gün içinde idari mahkemede (veya maddi hataların düzeltilmesi için) kamulaştırma kararının iptali için dava açma hakkına sahiptir. Herhangi bir nedenle tebligat yapılamayan taraflar için, mahkeme bildirim tarihini gazete ilanının yayınlandığı tarih ile değiştirir..
	Madde 15 - Mahkeme Tarafından Atanan Değerleme Komisyonu	Bu madde, mahkeme değerleme komisyonu için atanan bilirkişilerin seçim sürecini açıklar. Ayrıca, mahkeme tarafından atanan bilirkişilerin ve değerleme anında komisyona eşlik eden köy muhtarının ücretlerini belirler
	Madde 25 - Hakların Sınırlandırılması ve Mülkiyetin İdareye Geçmesi	Taşınmaz mal sahibi, mahkeme tarafından verilen tescil veya araziye erişim kararının veya rıza anlaşması ile tescil tarihinden sonra inşaat veya ekim gibi faaliyetlerde bulunma veya taşınmaz malın mevcut yapısında temel değişiklikler yapma haklarını kaybeder. Bu tarihten sonra yapılan faaliyetlerin değeri süreçte dikkate alınmaz. Bu süreç için belirlenen kesme tarihi, varlık envanterinin hazırlandığı tarihtir. Varlık envanteri, tüm varlıkların dikkate alındığından emin olmak için Projeden Etkilenen Kişiler (PEK'ler) tarafından da eşlik edilir ve onaylanır. Madde 25'e yapılan bir değişiklik, PEK'lerin kamu yararı kararı hakkında bilgilendirilmelerine ve böylece büyük projeler için gerçekleşecek kamulaştırma faaliyetlerinden önceden haberdar olmalarına olanak tanır. Bu değişiklikle, kamu yararı kararı, kamulaştırılacak taşınmaz malların bulunduğu mahalle ve/veya köyün muhtarlık ofisinde (15 gün süreyle) ilan edilir. 15 günlük süre sona erdiğinde, kamulaştırmaya konu olan parsel üzerinde

Yasal Gereklilik	Konu	Açıklama
		yapılan herhangi bir yapı, dikilen ağaç veya yapılan iyileştirmeler, kamulaştırma bedelinin belirlenmesinde dikkate alınmaz
	27 - Acele Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu'nun 27. Maddesi, kamulaştırmadan sorumlu kuruma, normal kamulaştırma prosedüründe gereken zamandan daha önce projeye ihtiyaç duyulan mülklere el koyma yetkisi verir. Bu süreç, mülk sahiplerinin belirlenen değerlemeye karşı çıkmalarını engellemez. Temel olarak, ihtiyaç duyulan taşınmaz malların kamulaştırılması için Madde 27, Ulusal Savunma Kanunu'nun (No: 3634) uygulanması için veya Cumhurbaşkanlığı tarafından kararlaştırılan kamulaştırma zorunluluğunun olduğu durumlarda veya özel kanunlarda öngörülen acil durumlarda, herhangi bir taşınmaz mala kamulaştırmadan sorumlu idare tarafından el konulabileceğini belirtir. Bu durumda, işlemlerin sırası (taşınmaz malların değerlendirilmesi hariç) daha sonra tamamlanır. Mahkeme aracılığıyla (sorumlu idarenin talebi üzerine), taşınmaz malların değerleri, yedi gün içinde sadece Kanun'un 10 ve 15. Maddeleri hükümlerine göre bir bilirkişi heyeti tarafından değerlendirilir. Araziye el koyma kararı, belirlenen tazminatın sorumlu idare tarafından (mal sahibi adına) bankaya yatırılmasından sonra alınabilir. Madde 27, taraflar için bir ara çözüm olarak düşünülebilir; idare, mahkeme tarafından verilen Erişim Kararı'nı alarak araziye erişebilecek ve arazi sahipleri tazminat ödemesine erişebileceklerdir. Ayrıca yasal koşullarla desteklenir: Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 2008 tarihli kararına (E.2008/1494, K.2008/3602) göre, Kamulaştırma Kanunu'nun 27. Maddesi'ne göre belirlenen tazminat miktarı nihai tazminat miktarı değildir. Madde 27'yi takiben, idareler arazi sahipleriyle müzakereler yapacak ve anlaşmaya varacaklardır. Anlaşma gerçekleşirse, tapu sicil müdürlüklerinde düzenli bir şekilde tescil yapılır. Eğer anlaşma hala sağlanamazsa veya arazi sahibi/hissedar görüşmeye gelmezse, Madde 10 prosedürü uygulanacaktır.
	Madde 30 - Kamu Kurumuna Ait Taşınmazın Devri	Bu madde, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmaz malların, kaynakların veya irtifak haklarının edinilmesini düzenler ve bunların başka bir kamu kurum veya kuruluşu tarafından kamulaştırılamayacağını belirtir. Kamulaştırmaya tabi hazine arazileri dışındaki tüm devlet arazileri, Kanun'un 30. Maddesi uygulanarak edinilir. Taşınmaza ihtiyaç duyan idare, taşınmaz malın değerini Madde 8'e göre belirler. Taraflar, idareler arası görüşme tarihinden itibaren 30 gün içinde fiyat konusunda anlaşamazlarsa, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesinden kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil için dava açılabilir.
Orman Kanunu (1956, No. 6831)		Orman Kanunu uyarınca, projeyi uygulamaktan sorumlu olanlar, ormanlarda veya orman olarak sınıflandırılmış arazilerde faaliyet göstermek için Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan izin almak zorundadır ve bir projenin uygulanmasından kaynaklanan kamu ormanlarına verilen zararları tazmin etmekle yükümlüdürler. Kanuna göre, Bakanlık, orman arazilerinin kullanımına izin verme yetkisine sahiptir (49 yıllık kiralama süreleri). Kanuna ek olarak, "Orman Alanı Sayılan Yerlerde Verilecek İzinlere İlişkin Yönetmelik" (22 Mart 2007 tarih ve 26470 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır) onayların, izinlerin ve irtifak haklarının verilme yöntem ve ilkelerini belirler.

Yasal Gereklilik	Konu	Açıklama
		Orman Kanunu'nun 16. Maddesi'nin uygulanmasına ilişkin yönetmeliğe ek olarak, 18 Nisan 2014 tarih ve 28976 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan yönetmelik, Orman Kanunu'nun 17/3 ve 18. Maddelerinin uygulanmasını düzenler. Bu yönetmeliğin 9. Maddesi, orman arazilerinden yararlanan diğer kurumlardan tahsil edilecek ücretleri ve bu ücretlerin hesaplanmasını yeniden tanımlar..
Mera Kanunu (1998, No. 4342)	Mera Arazilerinin Tazmini	Bu kanun 1998'de yürürlüğe girmiş ve 2004, 2008 ve 2013'te değiştirilmiştir. Mera arazilerinin edinimi, kamu ortak arazisi olarak tanımlanır. Proje tarafından geçilen alan, tapuda ayrılacaktır. Statüsü 'mera' tanımlamasından hazine arazisine dönüştürülecektir. Başka bir işlem gerekmeyecektir. Kanun kapsamında ne kamunun ne de meraların belirli kullanıcılarının tazminat hakkı tanınmaktadır. Yerel kanunlar kapsamında mevcut ödeme ot için yapılır. Bu nedenle, Türk mevzuatı, PEK'lerin mera ve çayır kayıplarını ve bunlarla ilgili gelir kayıplarını tazmin edemez.
Kadastro Kanunu (1987, No. 3402)	Arazinin Yasal Statüsünün ve Sınırının Belirlenmesi	Kadastro Kanunu, Medeni Kanun (No. 4721) uyarınca taşınmaz malların sınırlarını ve yasal statüsünü ulusal koordinat sİSTEMine ve kadastro veya topografik kadastro haritalarına dayanarak belirler ve arazi kayıtlarını oluşturur ve mekânsal bilgi sİSTEMinin temelini oluşturur. Kadastro Kanunu ayrıca kayıtlı tapu senetleri olmayan veya arazi mülkiyeti üzerinde anlaşmazlık olan arazi sahiplerini belirleme sürecini tanımlar
İskan Kanunu - No. 5543	İskan Kanunu'nun Uygulama Yönetmeliği.	İskan Kanunu, proje bölgesinde ilgili devlet kurumlarına başvuran ve devlet destekli iskan talebinde bulunan aileleri ele alır. Devletin iskan yardımı, hak sahibi ailelere sağlanırken, kamulaştırma tazminat ödemeleri, proje alanında taşınmaz mallara sahip olan tüm bireylere ödenir. İskan Kanunu, kırsal ve kentsel alanlarda devlet destekli iskânı sağlar. Ancak, bu kanun sadece Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB) ve onun yetkilendirdiği kurumlar tarafından kullanılabilir. TCSTB yetkilendirilmiş kurumlar arasında değildir..
Tapu Kanunu (1934, No. 2644)	Tapu Sicili	Tapu Kanunu (No. 2644), ana tapu düzenlemesidir. Türkiye'de arazi tescili, Kadastro Kanunu'na (No. 3402) dayanmaktadır. Tapu Kanunu, vatandaşların tarımsal, ticari, sportif ve sosyal faaliyetler için hazine arazilerini kiralamasına izin verir.
Tapu Sicil Tüzüğü (2013, No. 28738		Bu Tüzük, Medeni Kanun (No. 4721) uyarınca tapu kayıtlarının düzenli tutulmasını amaçlar. Bu Tüzük, taşınmaz mallarla ilgili mülkiyet haklarının, sınırlı ayni hakların ve kişisel hakların tescili, değiştirilmesi, terk edilmesi ve düzeltilmesi ile sicilin ve belgelerin arşivlenmesi işlemlerinin usul ve esaslarını kapsar. Madde 24 (Tanıkların hazır bulunması gereken durumlar) ve Madde 25 (İmza bilmeyenin imzası) bu Tüzükte, okuma yazma bilmeyen, engelli ve Türkçe bilmeyen hak sahiplerini korur. Madde 24 (1) Tapu sicil işlemlerinde, bir veya daha fazla talep sahibinin imza atamaması, okuma yazma bilmemesi, kimliğinden şüphe

Yasal Gereklilik	Konu	Açıklama
		duyulması ve vasiyetname ile ölünceye kadar bakma sözleşmesinin diğer durumlarında iki tanık hazır bulundurulur. (2) Talep sahibi işitme, konuşma veya görme engelli ise, istek üzerine iki tanık huzurunda işlemler yapılır. Engelli kişi tanık İSTEMezse, bu durum talep belgesinde veya resmi senette belirtilir. İlgili kişi işitme veya konuşma engelli ise ve yazılı olarak anlaşma imkanı yoksa, işaret dilini anlayan yeminli bir bilirkişi bulundurulur. (3) Bir veya daha fazla talep sahibi Türkçe bilmiyorsa, yeminli bir tercüman sağlanır. (4) Yeminli tercüman ve bilirkişi, 12/1/2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na göre mahkemede ettikleri yemin tutanağını müdürlüğe sunmak zorundadır. (5) Tanıklar, bilirkişi ve tercüman, resmi senet veya talep belgesini de imzalarlar. Tanıkların, bilirkişinin ve tercümanın yerleşim yeri ve kimlik bilgileri resmi yıl veya talep belgesine yazılır. Tanık, bilirkişi ve tercüman okuma yazma bilmeli ve fiil ehliyetine sahip olmalıdır. (6) İşlemin yapıldığı müdürlükte çalışanlar tanıklık ve tercümanlık yapamazlar. Madde 25 (1) Bir veya daha fazla talep sahibi imza bilmiyorsa, sol elinin başparmağı veya sağ elinin başparmağı veya diğer parmaklarından biri ilgili belgeye bastırılır. Sol elin başparmağı dışında bir parmak kullanılıyorsa, hangi parmağın bastırıldığı yazılır. (2) Mühür kullanılıyorsa, parmak basılması da zorunludur. (3) Tanıklar, mühür ve parmak izini doğrular.
Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu (1984, No. 3083)	Destekleyici İlkeler	Kanun, arazi toplulaştırmasıyla ilgili konuları kapsar (küçük parsellerin aynı arazi sahiplerine ait bir parsele dönüştürülmesi; bu süreç kadastro müdürlükleri tarafından yürütülür) ve tarım dışı amaçlar için arazi tahsis edilmesi gerektiğinde bunu düzenler. Kanunda, tarımsal üretimin parçalanma nedeniyle ekonomik olarak sürdürülemez hale geldiği alanlarda, arazi toplulaştırmasının yapılacağı ve aile iş gücünden yararlanılacağı belirtilmektedir.
Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu (2005, No. 5403)		Bu kanun, tarım arazilerinin iyileştirilmesi, yanlış kullanıma karşı korunması, uygun şekilde sınıflandırılması ve parçalanmasının önlenmesi için ilkeleri belirler.
Nüfus Hizmetleri Kanunu (2006, No. 5490)		Bu Kanun'un 11. Maddesine göre, tüm Türk vatandaşları, yurt dışında yaşayanlar da dahil olmak üzere ikametgahlarını kaydettirmek zorundadır. Varlık sahipliği ikamet kayıtlarını yansıtır. İkametini değiştiren kişiler, taşındıkları ilçelerdeki nüfus kayıt bürolarına değişiklikleri bildirmek zorundadır.
Tebligat Kanunu (1956, No. 7201)		Kanun, mülk sahipleri için bir bildirim sürecinin temelini sağlar. Kayıtlı ve bilinmeyen adresleri olan kamu ve özel mülk sahiplerine ulaşmak için izlenecek belirli prosedürlerden oluşur. Kanuna göre, bildirim hükümleri, kayıtlı adreslere mektup gönderilmesini; yerel otoritelerden destek alınmasını; ulusal bir gazetede ve ülke genelinde önemli sayılarda yayınlanan bir ilan

Yasal Gereklilik	Konu	Açıklama
		yoluyla duyuruyu ve elektronik bildirimi içerir. Kanun, Türkiye dışında yaşayanlar ve çeşitli kamu kurumları gibi farklı paydaş kategorileriyle iletişim kurmak için rehberlik sağlar. Tebligat Kanunu, adresi bilinmeyen, Tebligat Memuru tarafından belirlenen arazi sahipleri ve arazi kullanıcıları için bildirim sürecini detaylandırır. 2011 yılında Kanun'da yapılan değişikliklere göre (Madde 10), bildirim, etkilenen arazi sahibi için uygun olan herhangi bir yerde ve/veya bilinen son adrese yapılabilir. Kişiye ulaşılamazsa, bildirim son bilinen ikametgah adresine gönderilir ve köy veya mahalle muhtarına yönlendirilir. Arazi sahipleri, bildirim alındıktan sonra, bir kamulaştırma projesini uygulamaktan sorumlu olanlara başvurarak uzlaşma talep etme hakkına sahiptir. Arazi sahibi yabancı bir ülkede ikamet ediyorsa, son bilinen adresine kayıtlı bir posta gönderilir. Kamulaştırma kurumu, sahiplerine ulaşmak için konsolosluklardan da destek alabilir.
Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (Kanun No. 6698, 24.03.2016)		Bu Kanun'un amacı, kişisel verilerin işlenmesinde bireylerin temel hak ve özgürlüklerini, özellikle özel hayatın gizliliği hakkını korumak ve kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişilerin yükümlülüklerini ve uyacakları usul ve esasları düzenlemektir..

4.1.2 Türkiye'de Arazi Sahipliği ve Mülkiyet SİSTEMi

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB), doğal kaynakların sürdürülebilir gelişimi ve yönetimi ile çevrenin korunması ve muhafazasına yönelik politikaları ve prosedürleri geliştirmek ve uygulamakla sorumlu olan ana kamu kurumudur. Arazi Kadastro hizmetleri de ÇŞİDB'ye bağlı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından sağlanmaktadır. Devlet taşınmazlarının yönetiminden ise ÇŞİDB'ye bağlı Milli Emlak Genel Müdürlüğü sorumludur.

Genel Müdürlüğün organizasyonu merkezi ve taşra birimleri olarak düzenlenmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün sorumlulukları şunlardır:

- Devletin sorumluluğu altındaki tapu kayıtlarının düzenli bir şekilde tutulmasını sağlamak, gayrimenkullerle ilgili her türlü sözleşmeli ve sözleşmesiz tapu işlemlerini yürütmek, kayıtların değişikliklerini takip etmek, denetlemek, tapu ve belgeleri arşivlemek ve korumak;
- Ülkenin kadastrosunu yapmak, değişiklikleri takip etmek, tapu planlarının yenilenmesi ve güncellenmesini sağlamak, ilgili kontrol ve denetim hizmetlerini yürütmek;
- Topografik haritalar, hava fotoğrafları, 1/5000 ve daha büyük ölçekli ve karasal fotogrametrik harita üretimi gibi büyük ölçekli kadastral ve jeodezik altyapı hizmetlerini gerçekleştirmek, kontrol etmek ve temel ilkeleri belirlemek;
- Ülkedeki yabancı bireyler ve tüzel kişilerle ilgili tapu ve kadastro işlemlerini yürütmek, Türkiye Cumhuriyeti'ne ait bireylerin ve tüzel kişilerin yurtdışındaki gayrimenkulleriyle ilgili hak ve çıkarlarını korumak, devletler arası gayrimenkul müzakerelerine katılmak;
- Gayrimenkul aracılık faaliyetlerini düzenlemek, lisans vermek, bu faaliyetlerin prosedür ve ilkelerini belirlemek ve denetlemek.

Anayasanın 35. maddesi uyarınca, “herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar yalnızca kamu yararının öncelikli olduğu durumlarda kanunla sınırlandırılabilir. Mülkiyet hakkının kullanımı kamu yararına aykırı olamaz.” Buna göre, mülkiyet hakkı, sahibinin ilgili malları yasal sınırlar dahilinde serbestçe kullanma yetkisine sahip olduğu bir hak türüdür. Kullanma ve yararlanma yetkisi yalnızca kamu yararı gereği sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, kamu yararının gerekli olduğu durumlarda kamu hukuku tarafından belirlenir ve özel ilişkilerin söz konusu olduğu durumlarda bu ilişkileri düzenleyen kanunlarda açıklanır.

Devlet, belediye, köy, il özel idareleri, kamu işletmeleri, ticari kuruluşlar, bankalar, dernekler, sendikalar ve vakıflar tüzel kişi olarak tanımlanmıştır. Türkiye’de kamu kurumları, yetkilerini Anayasal kanunlardan alır ve kamu hukuku ilkelerine göre çalışır. Devlet en büyük ve en önemli kamu kurumudur.

Taşınmaz malların ilk grubu, devletin idaresi ve mülkiyeti altındaki topraklardır. Türk Medeni Kanunu'na göre, kamu yararına kullanılan yerler ve mülkler devletin idaresi ve tasarrufu altındadır. Bu kurala göre, kayalık alanlar, tepeler, dağlar, plajlar, ormanlar, meralar, yollar, açık alanlar ve mezarlıklar gibi taşınmazlar devlete aittir ve bu taşınmazlar kaydedilemez ve kayıtsız topraklar olarak kabul edilir. Devlete ait taşınmazların ikinci grubu ise hazine adına kayıtlı olan taşınmazlardır.

Hazine dışında kalan, Devlet Su İşleri, Türkiye Demiryolu Kurumu, Karayolları Genel Müdürlüğü gibi devlet kurumlarının yetki alanındaki araziler de vardır. Bu tür araziler kamu yararına tahsis edilmiştir ve hastaneler, okullar, hükümet daireleri, sağlık üniteleri gibi kamu hizmetlerine, ayrıca tarım arazileri, dükkanlar ve kamu kurumlarına ait iş merkezlerine aittir. Kamu tüzel kişilikleri, belediyeler, köyler ve il özel idareleridir. Belediyeler, yetki alanlarındaki halkın ortak ihtiyaçlarını karşılamaktan sorumlu kamu kurumlarıdır. Devlet yetkisinde bulunan ve hazine adına veya kamu tüzel kişilikleri adına kayıtlı olan parseller, Kamulaştırma Kanunu'nun 30. maddesi kapsamında işleme alınır.

Devlet mülkiyetindeki taşınmazlar, tapu sicil kütüklerinde kayıt altına alınır ve bu YYEP’de daha önce tartışılan belirli maddeler aracılığıyla işleme tabi tutulur (Tablo 4-1).

Türkiye genelindeki tapu ve kadastro kayıtlarının yönetimi ve idaresinden Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sorumludur. Bu müdürlük, “Tapu ve Kadastro Müdürlükleri” adı verilen bölge ofisleri aracılığıyla her il ve ilçede temsil edilir ve sorumluluklarını yerine getirir. Tapu kaydı ve kadastro değişiklikleriyle ilgili işlemler genellikle yerel olarak yürütülür, böylece süreçler kolaylaştırılır. Türkiye'de çok sayıda yatırım yapılmakta olup, bu yatırımlar arazi parçalanması veya etkilenmesini gerektirir. Bu süreç -parçalama, birleştirme, tescil ve diğer işlemler- yerel Tapu ve Kadastro Müdürlükleri tarafından yürütülmektedir. Tüm tapu sicil sİSTEMi artık elektronik olup, tüm taraflarca erişilebilir durumdadır; kamulaştırma yetkisine sahip idareler dahil.

Türk Kamulaştırma Kanunu'nun 19. maddesi, özel mülkiyete ve kamu arazilerine sahip kullanıcıları, bu kullanıcıların resmi olarak mülkiyetlerini, iyileştirmelerini ve mahsullerini

kanıtlayabildikleri takdirde ele alır. Kamu arazilerini kullanan ve mülkiyetlerini kanıtlayacak resmi belgeleri olmayan kullanıcılar, ulusal mevzuat kapsamında değerlendirilmemektedir.

4.1.3 Devlet Kurumları ve İlgili Kuruluşlar

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, arazi kamulaştırma sürecinden sorumludur ve aşağıdaki görevleri yürütür:

- Kamu yararı kararı almak,
- Kamulaştırma planlarını hazırlamak veya hazırlatmak,
- Kamulaştırma koridorunda yer alan taşınmazları tespit etmek,
- Kamulaştırma dosyalarını hazırlamak,
- Kamulaştırma sürecini yürütmek ve uzlaşma anlaşması veya dava yoluyla elde edilen hakları ilgili taraflara bildirmek.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve Yerel Müdürlükler

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve Yerel Müdürlükler şu görevlerden sorumludur:

- Kamulaştırmadan sorumlu idarenin projesine uygun olarak kadastro planları sağlamak,
- Kamulaştırılacak alanlar için sunulan kamulaştırma dosyalarını kontrol etmek ve onaylamak,
- Kamulaştırma sürecine göre kamulaştırma kurumu ile birlikte taşınmazlar üzerinde yapılacak iş ve işlemleri takip etmek,
- Mahkeme kararlarına (tüm taraflara bildirilen) veya uzlaşma anlaşmalarına göre, kamulaştırma sonunda kadastro ve tapu sicillerindeki ilgili bilgileri güncellemek.

Nüfus Müdürlüğü

Nüfus Müdürlüğü şu görevlerden sorumludur:

- Adres tabanlı nüfus kayıt sİSTEMlerini güncel tutmak,
- Kayıtlı mülk sahiplerinin mevcut adres bilgilerini, idarenin talebi üzerine sağlamak,
- Adresi bilinmeyen kişilerin adres bilgilerini araştırmak,
- Kayıtlı mülk sahipleriyle ilgili verileri sorgulamak ve güncellemek, mülk sahibinin vefat etmesi durumunda mirasçı bilgilerini sağlamak.

Türkiye Mahkemeleri

Türkiye Mahkemeleri şu görevlerden sorumludur:

- Kamulaştırma sürecinde uzlaşma sağlanamayan parseller için idare tarafından açılan kamulaştırma davalarını yürütmek (Madde 27 ve Madde 10),
- Kamulaştırma davaları dışında üçüncü şahıslar tarafından idareye açılan diğer davaları yürütmek.

4.2 IFC Performans Standartları

IFC'nin arazi edinimi ile ekonomik ve fiziksel yer değiştirmeye ilişkin gereksinimleri, IFC PS 5: Arazi Alımları ve Zorunlu Yeniden Yerleştirme'de açıklanmaktadır.

PS 5, proje ile ilgili arazi ediniminin ve arazi kullanımına getirilen kısıtlamaların, bu araziyi kullanan topluluklar ve kişilere olumsuz etkileri olabileceğini kabul eder. İstem dışı yeniden yerleşim, proje ile ilgili arazi edinimi ve/veya arazi kullanımına getirilen kısıtlamalar sonucu fiziksel yer değiştirmeyi (taşınma veya barınak kaybı) ve ekonomik yer değiştirmeyi (gelir kaynaklarının veya diğer geçim araçlarının kaybına yol açan varlıkların veya bu varlıklara erişimin kaybı) ifade eder. Etkilenen kişi veya toplulukların fiziksel veya ekonomik yer değiştirmeyle sonuçlanan arazi edinimini veya arazi kullanımına getirilen kısıtlamaları reddetme hakkına sahip olmamaları durumunda, yeniden yerleşim İSTEM dışı kabul edilir.

Bu durum (i) ev sahibi ülkenin yasal sİSTEMine uygun olarak yasal istimlak veya arazi kullanımına geçici veya kalıcı kısıtlamalar ve (ii) satıcıyla yapılan müzakerelerin başarısız olması durumunda alıcının istimlaka başvurabileceği veya arazi kullanımına yasal kısıtlamalar getirebileceği müzakere edilmiş anlaşmalar durumlarında meydana gelir. Bu Performans Standardı, aşağıdaki türdeki araziyle ilgili işlemlerden kaynaklanan fiziksel ve/veya ekonomik yer değiştirmelere uygulanır:

- Ev sahibi ülkenin yasal sİSTEMine uygun olarak istimlak veya diğer zorunlu prosedürler yoluyla edinilen arazi hakları veya arazi kullanım hakları,
- İstimlak veya diğer zorunlu prosedürlerle sonuçlanacak bir anlaşmaya varılamaması durumunda, mülk sahipleri veya arazi üzerinde yasal haklara sahip olanlarla müzakere edilmiş anlaşmalar yoluyla edinilen arazi hakları veya arazi kullanım hakları,
- İstem dışı arazi kullanımı ve doğal kaynaklara erişim kısıtlamalarının, bir topluluğun veya topluluk içindeki grupların geleneksel veya tanınabilir kullanım haklarına sahip oldukları kaynak kullanımına erişimi kaybetmelerine neden olduğu proje durumları,
- Resmi, geleneksel veya tanınabilir kullanım hakları olmaksızın araziyi işgal eden kişilerin tahliyesini gerektiren belirli proje durumları,
- Ortak mülkiyet ve deniz ve su kaynakları, kereste ve kereste dışı orman ürünleri, tatlı su, tıbbi bitkiler, avlanma ve toplama alanları ile otlatma ve ekim alanları gibi diğer kaynaklara erişimin kısıtlanması.

Fiziksel Yer Değiştirme

Fiziksel yer değiştirme durumunda, IFC müşterisinin, etkilenen kişi sayısına bakılmaksızın en azından PS 5'in uygulanabilir gereksinimlerini kapsayan bir Yeniden Yerleşim Eylem Planı geliştirmesi gerekir. Bu, kaybedilen arazi ve diğer varlıklar için tam ikame maliyeti üzerinden tazminatı içerecektir. Plan, yer değiştirmenin olumsuz etkilerini hafifletmek; kalkınma fırsatlarını belirlemek; bir yeniden yerleşim bütçesi ve takvimi geliştirmek; ve tüm etkilenen kişi kategorilerinin (ev sahibi topluluklar dahil) haklarını belirlemek üzere tasarlanmalıdır. Yoksulların ve savunmasızların ihtiyaçlarına özel dikkat gösterilmelidir. Müşteri, arazi haklarını edinmek için yapılan tüm işlemleri, tazminat önlemlerini ve yeniden yerleşim faaliyetlerini belgelemelidir.

Proje alanında yaşayan insanların başka bir yere taşınması gerekiyorsa, müşteri şunları yapmalıdır: (i) yerlerinden edilen kişilere uygun olduğunda yeterli ikame konut veya nakit tazminat dahil olmak üzere uygulanabilir yeniden yerleşim seçenekleri sunmak; ve (ii) her bir yerinden edilen grupun ihtiyaçlarına uygun yeniden yerleşim yardımı sağlamak. Yerlerinden edilen kişiler için inşa edilen yeni yeniden yerleşim siteleri, iyileştirilmiş yaşam koşulları sunmalıdır. Önceden var olan topluluklara ve gruplara yeniden yerleşme konusundaki yerinden edilen kişilerin tercihleri dikkate alınmalıdır. Yerlerinden edilen kişilerin ve ev sahibi toplulukların mevcut sosyal ve kültürel kurumlarına saygı gösterilmelidir.

Fiziksel olarak yerinden edilen kişiler söz konusu olduğunda, IFC müşterisi eşit veya daha yüksek değerde, güvenli mülkiyet, eşdeğer veya daha iyi özelliklere ve konum avantajlarına sahip ikame mülk veya uygun olduğunda nakit tazminat seçeneğini sunmak zorundadır. Nakit yerine ayni tazminat düşünülmelidir. Nakit tazminat seviyeleri, kaybedilen arazi ve diğer varlıkların yerel piyasalardaki tam ikame maliyeti üzerinden değiştirilmesi için yeterli olmalıdır.

4.3 EBRD Performans Gereklilikleri

EBRD'nin arazi edinimi, ekonomik ve fiziksel yer değiştirmeye ilişkin gereksinimleri, PR 5: Arazi Edinimi, Arazi Kullanımına İlişkin Kısıtlamalar ve Gönülsüz Yeniden Yerleşim'de verilmiştir.

Bu PR 5, proje ile ilgili arazi ediniminin, arazi kullanımına ve varlıklara ve doğal kaynaklara getirilen kısıtlamalar dahil, fiziksel yer değiştirmeye (taşınma, arazi veya barınak kaybı) ve/veya ekonomik yer değiştirmeye (gelir kaynaklarının veya diğer geçim araçlarının kaybına yol açan arazi, varlıklar veya arazi kullanımı, varlıklar ve doğal kaynaklara getirilen kısıtlamaların kaybı) neden olabilecek etkilerini ele alır. "İstem dışı yeniden yerleşim" terimi, bu etkilerin her ikisini ve bu etkileri hafifletmek ve tazmin etmek için süreçleri ifade eder. Etkilenen kişiler veya etkilenen toplulukların, arazi edinimini veya arazi kullanımı, diğer varlıklar ve doğal kaynaklara getirilen kısıtlamaları reddetme hakkına sahip olmamaları durumunda, yeniden yerleşim İSTEM dışı kabul edilir, hatta zorunlu edinim sadece müzakere edilmiş bir süreçten sonra son çare olarak kullanılsa bile.

EBRD PR 5'in uygulanması, özel mülkiyet hakkı, uygun konut hakkı ve yaşam koşullarının sürekli iyileştirilmesi hakkı gibi insan haklarına ve özgürlüklerine evrensel saygı ve riayet ile tutarlıdır.

Uygun şekilde yönetilmezse, İSTEM dışı yeniden yerleşim etkilenen kişiler ve topluluklar için uzun vadeli zorluklara ve yoksullaşmaya, ayrıca yerleştirildikleri alanlarda çevresel hasara ve olumsuz sosyo-ekonomik etkilere neden olabilir. Müşteri, çevresel, sosyal ve finansal maliyet ve faydaları dengeleyerek, arazi edinimini veya arazi kullanımına, diğer varlıklara ve doğal kaynaklara getirilen kısıtlamaları önlemek veya en aza indirmek için uygulanabilir alternatif proje tasarımlarını ve sitelerini değerlendirecektir ve özellikle cinsiyet etkilerine ve savunmasız kişilere olan etkilere özel dikkat gösterecektir. Tasarım yoluyla önlenemediği durumlarda, yer değiştirme en aza indirilmeli ve etkilenen kişiler ve ev sahibi topluluklar üzerindeki olumsuz etkileri hafifletmek için uygun önlemler dikkatlice planlanmalı ve uygulanmalıdır..

4.4 Boşluk Analizi - IFC ve EBRD Standartları/Gereklilikleri ile Türk Mevzuatı

Türk Hukuku ile arazi edinimi, ekonomik ve fiziksel yer değiştirme ile ilgili IFC ve EBRD Politikaları arasındaki ana boşluklar aşağıdaki Tablo 5-2'de özetlenmiştir.:

Tablo 4-2. Ulusal Mevzuat ile IFC /EBRD Standartları/Gereklilikleri Arasındaki Boşluk Analizi

Boşluk Konusu	IFC Standartları	EBRD Gereklilikleri	Türk Mevzuatı	Boşluklar
Kaçınma ve En Aza İndirme	İstem dışı yeniden yerleşim mümkün olduğunda kaçınılmalı veya en aza indirilmelidir.	Bu PR'nin amaçları şunlardır: (i) İSTEM dışı yeniden yerleşimden kaçınmak veya kaçınılmaz olduğunda, (ii) uygulanabilir alternatif proje tasarımları ve sitelerini araştırarak İSTEM dışı yeniden yerleşimi en aza indirmek, (iii) zorla tahliyeden kaçınmak.	Türk İstimlak Kanunu'nda yeniden yerleşimden kaçınma ve en aza indirme ile ilgili bir hüküm yoktur. Ancak, yerel toplulukların fiziksel olarak yer değiştirmesi, yüksek sosyal ve ekonomik maliyetler nedeniyle devlet tarafından tercih edilmez.	Yeniden yerleşim etkilerinden kaçınma ve en aza indirme ulusal mevzuat tarafından gerektirilmemektedir.
Sayım ve Mevcut Durum Bilgisi	Arazi edinimi veya arazi kullanımına getirilen kısıtlamalar kaçınılmaz olduğunda, IFC müşterisi, çevresel ve sosyal değerlendirmenin bir parçası olarak, projeden etkilenecek kişileri belirlemek, etkilenecek arazi ve varlıkların envanterini oluşturmak, tazminat ve yardım almaya uygun olanları belirlemek ve uygun olmayan kişilerin (örneğin fırsatçı yerleşimciler) fayda talep etmesini caydırmak için bir nüfus sayımı yapmalıdır.	Müşteri, projeden etkilenen kişileri belirlemek ve tazminat ve yardım almaya uygun olanları belirlemek için bir nüfus sayımı yapmalıdır. Nüfus sayımı, proje alanında nüfus sayımı sırasında bulunmayan mevsimlik kaynak kullanıcılarını da dikkate almalıdır. Müşteri, etkilenen varlıkların, arazi, yapılar, ekinler, toplumsal olanaklar ve doğal kaynaklar dahil olmak üzere bir envanterini yaparak bu varlıkların daha sonraki değerlemesine temel oluşturmalıdır	Türk İstimlak Kanunu, varlıkların envanterinin hazırlanmasını gerektirir İstimlak yoluyla arazi edinimi, etkilenen taşınmaz varlıkların tam sayımının ve bunların sahiplerinin tam listesinin hazırlanmasını gerektirir	Ulusal gereklilikler, taşınmaz varlıkların ve yasal hak sahiplerinin sayımı ile sınırlıdır. IFC PS5 tarafından tanımlandığı şekliyle projeden etkilenen kişiler (kiracılar, ortak arazi kullanıcıları, yasal veya geleneksel unvanı olmayan arazi sahipleri/işgalciler dahil) hakkında sayımı mevcut durum bilgisi ulusal mevzuat tarafından gerektirilmemektedir.
Son Tarih / Kesim Tarihi	PS 5, sayımı ile birlikte, IFC müşterisinin uygunluk için bir kesim tarihi belirlemesi gerektiğini belirtir. Kesim tarihi ile ilgili bilgiler iyi belgelenmeli ve proje alanı genelinde yayılmalıdır	PR 5, müşterinin uygunluk için ya geçerli mevzuatta öngörüldüğü gibi ya da nüfus sayımı veya envanterin bitiş tarihini (hangisi en son ise) kullanarak bir kesim tarihi belirlemesi gerektiğini belirtir. Müşteri, etkilenen kişilere kesim tarihini bildirecektir. Kesim tarihi ile ilgili bilgiler iyi belgelenmeli	Kamu/özel arazileri kullanan PEK'lar için bir kesim tarihi hükmü yoktur. İstimlak tazminatı, İstimlak Kanunu 2942'ye göre yasal hak sahiplerine verilir. Büyük ölçekli yatırım projelerinde istimlak sahasına yeni gelenlerin yerleşmesini	IFC, kesim tarihini (IFC PS 5 uyarınca varlık envanterinin tamamlanma tarihi) belirlemeyi gerektirir. Ulusal mevzuata göre, Projeden Etkilenen arazi sahibi/kullanıcıların varlık envanteri ve bildirimleri, istimlak sürecinde ilgili devlet kurumları (belirlenmiş yetkililer) tarafından yürütülür.

Boşluk Konusu	IFC Standartları	EBRD Gereklilikleri	Türk Mevzuatı	Boşluklar
		ve proje alanı genelinde düzenli aralıklarla yazılı ve yazılı olmayan biçimlerde (uygun olduğu şekilde) ve ilgili yerel dillerde yayılacaktır. Bu, kesim tarihinden sonra proje alanına yerleşen kişilerin tahliyeye tabi olabileceğine dair uyarıları içermelidir. Müşteri, kesim tarihinden sonra proje alanına tecavüz eden fırsatçı yerleşimcilere tazminat vermek veya yardım etmek zorunda değildir.	önlemek için köy muhtarının ofisinde ilan edilen kamu yararı kararı kesim tarihi olarak kullanılır. Sahte iddiaları önlemek için mevcut adreslere dayanan dijital kadastral ve nüfus kayıt sİSTEMi kullanılır.	
Değerleme Yöntemleri – Tam İkame Değeri ve Konut Kaybı İçin Tazminat	Arazi edinimi veya arazi kullanımına getirilen kısıtlamalar (kalıcı veya geçici) kaçınılmaz olduğunda, IFC müşterisi, etkilenen kişilere ikame maliyeti üzerinden tazminat ve yaşam standartlarını veya geçim kaynaklarını iyileştirmelerine veya en azından eski haline getirmelerine yardımcı olmak için gerekli olabilecek diğer yardımları sunmalıdır. PS 5, müşterinin eşit veya daha yüksek değere sahip, güvenli mülkiyet, eşdeğer veya daha iyi özelliklere ve konum avantajlarına sahip ikame mülk veya ikame maliyet üzerinden nakit tazminat seçeneğini sunması gerektiğini belirtir. Nakit yerine ayni tazminat düşünülmelidir.	Fiziksel olarak yerinden edilen kişiler söz konusu olduğunda, müşteri eşit veya daha yüksek değere sahip ikame mülk veya uygun olduğunda tam ikame değeri üzerinden nakit tazminat seçeneğini sunacaktır	Binalar, ÇŞİDB tarafından tanımlanan referans değerler ve varlığın piyasa değeri kullanılarak inşaat maliyeti ile tazmin edilir. Öte yandan, amortisman ve yıkım maliyetleri hesaplanan değerlerden düşülür.	Binalar, Türk mevzuatına göre tam ikame maliyeti üzerinden tazmin edilmez. Ayni tazminat sağlanması ulusal mevzuata göre gerektirilmez (Türk Yeniden Yerleşim Kanunu 5543'e göre devlet tarafından yürütülen yeniden yerleşim hariç).

Boşluk Konusu	IFC Standartları	EBRD Gereklilikleri	Türk Mevzuatı	Boşluklar
Yeniden Yerleşim Eylem Planı Hazırlama Gerekliliği	Ekonomik ve/veya fiziksel yer değiştirme durumunda, müşteri bir Yeniden Yerleşim Eylem Planı geliştirmelidir	PR 5, kamulaştırma veya diğer zorunlu prosedürlerle edinilen bir proje için arazi haklarından veya arazi kullanım haklarından kaynaklanan tam, kısmi, kalıcı veya geçici olabilen fiziksel veya ekonomik yer değiştirmeye uygulanır.	Türk Hukuku altında proje sahiplerini yeniden yerleşim eylem planı hazırlamaya zorlayan yasal bir hüküm yoktur.	Yeniden Yerleşim Eylem Planı hazırlama ulusal mevzuata göre gerektirilmez. Ulusal gerekliliklere göre, yeniden yerleşimle ilgili belgeler sadece kadastral bilgi, varlık listesi ve tazminat miktarlarını kapsar. Geçim kaynakları üzerindeki etkiler ve kayıplar ulusal mevzuat tarafından kapsanmaz. Etkilenen insanların geçim kaynaklarının proje öncesi seviyeye iyileştirilmesi veya eski haline getirilmesi ile ilgili bir gereklilik yoktur
Arazi Kaybı İçin Tazminat	Ekonomik olarak yerinden edilen ve varlıklarını veya varlıklarına erişimini kaybeden kişilere bu kayıp için tam ikame maliyeti üzerinden tazminat verilmelidir. Yasal olarak tanınabilir arazi iddiaları olmayan ekonomik olarak yerinden edilen kişilere, kaybedilen varlıklar (örneğin ekinler, sulama altyapısı ve araziye yapılan diğer iyileştirmeler) için tam ikame maliyeti üzerinden tazminat verilecektir..	Değerleme, tam ikame maliyeti üzerinden yapılacak ve nitelikli değerleyiciler tarafından gerçekleştirilecektir. İkame maliyeti belirlemek için kullanılan değerleme metodolojisi belgelendirilecek ve ilgili yeniden yerleşim planlama belgelerine dahil edilecektir. İkame maliyeti üzerinden tazminatı sağlamak için, planlanan tazminat oranları enflasyonun yüksek olduğu veya tazminat oranlarının hesaplanması ile tazminatın verilmesi arasındaki sürenin uzun olduğu proje alanlarında güncellemeyi gerektirebilir. Gelir kazanma kapasitesini, üretim seviyelerini ve yaşam standartlarını eski haline getirmek veya mümkünse iyileştirmek için ek hedeflenmiş yardım (örneğin kredi	Türk hukuku, tanınan yasal haklara sahip kişilere nakit tazminat sağlar. Tarım arazilerinin değerlemesi, piyasa fiyatları dikkate alınarak hesaplanan yıllık net gelirin kapitalizasyonuna bağlıdır (tam ikame maliyeti üzerinden değil). Müşteri, kesim tarihinden sonra proje alanını işgal eden fırsatçı yerleşimcilere tazminat vermek veya yardım etmek zorunda değildir.	Ulusal mevzuata göre, tazminat sadece özel arazi parselleri, ekinler/ağaçlar veya binalar için verilir. Ulusal gereklilikler, kiracılar, işgalciler veya gayri resmi kullanıcılar gibi yerinden edilmiş kişilere verilen tazminat hakkında hükümler içermez. Ayrıca, meralar, devlet arazileri, orman arazilerinden yararlanan yerinden edilmiş insanlar için tazminat gerekli değildir. Geçim kaynaklarının eski haline getirilmesi ve/veya geçiş desteği, devlet tarafından yürütülen yeniden yerleşim dışında ulusal mevzuatta öngörülmemiştir Ulusal mevzuata göre, tazminat tam ikame maliyeti üzerinden sağlanmamaktadır

Boşluk Konusu	IFC Standartları	EBRD Gereklilikleri	Türk Mevzuatı	Boşluklar
		olanakları, eğitim veya iş fırsatları) ve fırsatlar sağlayın. Projeyle ilgili yer değiştirme sonucunda geçici kayıplar yaşayan veya kapanmak zorunda kalan işletmeler söz konusu olduğunda, hem işletme sahibi hem de ücretini veya istihdamını kaybeden çalışanlar bu tür yardımlara hak kazanır.		
İş Kaybı	Arazi edinimi veya arazi kullanımına getirilen kısıtlamaların ticari yapıları etkilemesi durumunda, etkilenen işletme sahiplerine ticari faaliyetlerini başka bir yerde yeniden kurma maliyeti, geçiş dönemindeki net gelir kaybı ve tesis, makine veya diğer ekipmanların taşınması ve yeniden kurulumu maliyetleri için tazminat verilmelidir	Müşteri, arazi ediniminin ticari yapıları etkilemesi durumunda, etkilenen işletme sahibine şunlar için tazminat vermek zorundadır: (i) ticari faaliyetlerini başka bir yerde yeniden kurma maliyeti; (ii) geçiş dönemindeki net gelir kaybı; ve (iii) tesis, makine veya diğer ekipmanların taşınması ve yeniden kurulumu maliyetleri, uygun olduğu şekilde	Ulusal mevzuat, yalnızca mülk ve/veya yapı kaybı için tazminat sağlar.	Ulusal mevzuat, istimlak nedeniyle işletme sahiplerine verilen gelir kaybı tazminatı hakkında hükümler içermez
Toplumsal Varlıkların Kaybı İçin Tazminat	Geçim kaynakları doğal kaynaklara dayalı olan ve proje ile ilgili erişim kısıtlamalarının öngörüldüğü kişiler için, etkilenen kaynaklara devam eden erişime izin vermek veya eşdeğer geçim kazanma potansiyeline ve erişilebilirliğe sahip alternatif kaynaklara erişim sağlamak için önlemler uygulanacaktır. Uygun olduğunda, doğal kaynak kullanımıyla ilgili faydalar ve tazminat bireylere veya hanelere doğrudan	Arazi edinimi veya arazi kullanımına, diğer varlıklara ve doğal kaynaklara getirilen kısıtlamalar (kalıcı veya geçici) kaçınılmaz olduğunda, müşteri PR 5'teki hükümlere tabi olarak, etkilenen kişilere yaşam standartlarını ve geçim kaynaklarını iyileştirmelerine veya en azından eski haline getirmelerine yardımcı olmak için gerekli olabilecek tam ikame maliyeti üzerinden tazminat ve diğer yardımları sunmalıdır.	Kamu malları, İstimlak Kanunu'nun 30. maddesine göre tazmin edilir. 2942 sayılı İstimlak Kanunu'nun 30. maddesi, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazların başka bir kamu kurum veya kuruluşu tarafından istimlak edilemeyeceğini belirtir. Kamu kurumlarına ait mülkler istimlak edilemez ancak devredilebilir.	Meralar, ormanlık alanlar, hazine arazileri veya diğer devlet kurumlarının (belediyeler vb.) yetki alanındaki araziler gibi kamu arazilerinin toplu kullanıcıları ulusal gereklilikler uyarınca tanınmaz ve/veya tazmin edilmez.

Boşluk Konusu	IFC Standartları	EBRD Gereklilikleri	Türk Mevzuatı	Boşluklar
	yönlendirilmek yerine toplu nitelikte olabilir	Müşteri, fiziksel olarak yerinden edilen tüm kişilere yeniden yerleşim yardımı ve ekonomik olarak yerinden edilen kişilere geçim kaynaklarının iyileştirilmesi veya eski haline getirilmesi yardımı sağlamalıdır		
Arazi Alma/Yer Değiştirme Öncesi Tazminat	PS 5, yeniden yerleşim için gerekli önlemler yerinde olmadan yer değiştirme veya erişim kısıtlamasının gerçekleşmemesi gerektiğini belirtir..	PR 5, tazminatın arazi veya varlıklar üzerinde yer değiştirme veya erişim kısıtlaması getirilmeden önce sağlanması gerektiğini belirtir. Müstakil mal sahipleriyle iletişim kurma çabalarının tekrar tekrar başarısız olması, proje etkilenen kişilerin adil tazminat tekliflerini reddetmesi veya arazi veya varlıkların mülkiyetine ilişkin rekabet eden iddiaların uzun yasal işlemlere tabi olması durumunda, müşteri tazminat fonlarını faiz getiren bir hesaba yatırabilir ve ulusal mevzuata uygun olarak proje faaliyetlerine devam edebilir. Tazminat, hak sahipliği sorunlarının çözülmesinden sonra uygun kişilere hemen sunulacaktır.	İstimlak Kanunu'na göre, tazminatların arazi almadan önce hak sahiplerinin hesaplarına yatırılması gerekir.	Ulusal İstimlak Kanunu kapsamında, istimlak tazminatı arazi sahiplerinin hesaplarına yatırılır. 27. maddeye (Acele Kamulaştırma) göre, ilgili mahkeme tarafından belirlenen tazminat değerleri banka hesaplarına ödenir. Sürecin tamamlanması rızayla veya mahkeme yoluyla olabilir
Gayri Resmi Arazi Kullanıcıları	IFC PS 5, projeyle ilgili kayıpların, taşınmaz varlıkların fiili ediniminden veya araziye erişimden önce etkilenen insanlara tam ve nakit olarak tazmin edilmesi gerektiğini belirtir. Gayri resmi arazi kullanıcıları tazminat hakkına sahip olarak kabul edilmelidir	PR 5 ayrıca, gönüllü arazi işlemlerinin, ulusal hukukta hak sahibi olmayan gayri resmi kiracılar veya diğer arazi kullanıcıları gibi ilgili araziyi işgal eden, kullanan veya hak iddia eden kişilerin yerinden edilmesiyle sonuçlanabileceği durumlarda da uygulanır	Ev ve/veya işyeri kiracıları, arazi kiracı kullanıcıları, kamu ve orman alanlarının kullanıcıları ve taşınmaz malı olmayan tüccarlar istimlak tazminatına hak kazanmazlar.	Kamu arazileri üzerindeki gayri resmi kullanıcılar/işgalciler için ulusal mevzuata göre tazminat yoktur. Uygunluk, arazi üzerinde yasal mülkiyete dayanmaktadır. Bu tür arazi kullanıcıları ulusal gereklilikler uyarınca tazmin edilmez

Boşluk Konusu	IFC Standartları	EBRD Gereklilikleri	Türk Mevzuatı	Boşluklar
Hassas Kişiler / Gruplar İçin Önlemler	IFC, özellikle yoksulluk sınırının altında olanlar, topraksızlar, yaşlılar, kadınlar ve çocuklar gibi savunmasız grupların ihtiyaçlarına özel dikkat gösterilmesi gerektiğini belirtir. Geçim kaynaklarının yeniden sağlanması planlaması, kadınlara, azınlıklara veya savunmasız gruplara özel yardım sağlamalıdır.	Müşteri, dezavantajlı veya savunmasız olabilecek bireyleri veya grupları dikkate alacaktır. Özellikle, müşteri, savunmasız grupların yeniden yerleşim sürecinde dezavantajlı duruma düşmemesini, hakları konusunda tam olarak bilgilendirilmesini ve yeniden yerleşim fırsatlarından ve faydalarından eşit şekilde yararlanabilmesini sağlamak için gerekli önlemleri alacaktır. Bu gruplar, çevresel ve sosyal değerlendirme süreciyle belirlenmelidir	İstimlak Kanunu, savunmasız gruplar hakkında herhangi bir hüküm içermez. Ancak, Türk Anayasası uyarınca, Devlet vatandaşlarına huzurlu ve güvenli bir yaşamı garanti eder ve onları daha yüksek bir yaşam standardına ulaşmaya teşvik eder. Bu bağlamda, Devlet ihtiyaç duyan, sağlık sorunları olan ve evsiz vatandaşlarını korumak ve desteklemek için çeşitli kurallar ve önlemler uygular	Türk İstimlak Kanunu, savunmasızlık konusunu ele almaz. Süreç, gerginlikler, komşuluk ilişkileri gibi sosyal konuları dikkate alırken, savunmasızlığa yaklaşımı belirtmez ve savunmasız grupların geçişini kolaylaştırmak için bir strateji belirlemez.
Geçiş Dönemi Geçim Desteği (GDGD)	Borçlu, ekonomik olarak yerinden edilen herkese geçiş desteği sağlamalıdır..	Ekonomik olarak yerinden edilen kişilere, gelir kazanma kapasitelerini, üretim seviyelerini ve yaşam standartlarını eski haline getirmek için gereken makul süreye dayalı olarak gerekli olduğu şekilde geçiş desteği sağlanmalıdır.	Geçiş desteği sadece devlet tarafından yürütülen yeniden yerleşim için mevcuttur.	Ulusal gerekliliklere göre, yerel istimlak sürecinde ekonomik etkiler için ek destek sağlanmaz.
İzleme ve Değerlendirme (İ&D)	Fiziksel ve ekonomik yer değiştirmeyi önleyemeyen projeler için İ&D gereklidir. Etkilenen kişilerin yeniden yerleşimi ve geçim kaynaklarının yeniden sağlanması bu tür projeler için izlenmelidir	Yeniden yerleşim ve geçim kaynaklarının yeniden sağlanması sürecinin izlenmesi PR 1'e uygun olarak gerçekleştirilecek ve etkilenen topluluklar gibi kilit paydaşların katılımını içerecektir	İstimlak veya yeniden yerleşimin uygulanmasını veya etkilerini izlemek için herhangi bir hüküm yoktur.	Ulusal mevzuata göre izleme ve değerlendirme hakkında herhangi bir hüküm yoktur.
Bilgi Açıklama	IFC, bilgi açıklamasını vurgular ve müşterisinin Etkilenen Topluluklara şunlara ilişkin	Yeniden yerleşim faaliyetlerinin, etkilenenlerin uygun bilgi açıklaması, istişare ve bilinçli	Halkın katılım toplantıları, EÇED sürecinin bir parçası olarak ulusal EÇED	Arazi edinimi sürecinde bilgi açıklamasına ilişkin özel

Boşluk Konusu	IFC Standartları	EBRD Gereklilikleri	Türk Mevzuatı	Boşluklar
	erişim sağlamasını bekler: (i) Projenin amacı, doğası ve ölçeği; (ii) önerilen proje faaliyetlerinin süresi; (iii) bu topluluklara yönelik herhangi bir risk ve potansiyel etki ve ilgili hafifletme önlemleri; (iv) öngörülen paydaş katılım süreci; ve (v) şikayet mekanizması	katılımıyla uygulanmasını sağlamak. Tazminat prosedürlerini anlamalarını ve projenin çeşitli aşamalarında ne beklemeleri gerektiğini sağlamak için kamu açıklaması için YYEP. Müşteri, etkilenen insanların tazminat prosedürlerini anlamalarını ve projenin çeşitli aşamalarında ne beklemeleri gerektiğini sağlamak için GKİP'de yer alan bilgileri kamu açıklaması için özetleyecektir.	Yönetmeliği'nin gerekliliklerine uygun olarak gerçekleştirilir. Bu, ulusal EÇED sürecinin kapsam belirleme aşamasında Projeden etkilenen topluluklarla belirli bir ölçüde istişare yapılmasına izin verir. Tamamlandıktan sonra EÇED açıklaması zorunludur. Halkın açıklama/bilgi toplantısı toplantıdan 10 gün önce resmi olarak duyurulur. Bununla birlikte, etkilenen arazi kullanıcıları için hedeflenmiş ve etkili bilgi açıklaması gerekli değildir.	gereklilikler ulusal mevzuat tarafından sağlanmaz.
Toplumsal Cinsiyet	Arazi ve doğal kaynak kullanımının değerlendirilmesi cinsiyet konularını dahil etmeli ve özellikle kadınların bu kaynakların yönetimindeki ve kullanımındaki rolünü dikkate almalıdır	EBRD'nin gereklilikleri, etkilerin ve fırsatların cinsiyete göre farklılaştırılmış yönlerini ve cinsiyete duyarlı istişare süreçlerini ele alır. Projeden etkilenen arazi ve doğal kaynakların kullanımı, cinsiyet dahil edici bir şekilde değerlendirilmelidir ve özellikle kadınların bu kaynakların yönetimindeki ve kullanımındaki rolü dikkate alınmalıdır	Türk hukuku, cinsiyete duyarlı istişareyi veya cinsiyete özgü risk ve fırsatların belirlenmesini gerektirmez.	Türk hukuku, cinsiyete duyarlı istişareyi veya cinsiyete özgü risk ve fırsatların belirlenmesini gerektirmez
Proje Düzeyinde Şikayet Mekanizmaları (ŞM)	Müşteri, proje geliştirme aşamasının en erken mümkün olan zamanında Performans Standardı 1 ile tutarlı bir şikayet mekanizması oluşturacaktır. Bu, müşterinin, yerinden edilen kişiler veya ev sahibi toplulukların üyeleri tarafından tazminat ve yeniden yerleşimle ilgili olarak ortaya atılan özel	Müşteri, sürecin en erken mümkün olan zamanında bu PR ve PR 10'un hedefleri ve ilkeleri ile tutarlı etkili bir şikayet mekanizması oluşturacaktır, böylece yerinden edilen kişiler ve/veya ev sahibi toplulukların üyeleri tarafından tazminat ve yeniden yerleşimle ilgili olarak ortaya atılan özel endişeleri	Arazi edinimi süreci, PEK'ların itiraz hakkını tanır. İtirazlar kaydedilir ve yazılı olarak yanıtlanır. Ulusal hukuk kapsamında istimlak sürecinde, ilk etapta taşınmaz mal sahibi için rıza aranır ancak rıza her zaman	Ulusal yasa kapsamında proje özelinde bir şikayet mekanizması gerekliliği yoktur..

Boşluk Konusu	IFC Standartları	EBRD Gereklilikleri	Türk Mevzuatı	Boşluklar
	endişeleri zamanında almasını ve ele almasını sağlayacaktır ve anlaşmazlıkları tarafsız bir şekilde çözmek için tasarlanmış bir başvuru mekanizmasını içerecektir	zamanında alabilir ve ele alabilir. Bu, anlaşmazlıkları tarafsız bir şekilde çözmek için tasarlanmış bir başvuru mekanizmasını içerecektir	sağlanamayabilir ve istimlak zorunlu hale gelir. Ancak, 2942 sayılı İstimlak Kanunu, istimlaka konu olan taşınmazın maliki ve işgalcisinin ve diğer ilgili tarafların istimlak işlemine veya değerlendirilen değerlere ve hatalara karşı yargı mahkemeleri nezdinde dava açmasına izin verir. Ayrıca 3071 sayılı Dilekçe Hakkının Kullanılması Hakkında Kanun ve 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu'na da atıfta bulunulabilir, bu kanun "Kurumlar, bu kanunda belirtilen istisnalar dışında her türlü bilgi ve belgeyi sağlamak, başvuranlara bilgi sağlamak ve bilgiye erişim başvurularını hızlı, etkili ve doğru bir şekilde incelemek ve karara bağlamak için idari ve teknik önlemleri uygulamakla yükümlüdür." der.	

5 BU ZAMANA KADAR GERÇEKLEŞTİRİLMİŞ ARAZİ EDİNİMİ SÜRECİ

Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi, 17.10.2007 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2007/12632 sayılı Kanun ile kurulmuştur. 04.01.2010 tarihli ve 2010/33 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “Acele Kamulaştırma Kararı” alınmıştır. Ancak, kararın "acele" kısmı Danıştay tarafından iptal edilmiştir. Bu bağlamda, Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca kamulaştırma işlemlerinin öncelikli olarak acele kamulaştırma yerine satın alma yöntemiyle gerçekleştirilmesi gerekmiştir.

Ardından, Kamulaştırma Kanunu'nun 8.[2] maddesinin 2. ve 3. fıkralarında öngörülen süreçleri takip ederek kamulaştırma işlemlerini yürütmek üzere ilgili Bakanlık bünyesinde "Değer Tespit Komisyonu" ve "Uzlaşma Komisyonu" kurulmuş ve tüm işlemler bu komisyonlar tarafından yürütülmüştür. Bu süreç kapsamında, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (TCSTB) tarafından kamulaştırılması uygun görülen parsellerin değerlemesinin yapılabilmesi için, Kamulaştırma Kanunu'nun ilgili hükümlerinde belirtilen esaslara uygun olarak çeşitli kurum ve kuruluşlardan taşınmazların durumu hakkında bilgi talep edilmiştir. Değerleme işlemlerinin tamamlanmasının ardından, arazi sahipleri uzlaşma görüşmelerine davet edilmiştir. Değer tespitine göre tapu feragatı konusunda anlaşmaya varılamayan arazi sahipleri için kamulaştırma süreci başlatılmıştır (Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesi uygulanmıştır). Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Davaları, kamulaştırma işlemlerinden sorumlu otorite olan TCSTB tarafından açılmıştır. Bu davaların ardından, söz konusu arazi parselleri için mahkemece belirlenen kamulaştırma bedelleri, etkilenen arazi sahiplerine ödenmiş, arazi parsellerine el konulmuş ve taşınmazlar TCSTB adına Hazine ve Maliye Bakanlığı adına tescil edilmiştir.

Kamulaştırma işlemleri, Türkiye mevzuatında belirlenen usul ve esaslara uygun olarak Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından yürütülmüştür. Kamulaştırma bedelleri, Proje Şirketi veya CPEB Yönetim Şirketi tarafından değil, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından karşılanmıştır. Kamulaştırma süreci, Rönesans Holding'in yönetim şirketi veya yatırımcı sıfatını kazanmasından çok önce başlamış ve büyük ölçüde Rönesans Holding'in devreye girmesinden önce tamamlanmıştır (kamulaştırma süreci 2010 yılında başlatılmış ve büyük ölçüde 2018 yılında tamamlanmış olup, Rönesans Holding 2019 yılında yönetim şirketi veya yatırımcı sıfatını kazanmıştır). Yukarıda belirtildiği gibi, kamulaştırma süreci, kamu yararına karar verilmesiyle başlayıp taşınmazların kamu adına tescil edilmesiyle tamamlanan bir dizi idari işlemden oluşmaktadır. Bu nedenle, belirlenen yetkili otorite (Sanayi Bölgeleri için TCSTB), kamulaştırma sürecinin uygulanmasında münhasıran yetkili ve sorumludur.

Kamulaştırma süreci CPEB'ın kurulmasıyla başlatılmıştır. CPEB, 17.10.2007 tarihli Resmi Gazete'de (sayı 26673) yayımlanan Hükümet kararı ile Adana ili Ceyhan ilçesi sınırları içinde kurulmuştur. Bölgenin kurulmasının ardından, 24 Kasım 2008 tarihli ve 413 sayılı Sanayi ve Ticaret Bakanlığı’nın onayıyla bir kamu yararı kararı alınmış ve CPEB içindeki özel mülkiyete

[2] Madde 8'e göre, kamulaştırma kararı alındıktan sonra, idare taşınmazların değerini belirlemek üzere en az 3 kişiden oluşan bir veya daha fazla değer tespit komisyonu atar. Ayrıca, müzakereleri yürütmek için yine en az 3 kişiden oluşan bir veya daha fazla uzlaşma komisyonu görevlendirir.

ait taşınmazların Hazine adına kamulaştırılması uygun görülmüştür. Daha sonra, 30 Ocak 2010 tarihli bir başka Bakanlar Kurulu Kararı ile CPEB sınırları değiştirilmiş ve aynı kararla taşınmazlar için "acele kamulaştırma kararı" alınmıştır. Ancak, tartışılan kararın acele kamulaştırma ile ilgili kısmı Danıştay tarafından iptal edilmiştir. Danıştay kararı sonrasında, genel kamulaştırma süreci uygulanmıştır.

Süreç

Arazi ve etkilenen mülk/varlıkların satın alma işlemi iki adımda gerçekleştirilmiştir: uzlaşmalı çözüm ve mahkeme çözümü.

Uzlaşmalı Çözüm: Arazi ve ilgili taşınmaz mülklerin satın alma süreci, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesinde belirtilen ilke ve prosedürlere göre uzlaşmalı çözüm yoluyla gerçekleştirilmiştir. Mülk sahipleri, işlemi sonuçlandırmak için uzlaşmaya davet edilmiştir. Bu anlaşmaya ilişkin tutanaklar iki tarafça imzalanmıştır. Ardından, kamulaştırma tazminatı 45 gün içinde mülk sahibine ödenmiş ve mülk devlet adına tescil edilmiştir. Bu satın alma yöntemi kamulaştırma olarak kabul edilmekte olup, etkilenen kişilerin sağlanan tazminatın miktarını sorgulamak için başka bir dava açma hakkı bulunmamaktadır. Kamulaştırma sürecindeki tüm müzakerelerin başarısız olduğu ve sonuç olarak mahkeme çözümüne gidildiği tespit edilmiştir.

Mahkeme Çözümü: Mahkeme çözümü, şu durumlarda meydana gelir: a) uzlaşmalı çözüm başarısız olursa; b) mülk sahibi, bildirim aldıktan sonra müzakere yapmayı reddederse; c) teammülden doğan haklar söz konusu olduğunda; d) mülk sahibi ölü veya kayıp ise.

Ayrıca, arazi sahiplerinin, (TCSTB) tarafından yürütülen kamulaştırma sürecinin bir parçası olarak kanun ve yönetmeliklerle öngörülen hakları ve dava açma imkanları hakkında bilgilendirilmediği gözlemlenmiştir. Tüm parseller ve varlıklar için, değerleme ve tescil işlemleri için TCSTB tarafından 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesi uyarınca asliye mahkemesine dava açılmıştır. Mahkeme masrafları, Kamulaştırma Kanunu'na göre TCSTB tarafından karşılanmıştır. Proje Şirketi tarafından sağlanan bilgilere göre, arazi parsellerinin tamamı, gerçekte ihtiyaç duyulan arazi büyüklüğünden bağımsız olarak kamulaştırılmıştır (yani, bir parselin sadece bir kısmına ihtiyaç duyulsa bile, tüm parsel kamulaştırılmıştır).

Acele Kamulaştırma: Acele kamulaştırma, Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesi uyarınca uygulanmıştır. Madde 27, ilgili yetkili makama, bir proje için gereken taşınmaz varlıkların standart kamulaştırma prosedürüne kıyasla daha kısa bir sürede el konulmasını yetki verir. Bu süreç, arazi sahiplerinin belirlenen tazminat miktarını sorgulamasına engel olmaz.

Ödemeler, arazi sahiplerinin/hissedarlarının ve varlık sahiplerinin/hissedarlarının banka hesaplarına yatırılmış, ancak birçok kişi bu ödemeleri almamış veya kullanmamıştır. Yukarıda belirtilenler dikkate alındığında:

- Kamulaştırma, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 6698 sayılı (4650, 2942 sayılı Kanun ile değiştirilmiş) 8. maddesi uyarınca değer tespit komisyonu tarafından

belirlenecek fiyat üzerinden arazi sahibiyle uzlaşarak yapılan doğrudan satın alma yöntemiyle gerçekleştirilmiştir.

- Öncelikle, Kamulaştırma sürecini başlatmak için 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 5, 6 ve 7. maddeleri uyarınca TCSTB tarafından Kamu Yararı Kararı verilmiştir. Özellikle, bu bölge için kamulaştırma kararı bakanlık tarafından alınmış ve bakan tarafından onaylanmıştır (Madde 5 ve 6). Ardından, Madde 7 uyarınca bakanlık, kamulaştırmaya konu olan alanların sınırını, yüzölçümünü ve türünü gösteren ölçekli bir plan yapmıştır. Son olarak, satın alma yöntemi önceliklendirilmiş ve parsel ya da taşınmazların değerlerini belirlemek üzere bir "değer tespit komisyonu" kurulmuştur.
- Son olarak, kamulaştırılan parseller için, kamulaştırma karar tarihinden itibaren en fazla 6 ay içinde davalar açılmış, tazminat miktarı belirlenmiş ve ilgili kurum/atanan yetkili adına tapu tescil işlemi, mahkeme tarafından belirlenen tazminatın ödenmesiyle tamamlanmıştır.
- Kamulaştırma süreci tamamlanan parseller, TCSTB'nin kullanımına kaydedilmiştir.

Kamulaştırma prosedürlerinin idari yönü ve işleyişinin, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. maddesinde tanımlanan usul ve esaslara uygun olarak yürütüldüğü gözlemlenmiştir. Bugüne kadar yürütülen arazi edinim faaliyetlerinin önemli kilometre taşlarının zaman çizelgesi, mevcut bilgilere dayalı olarak Tablo 5-1'de ayrıntılı olarak sunulmuştur.

Tablo 5-1. Arazi Edinimi Zaman Çizelgesi

Tarih	Olay
19.09.2007	Ceyhan İhtisas Endüstri Bölgesi, Bakanlar Kurulu kararıyla kurulmuştur. Aynı Bakanlar Kurulu kararında, TCSTB tarafından kamu yararı kararı verilmiş ve Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesine uygun olarak kamulaştırma süreci için doğrudan satın alma yöntemi kararlaştırılmıştır.
17.10.2007	CPEB'in sınır koordinatları yeniden tanımlanmış ve bölgenin arazi kullanım tipi, Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi olarak Sanayi Bölgesi'ne dönüştürülmüştür (Resmi Gazete No: 26673'te yayımlanmıştır).
04.01.2010	Bakanlar Kurulu kararıyla "Acele Kamulaştırma Kararı" alınmıştır. Ancak, kararın "acele" kısmı Danıştay tarafından iptal edilmiştir. Bu bağlamda, Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca, kamulaştırma işlemlerinin öncelikle acele kamulaştırma yerine satın alma yöntemiyle gerçekleştirilmesi gerekmiştir
20.09.2018	Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi, Cumhurbaşkanlığı Kararı (sayı: 108) ile sunulan Orta Vadeli Programa dahil edilmiştir. Revize edilen plan hükümlerinde, CPEB "Özel Güvenlik Bölgesi" olarak Cumhurbaşkanlığı Kararı ile belirlenmiştir.
04.10.2019	CPEB'in "Özel Güvenlik Bölgesi" statüsü, Cumhurbaşkanlığı Kararı ile revize edilmiştir (karar ayrıca CPEB'in sınırlarının değiştirilmesine ilişkin bilgileri de içermektedir)
07.11.2019	Proje Şirketi'ne ön tahsis, TCSTB Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü'nden alınan resmi yazı ile tamamlanmıştır.

6 PROJENİN ARAZİ GEREKSİNİMİ VE ETKİ ANALİZİ

6.1 Projenin Arazi Gereksinimi

Projenin inşası için Kurtpınar yerleşiminde bulunan toplam 69 parsel gerekmektedir. Bu parsellerden 32'si kamu arazisi, 37'si ise özel mülkiyete ait parsellerdir. Özel mülkiyete ait 5 parselde toplam 14 konut/bina bulunmaktadır. Konut içermeyen kamu ve özel araziler, Geçim Kaynaklarını İyileştirme Planı (GKİP) kapsamında değerlendirilmektedir. Bu YYEP, yukarıda belirtilen 5 parseldeki 14 konutu kapsamaktadır. Etkilenen kişi sayısı 41'dir (daha fazla bilgi için Bölüm 7.3'e bakınız).

6.2 Fiziksel Yer Değiştirme Etkisi

Dört ev mobilizasyon alanı içinde, 10 ev ise Sağlık Koruma Bölgesi (SKB) içinde yer almaktadır. Tüm evler kamulaştırılmıştır. Bu YYEP'de tanımlanan fiziksel yer değiştirme (yeniden yerleşim) prosedürü, tüm 14 ev için uygulanacaktır. İlk olarak, mobilizasyon alanından etkilenen dört ev için uygulanacaktır.

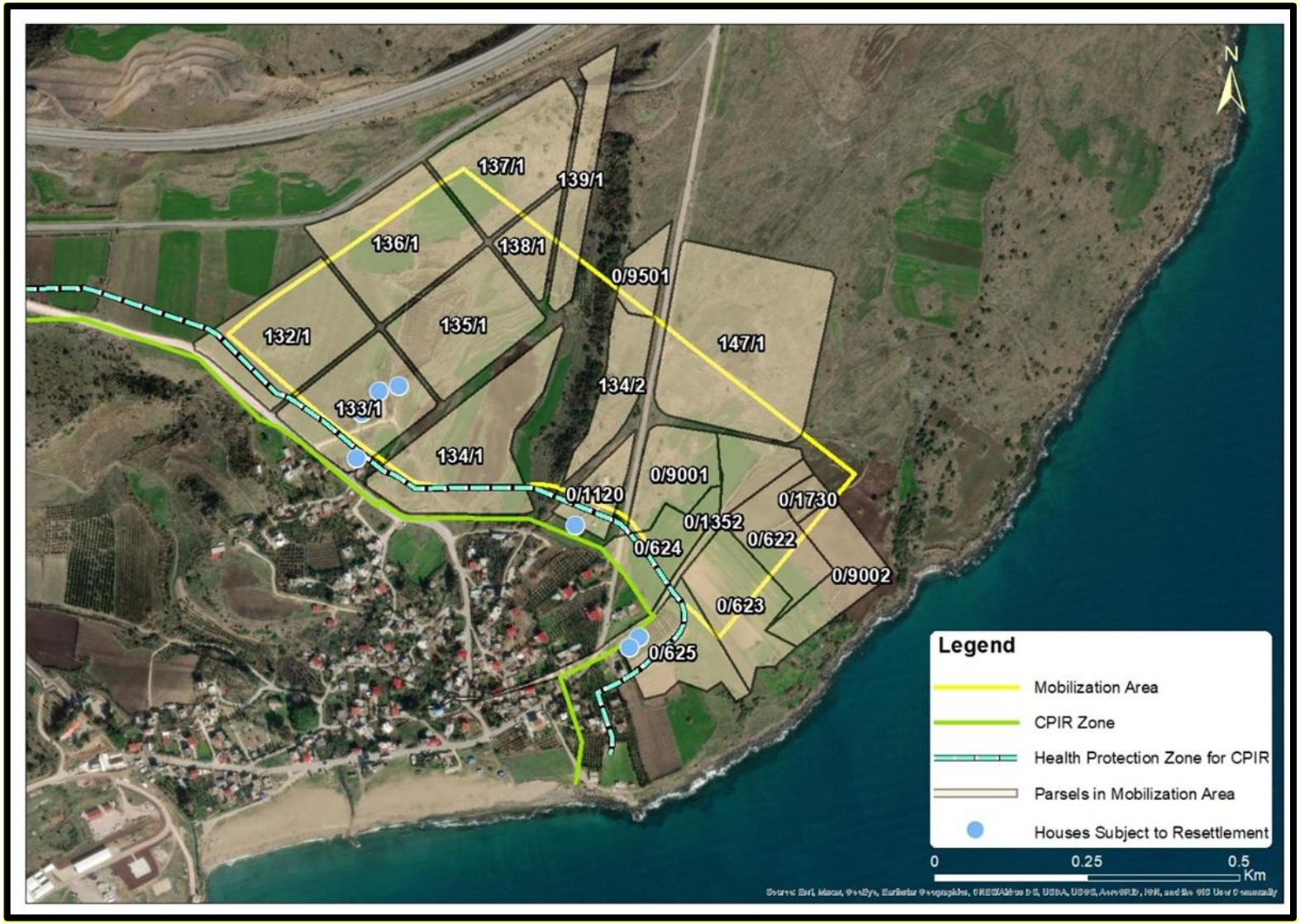
Tablo 6-1. Etkilenen Evlerin Bileşenlere Göre Listesi

Etkilenen Ev No[3]	Parsel	Bileşen
Ev 1*	1120	Mobilizasyon alanı
Ev 2*	133/1	Mobilizasyon alanı
Ev 3*		Mobilizasyon alanı
Ev 4*		Mobilizasyon alanı
Ev 5		Parselin bir kısmı Mobilizasyon alanında kalmasına rağmen, ev SKB içindedir.
Ev 6	625	Parselin küçük bir kısmı Mobilizasyon alanında kalmasına rağmen, ev SKB içindedir.
Ev 7		Parselin küçük bir kısmı Mobilizasyon alanında kalmasına rağmen, ev SKB içindedir.
Ev 8	627	CPEB SKB
Ev 9		CPEB SKB
Ev 10		CPEB SKB
Ev 11		CPEB SKB
Ev 12		CPEB SKB
Ev 13		CPEB SKB
Ev 14	628	CPEB SKB

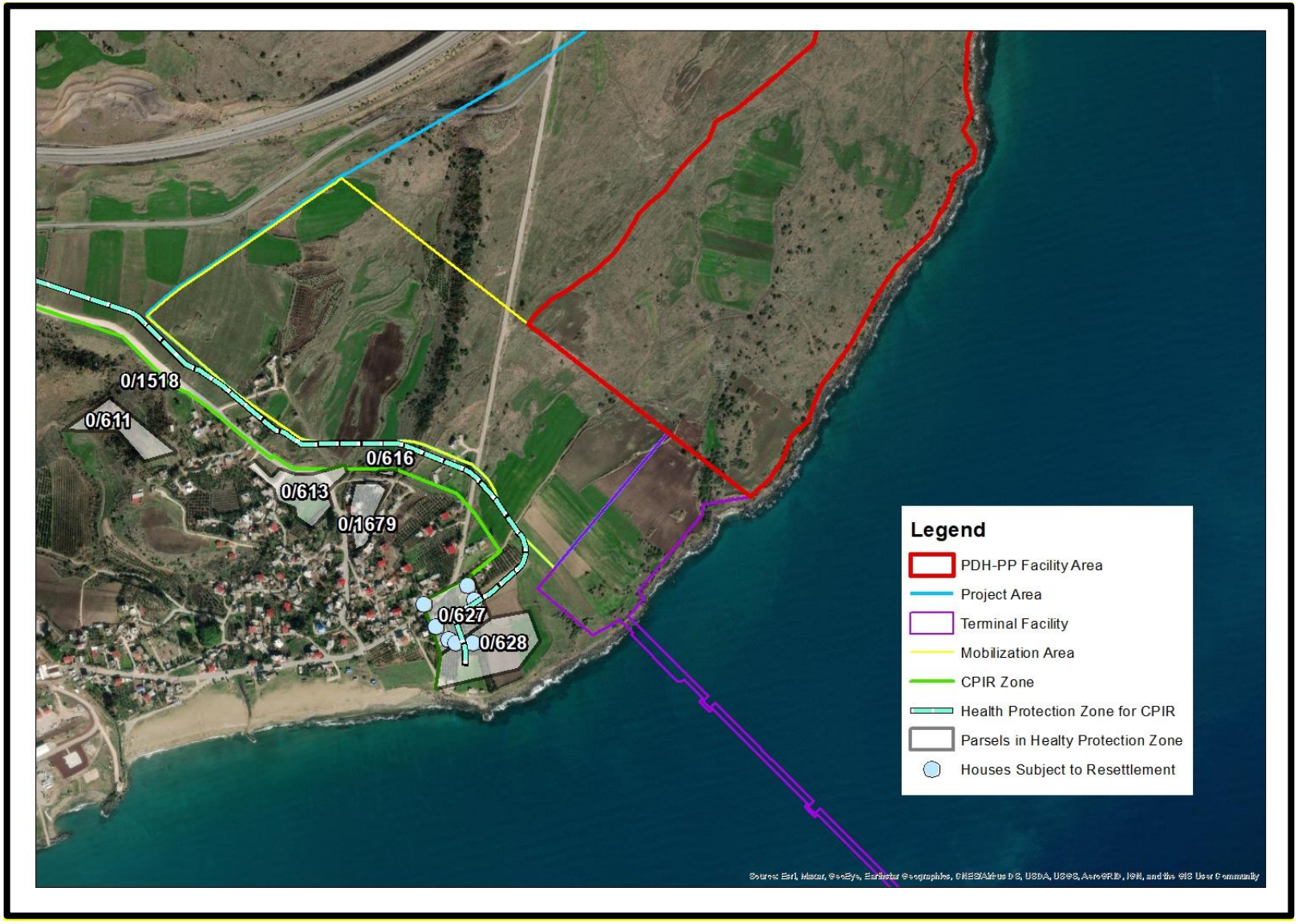
**İlk etapta boşaltılacak.*

Mobilizasyon alanındaki ve SKB'deki etkilenen evlerin konumları için Şekil 6.1 ve Şekil 6.2'ye bakınız.

[3] Kişisel verileri korumak için evler numaralandırılmıştır. ev sahiplerinin isimleri ve iletişim bilgileri, şirket yetkilileri ve uzmanlarla paylaşılmak üzere Ek D2'de sunulmuştur. Açıklama aşamasında bunlar YYEP'ten kaldırılacaktır.



Şekil 6-1. Mobilizasyon alanındaki evlerin konumları ve mobilizasyon alanında kalmasına rağmen SKB'deki evlerin parselleri



Şekil 6-2. SKB'deki evlerin konumları

6.3 Ekonomik Yerinden Edilme Etkileri

Her ne kadar arazi edinim süreci tamamlanmış olsa da, inşaat henüz başlamadığı için geçim kaynakları üzerinde herhangi bir etki olmamıştır. Evleri etkilenen bazı haneler toprak temelli geçim kaynaklarına sahipken, diğerleri bu tür bir geçim kaynağına sahip değildir (Bkz. Bölüm 7). Evlerin çevresindeki ağaçlardan genellikle hane tüketimi için meyve toplanmaktadır. İSTEM'in değerlendirmesine göre, bu ağaçlar yerine koyma maliyeti üzerinden tazmin edilmiştir. Ancak, tapu davalarının devam etmesi nedeniyle tüm hak sahipleri henüz kamulaştırma bedellerine ulaşamamıştır.

Hane anketlerinin genel bir analizi ve niteliksel verilere dayanarak, hane bazlı ekonomik yerinden edilmenin etkisi şu şekilde özetlenebilir.

Tablo 6-2. Ekonomik Yer Değiştirme Etkileri

Ev No	Parsel	Bileşen	Ekonomik Yer Değiştirme Etki Özeti
Ev 1	1120	Mobilizasyon alanı	Yer değiştirme durumunda ücretli işini kaybetme konusunda endişeliler.
Ev 2	133/1	Mobilizasyon alanı	Depremden sonra, bu bölgeden taşınmak İSTEMediklerine karar verdiler. Ancak, sağlanacak kamulaştırma değeri ve YYEP fonu aracılığıyla ek tazminata göre bunu yeniden değerlendirebilirler. Tarım gelirleri azalabilir.
Ev 3	133/1	Mobilizasyon alanı	Eğer köyde yaşamaya devam ederlerse, araziye dayalı faaliyetleri sürdürmeyi düşünebilirler. Arazide yüzlerce zeytin ağaçları olduğunu beyan ediyorlar, ancak tazmin edilmediklerini söylüyorlar.
Ev 4	133/1	Mobilizasyon alanı	Zeytin ağaçlarıyla ilgili devam eden bir tespit davası var. Projeden zeytin ağaçları etkilenirse tazminat almak istiyorlar. Köyde bir yazlık ev edinirlerse, balıkçılık faaliyetlerine devam etmeyi düşünebilirler.
Ev 5	133/1	Parselin bir kısmı Mobilizasyon alanında kalmasına rağmen, ev SKB içindedir.	Projeden Etkilenen Kişilerin (PEK) yaz aylarını geçirdikleri Niğde ilinde yaylaları var (ataları geçmişte oradan göç etmiş). Bu nedenle, Niğde'de bir ev edinmek, Niğde'ye taşınmak istiyorlar ve hayvancılık faaliyetlerinin desteklenmesini talep ediyorlar.
Ev 6	625	Parselin küçük bir kısmı Mobilizasyon alanında kalmasına rağmen, ev SKB içindedir.	Hane tüketimi için gerçekleştirilen tarımsal faaliyetin kaybı.
Ev 7	625	Parselin küçük bir kısmı Mobilizasyon alanında kalmasına rağmen, ev SKB içindedir.	Aynı koşullarda yeni bir ev edinmek için tazminat bekliyorlar.
Ev 8	627	CPEB SKB	Ceyhan ilçe merkezinde yaşıyorlar. Kira gelirlerini kaybedecekler.
Ev 9	627	CPEB SKB	Kira gelirini kaybedecekler.
Ev 10	627	CPEB SKB	Köyden taşınırlarsa, topraklarından uzak olacaklar. Tarım ve hayvancılık faaliyetlerine devam etmek istiyorlar.
Ev 11	627	CPEB SKB	Evlerinin düşük bir fiyatla değerlendirildiğini ve yeni bir ev alamayacaklarını belirtiyorlar.
Ev 12	627	CPEB SKB	Kira gelirini kaybedecekler.
Ev 13	627	CPEB SKB	Kira gelirini kaybedecekler.

Ev No	Parsel	Bileşen	Ekonomik Yer Değiştirme Etki Özeti
Ev 14	628	CPEB SKB	Tespit edilmemiş zeytin ağaçları var (627 ve 628 parsellerinde). Evleri için verilen tazminatın düşük olduğunu belirtiyorlar.

Toprak temelli geçim kaynaklarını sürdürme konusundaki hane görüşleri Tablo 6.2'de özetlenmiştir. SKB'deki haneler, TCSTB tarafından verilen yanıt mektubu ile güvence altına alındığı üzere, arazi parselleri CPEB'in daha fazla geliştirilmesi için kullanılana kadar belirli bir süre evlerini kullanmaya ve toprak temelli faaliyetlerine devam etme fırsatına sahiptir (YYEP hazırlık sürecinde CPEB'in daha fazla geliştirilmesine ilişkin planlar hakkında herhangi bir bilgi mevcut değildi; bu hanelerin yeniden yerleşiminin daha sonraki bir tarihte gerçekleştirilmesi gerektiğinde, YYEP'nin buna göre güncellenmesi gerektiği unutulmamalıdır). Ancak, Mobilizasyon alanındaki evlerde yaşayan haneler yeniden yerleştirilmelidir ve bu faaliyetlerine ancak yeniden yerleştirildikten ve geçim kaynağı yenileme desteği sağlandıktan sonra devam edebileceklerdir.

Tablo 6-3. Fiziksel Yeniden Yerleşim ve Araziye Dayalı Geçim Kaynağı Durumu

Ev No	Parsel	Bileşen	Hane halkının Temel Gelir Kaynağı			Araziye Dayalı Geçim Kaynağı İşlerine Devam Etmeyi Planlıyor Musunuz?	Araziye Dayalı Geçim Kaynağı İşleri			Evinizden ayrılmak durumunda kalırsanız işleriniz nasıl etkilenecek?	Devam etmek için ne tür desteklere ihtiyacınız var?
Ev 1	1120	Mobilizasyon alanı	Özel Sektörde Mavi/Beyaz Yaka	Emekli Maaşı		Araziye dayalı geçim kaynağı işleriyle ilgilenmiyoruz					
Ev 2	133/1	Mobilizasyon alanı	Emekli Maaşı	Tarım (tarla ve bahçe)		Bilmiyor	Tarım (tarla ve bahçe)	Arıcılık[4]	Doğal kaynaklardan yararlanma	Bu işleri bırakmak zorunda kalacağız	Ev bahçeye ve denize yakın olmalı
Ev 3	133/1	Mobilizasyon alanı	Özel Sektörde Mavi/Beyaz Yaka	Tarım (tarla ve bahçe)	Balıkçılık	Evet	Tarım (tarla ve bahçe)	Balıkçılık	-	Ayrılırız ancak köye dönüp balıkçılığa devam edebiliriz ama tarımı bırakmak zorunda kalırız.	Köyde yaz evi
Ev 4	133/1	Mobilizasyon alanı	Hayvancılık	Özel Sektörde Mavi/Beyaz Yaka	Tarım (tarla ve bahçe)	Evet	Tarım (tarla ve bahçe)	Hayvancılık	-	Alternatif imkanlarımız var, onlara dönmeye çalışırız.	Hayvancılığa destek olunmalı, Niğdeye taşınırız.

[4] Geçim kaynağı değil hobi olarak arıcılık

Ev No	Parsel	Bileşen	Hane halkının Temel Gelir Kaynağı			Araziye Dayalı Geçim Kaynağı İşlerine Devam Etmeyi Planlıyor Musunuz?	Araziye Dayalı Geçim Kaynağı İşleri			Evinizden ayrılmak durumunda kalırsanız işleriniz nasıl etkilenecek?	Devam etmek için ne tür desteklere ihtiyacınız var?
Ev 5	133/1	Parselin bir kısmı Mobilizasyon alanında kalmasına rağmen, ev SKB içindedir.	Emekli Maaşı	Tarım (tarla ve bahçe)		Evet	Tarım (tarla ve bahçe)	Hayvancılık	-	Ayrılırız, aynı mahallede geçinmeye veya kasabada geçinmeye çalışırız.	Nakit destek
Ev 6	625	Parselin küçük bir kısmı Mobilizasyon alanında kalmasına rağmen, ev SKB içindedir.	Emekli Maaşı	Tarım (tarla ve bahçe)		Evet	Tarım (tarla ve bahçe) – hane tüketimi için	-	-	Bu işleri bırakmak zorunda kalacağız	Cevap yok
Ev 7	625	Parselin küçük bir kısmı Mobilizasyon alanında kalmasına rağmen, ev SKB içindedir.	Özel Sektörde Mavi/Beyaz Yaka	Tarım (tarla ve bahçe)	Emekli Maaşı	Hayır					
Ev 8	627	CPEB SKB	Emekli Maaşı	Kira Geliri		Araziye dayalı geçim kaynağı işleriyle ilgilenmiyoruz					
Ev 9	627	CPEB SKB	Emekli Maaşı	Özel Sektörde	Kira Geliri	Araziye dayalı geçim kaynağı işleriyle ilgilenmiyoruz					

Ev No	Parsel	Bileşen	Hane halkının Temel Gelir Kaynağı			Araziye Dayalı Geçim Kaynağı İşlerine Devam Etmeyi Planlıyor Musunuz?	Araziye Dayalı Geçim Kaynağı İşleri			Evinizden ayrılmak durumunda kalırsanız işleriniz nasıl etkilenecek?	Devam etmek için ne tür desteklere ihtiyacınız var?
				Mavi/Beyaz Yaka							
Ev 10	627	CPEB SKB	Özel Sektörde Mavi/Beyaz Yaka	Emekli Maaşı		Evet	Tarım (tarla ve bahçe))	Hayvancılık			Yeterli arazi ve finansal destek
Ev 11	627	CPEB SKB	Emekli Maaşı			Araziye dayalı geçim kaynağı işleriyle ilgilenmiyoruz					
Ev 12	627	CPEB SKB	Emekli Maaşı			Araziye dayalı geçim kaynağı işleriyle ilgilenmiyoruz					
Ev 13	627	CPEB SKB	Kira Geliri	Emekli Maaşı		Araziye dayalı geçim kaynağı işleriyle ilgilenmiyoruz					
Ev 14	628	CPEB SKB	Emekli Maaşı	Tarım (tarla ve bahçe)	Kira Geliri	Evet	Tarım (tarla ve bahçe)			Bu işleri bırakmak zorunda kalacağız	Cevap yok

Kaynak: YYEP hazırlanması arazi çalışması, 2023

6.4 Arazi/Ev Tapu ve Kamulaştırma Tazminatı Durumu

Arazi/ev tapu durumu ve kamulaştırma tazminatının sağlanması, kamulaştırma belgelerinin analiziyle belirlenmiş ve saha ziyareti sırasında Projeden Etkilenen Kişiler (PEK) ile daha ayrıntılı olarak tartışılmıştır. Tapu kayıtlarında, hak sahiplerinin belirlenmesini zorlaştıran bazı durumların olduğu belirtilmelidir. Bazı alanların birden fazla mülk sahibi vardır, ancak bu alanlar parsellere ayrılmamıştır. PEK'lerin aileleri bu arazi parsellerini geçmişte satın almış, ancak tapu kayıtları doğru şekilde yapılmamıştır. Bu nedenle, hak sahiplerini belirlemek için ek davalar açılmıştır. Sonuçlanan bazı davalara ilişkin belgeler muhtar tarafından sağlanmıştır. Bu belgeler, arazi, ağaç ve yapı sahiplerinin belirlenmesine ilişkin davaları içermektedir.

Ayrıca, arazi edinim maliyet tahmini çalışmaları sırasında da arazi sahipleri belirlenmiştir. Konut içeren arazilerin sahipleri ya belirlenmiştir ya da devam eden davalar yoluyla belirlenecektir.

Arazilerin ve evlerin tapu durumu, her hane için aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo 6-4. Projeden Etkilenen Kişilerden (PEK) alınan bilgilere göre arazi/ev tapu durumu ve kamulaştırma tazminatları

Ev No	Parsel	Arazinin tapusu sizin (ailenizin) midir?	Evet ise açıklayınız	Arazinin toplam hissedar sayısı	Sizin (veya ailenizin) ev için tapusu var mıdır?	Evet ise açıklayınız	Evin Hissedar Sayısı	Evin kamulaştırma bedeli hissedarlar arasında nasıl paylaştırıldı?	Evin kamulaştırma bedeli, sizin adınıza açılan bir banka hesabına yatırıldı mı?
Ev 1	1120	Hayır	Arazinin sahibi FB'dir ancak evin gerçek sahibi SU'dur	1	Hayır	Arazinin sahibi FB'dir. Ancak, evin gerçek sahibi SU'dur. Bu nedenle, evin kamulaştırma bedeli FB'ye ödenmiştir. FB, kamulaştırma bedelini avukatı aracılığıyla SU'ya aktarmıştır.	1	N/A	FB'den SU'ya ödenen kısım var
Ev 2	133/1	Hayır	Arazinin durumu hakkında bilgisi yok	70	Evet	Mahkeme süreci sonunda evin BÖ'ye ait olduğu belirlendi	1	Hissedar yok	Hayır
Ev 3	133/1	Evet (ortak tapu)	Paydaşlar arasında arazinin eski sahipleri bulunmaktadır. Satın alma sürecindeki hatalar nedeniyle, arazi birden fazla	70	Evet	EA adına tapu var	1	Hissedar yok	Hayır
Ev 4	133/1	Evet (ortak tapu)		70	Hayır	Evin MS'ye ait olduğunu gösterecek bir dava açmamışlar	70	Evin gerçek sahibi dava açılarak belirlenmelidir. Aksi takdirde, evin kamulaştırma bedeli hissedarlar	Hayır

Ev No	Parsel	Arazinin tapusu sizin (ailenizin) midir?	Evet ise açıklayınız	Arazinin toplam hissedar sayısı	Sizin (veya ailenizin) ev için tapusu var mıdır?	Evet ise açıklayınız	Evin Hissedar Sayısı	Evin kamulaştırma bedeli hissedarlar arasında nasıl paylaştırıldı?	Evin kamulaştırma bedeli, sizin adınıza açılan bir banka hesabına yatırıldı mı?
			hissedarla kaldı.					arasında paylaştırılır.	
Ev 5	133/1	Evet (ortak tapu)		70	Hayır	Evin AS'ye ait olduğunu gösterecek bir dava açmamışlar	70	Evin gerçek sahibi dava açılarak belirlenmelidir. Aksi takdirde, evin kamulaştırma bedeli hissedarlar arasında paylaştırılır.	Hayır
Ev 6	625	Evet (ortak tapu)		45	Evet	HS adına tapu var	1	Hissedar yok	Hayır
Ev 7	625	Evet (ortak tapu)	RS ve 2 kızı ve diğer hissedarlar	45	Ortak tapu var. Ancak evin RS ye ait olduğunu kanıtlayacak dava devam ediyor.		Mevcut durumda 45. Dava bittiğinde RS olacak	Dava bittiğinde kamulaştırma tazmibatı tek kişiye ödenecek	Hayır

Ev No	Parsel	Arazinin tapusu sizin (ailenizin) midir?	Evet ise açıklayınız	Arazinin toplam hissedar sayısı	Sizin (veya ailenizin) ev için tapusu var mıdır?	Evet ise açıklayınız	Evin Hissedar Sayısı	Evin kamulaştırma bedeli hissedarlar arasında nasıl paylaştırıldı?	Evin kamulaştırma bedeli, sizin adınıza açılan bir banka hesabına yatırıldı mı?
Ev 8	627	Evet (ortak tapu)	MY ve hissedarlar	489	Evet	Mahkeme süreci sonunda evin MY'ye ait olduğu belirlendi	1	Hissedar yok	Hayır
Ev 9	627	Evet (ortak tapu)	MU ve hissedarlar	489	Evet	Mahkeme süreci sonunda evin MU'ye ait olduğu belirlendi	1	Hissedar yok	Hayır (Evi yaklaşık olarak 40 bin TL olarak değerlediler ve biz kabul etmedik.)
Ev 10	627	Evet (ortak tapu)	EU ve hissedarlar	489	Evet	EU adına tapu var	1	Hissedar yok	Hayır (bedele itiraz ettik)
Ev 11	627	Evet (ortak tapu)	AA ve hissedarlar	489	Evet	AA adına tapu var	1	Hissedar yok	Hayır
Ev 12	627	Evet (ortak tapu)	DU ve hissedarlar	489	Evet	Mahkeme süreci sonunda evin DU ve çocuklarına ait olduğu belirlendi	3 (aile üyeleri)	Aile üyeleri dışında Hissedar yok	Hayır
Ev 13	627	Evet (ortak tapu)	RU (FU'nun vefat eden kocası) ve hissedarlar	489	Evet	Mahkeme süreci sonunda evin FU'ya ait olduğu belirlendi	1	Hissedar yok	Hayır
Ev 14	628	Evet (ortak tapu)	HU ve diğer hissedarlar	689	Evet	Mahkeme süreci sonunda evin HU'ye ait olduğu belirlendi	1	Hissedar yok	Para banka hesabımıza geçti ancak kullanmayı reddettm.

PEK'lere (Projeden Etkilenen Kişiler) arazi edinim süreci ve tazminatlarla ilgili geçmişte veya devam eden şikayetlerinin olup olmadığı sorulmuştur. Şikayet ve dava durumları Tablo 6.4'te özetlenmiştir.

Tablo 6-5. Dava ve İtirazların Durumu

Ev No	Parsel	Herhangi bir açık/devam eden itirazınız, şikayetiniz veya dava süreciniz var mı?	Evet ise açıklayınız	Herhangi bir kapatılmış veya devam eden talep, şikayet veya davanız oldu mu	Evet ise açıklayınız
Ev 1	1120	Evet	Arazinin kamulaştırılma karşın dava var	Hayır	
Ev 2	133/1	Evet	Araz belirleme davası	Evet	Mülkiyetin tespiti davası görüldü. Evin bize ait olduğu kanıtlandı.
Ev 3	133/1	Evet	Arazimizde yaklaşık 1000 zeytin ağacı var ve tazmin edilmedi	Bilinmiyor	
Ev 4	133/1	Hayır		Hayır	
Ev 5	133/1	Evet	Bedele itiraz davası devam ediyor	Hayır	
Ev 6	625	Evet	Yerel halk tarafından ortak açılmış tapu davası	Hayır	
Ev 7	625	Evet	Evin sahipliği davası	Hayır	
Ev 8	627	Evet	Muhtar tarafından açılmış bir bedel itiraz davası var.	Evet	Mülkiyetin tespiti davası görüldü. Evin bize ait olduğu kanıtlandı.
Ev 9	627	Evet	Sanırım avukatımız bedele itiraz etti ancak emin değilim.	Evet	Mülkiyetin tespiti davası görüldü. Evin bize ait olduğu kanıtlandı.
Ev 10	627	Evet	Arazi tapusu ve bedel itiraz davası devam ediyor. Evimizi kaybetmek İSTEMiyoruz.	Hayır	
Ev 11	627	Bilinmiyor		Bilinmiyor	
Ev 12	627	Hayır		Evet	Mülkiyetin tespiti davası görüldü. Evin bize ait olduğu kanıtlandı.

Ev No	Parsel	Herhangi bir açık/devam eden itirazınız, şikayetiniz veya dava süreciniz var mı?	Evet ise açıklayınız	Herhangi bir kapatılmış veya devam eden talep, şikayet veya davanız oldu mu	Evet ise açıklayınız
Ev 13	627	Evet	Bedele itiraz davası devam ediyor	Evet	Mülkiyetin tespiti davası görüldü. Evin bize ait olduğu kanıtlandı.
Ev 14	628	Evet	Bedel itirazı, zeytin ağaçları ve evlerin tespiti ile tapu davaları devam ediyor. Evimi kaybetmek İSTEMiyorum.	Hayır	

Kaynak: YYEP hazırlanması arazi çalışması, 2023

İdare tarafından evler için yapılan arazi değerlemeleri, yüksek enflasyon nedeniyle IFC PS5'in yerine koyma bedeli tazminatı ilkesine uygun değildir. Bu nedenle, yeni değer tespiti Ağustos 2022'de İSTEM tarafından gerçekleştirilmiştir. YYEP açıklanırken, fiyatlar Türkiye İstatistik Kurumu'nun Parasal Değer Güncelleme Aracı kullanılarak D-PPI'ye (ÜFE) göre güncellenecektir. Kamulaştırma bedeli ile güncel fiyat arasındaki fark, YYEP fonundan Şirket tarafından ödenecektir. Ağustos 2023'te, PEK'lere yönelik eksik ve yanlış değerleme beyanları İSTEM tarafından değerlendirilmiştir. Buna göre, tespit edilen eksik ve yanlış değerlemeler için YYEP fonundan tazminat sağlanacaktır.

6.5 Evlerin Etrafındaki Etkilenen Varlıklar

Evlerin etrafında proje tarafından etkilenen başka yapılar da bulunmaktadır. Bu yapıların yer yerine koyma maliyeti için tazminat da bu YYEP'nin konusu dahilindedir. Varlık envanterine göre, etkilenen ve tazmin edilen evlerin etrafındaki yapılar aşağıda listelenmiştir. Ev 9 ve Ev 14 dışında, diğer evlerin etrafında yapılar bulunmaktadır.

Tablo 6-6. Evlerle İlgili Etkilenen Yapılar

Arazilerdeki Yapılar	Ev No
Kümes	Ev 1
Veranda	
Taş duvar	
Tek katlı depo	
Tuğla baraka	
Tuğla yardımcı yapı	
WC	Ev 2
Garaj	
Depo	
Veranda	
Fırın	
Gömme tandır	

Arazilerdeki Yapılar	Ev No
Bahçe duvarı	
Beton direkli kafes tel örgü	
Sürgülü demir bahçe kapısı	
Bahçe duvarı	Ev 3
Bahçe duvarı	Ev 4
Saha betonu	
Depo	Ev 5
Kömürlük	
Ahır	
Ağıl	
Samanlık	
Bahçe duvarı	
Saha betonu	
Müştemilat	Ev 6
Müştemilat	Ev 7
Beton kat	Ev 8
Bahçe duvarı	
WC	Ev 10
Depo	
Bahçe duvarı	
Teras kat	Ev 11
Bahçe duvarı	
Beton kat	Ev 12
Tel örgü	
WC	Ev 13
Beton kat	
Tel örgü	

PEK'lere, evlerinin etrafında tazmin edilmemiş varlıklar olup olmadığı sorulmuştur. Haneler genellikle kamulaştırma bedelini almamış ya da bunun neyi kapsadığını bilmemektedirler (bkz. dipnot 7). PEK'lerin eksik ve yanlış tespit beyanları alınmıştır. Bu beyanlara göre, İSTEM, Ağustos 2023'te yanlış ve eksik bulgularla ilgili değerlendirmeler yapmıştır.

Tablo 6-7. Değerleme ile İlgili PEK'lerin Beyanları

Parsel	Hak Sahibi	Eksik veya hatalı değerleme ile ilgili beyan	İSTEM'in Değerlendirmesi
625	Ev Sahibi RS	Malik RS, etkilenen evin çevresinde bulunan "baraka (kümes)"in Varlık Envanteri'nde kaydedilmediğini belirtmiştir.	İSTEM uzmanlarının dokümanları ve saha gözlemleri sonucunda, söz konusu yapının tespit edildiği ancak "müştemilat" olarak kaydedildiği öğrenilmiştir. Herhangi bir hak kaybı söz konusu değildir.
628	Ev Sahibi EU	EU, 628 numaralı parseldeki yığma deponun kendisine ait olduğunu ancak bu yapının Varlık Envanteri'nde tespit edilmediğini beyan etmiştir.	İSTEM uzmanlarının dokümanları ve saha gözlemleri sonucunda depoya ilişkin uzman tespitinin EU'nun belirttiği gibi eksik olduğu öğrenilmiştir. Eksik tespit edilen ve Varlık Envanteri'nde yer almayan

			yapının güncel ve PS5 uyumlu değerlemesi için İSTEM tarafından hazırlanan Ek B6'ya bakınız.

PEK'lere, etkilenen evlerinin çevresinde tazmin edilmemiş ağaçlar olup olmadığı sorulmuştur. Haneler, PEK'ler tarafından açılan davaların devam etmesi nedeniyle genellikle kamulaştırma bedelini almamış veya bunun neyi kapsadığını bilmemektedir (bkz. dipnot 7). Bu nedenle, ağaçlar için tazminat hakkında bilgi verememişlerdir. Ancak, tespit edilip tazmin edilen ağaçların özellikleri bilinmektedir. İdare tarafından hazırlanan varlık envanterinde tespit edilen ve PAH'lar tarafından tazmin edilmediği beyan edilen ağaç sayısı şu şekildedir.

Tablo 6-8. Varlık Envanteri'ne Göre Etkilenen Ağaçlar

Ev No	Parsel	Varlık Envanteri'ne Göre Etkilenen Ağaçlar
Ev 1	1120	4-6 yaşında elma ağaçları, 4-6 yaşında 1 ceviz ağacı, 25-30 yaşında 1 dut ağacı, 20-25 yaşında dut ağacı, 15-20 yaşında 5 dut ağacı, 10-15 yaşında 2 okaliptüs, 10-15 yaşında 5 mezarlık servi ağacı
Ev 2	133/1	10-12 yaşında 11 nar ağacı, 6-8 yaşında 5 limon ağacı, 6-8 yaşında 3 portakal ağacı, 10-12 yaşında 2 armut ağacı, 10-12 yaşında 1 erik ağacı, 6-8 yaşında 1 ayva ağacı, 15-18 yaşında 1 ayva ağacı, 18 yaşında 2 kayısı ağacı, 4-6 yaşında 1 elma ağacı, 6-8 yaşında 2 mandalina ağacı, 10-12 yaşında 2 şeftali ağacı, 15-18 yaşında 32 zeytin ağacı, 8-10 yaşında 36 zeytin ağacı, 20 yaşında 1 incir ağacı, 8-10 yaşında 1 ceviz ağacı, 10-15 yaşında 3 dut ağacı, 18-20 yaşında 4 asma, 8-10 yaşında 4 asma, 3-4 yaşında 15 gül
Ev 3	133/1	6-8 yaşında 2 mimoza ağacı, 12-14 yaşında 24 zeytin ağacı, 6-8 yaşında 1 yeni dünya ağacı, 4-5 yaşında 1 mandalina ağacı, 10-12 yaşında 16 zeytin ağacı, 6-8 yaşında 3 incir ağacı, 6-8 yaşında 5 limon ağacı, 8-10 yaşında 1 turunç ağacı, 10-12 yaşında 5 nar ağacı, 8-10 yaşında 1 zeytin ağacı, 4-5 yaşında 4 zeytin ağacı, 8-10 yaşında 1 zeytin ağacı, 18-20 yaşında 1 asma, 15-16 yaşında 3 dut ağacı, 10-12 yaşında 3 zeytin ağacı, 10-12 yaşında 1 nar ağacı
Ev 4	133/1	4-5 yaşında 1 nar ağacı, 6-8 yaşında 2 yeni dünya ağacı, 10-12 yaşında 5 dut ağacı, 10-12 yaşında 3 limon ağacı, 6-8 yaşında 2 mandalina ağacı, 12-14 yaşında 2 zeytin ağacı, 14 yaşında 1 turunç ağacı, 4-5 yaşında 1 portakal ağacı, 6-8 yaşında 2 limon ağacı, 8-10 yaşında 1 nar ağacı, 14-16 yaşında 2 erik ağacı, 14-16 yaşında 2 kayısı ağacı, 16-18 yaşında 37 zeytin ağacı, 10-12 yaşında 1 incir ağacı, 28-30 yaşında 1 dut ağacı, 20-22 yaşında 1 asma, 25-28 yaşında 1 fidan, 1 keçiboynuzu ağacı, 8-10 yaşında 4 çam ağacı, 18-20 yaşında 3 mimoza ağacı, 4-5 yaşında 3 elma ağacı, 8-9 yaşında 8 gül, 1 fidan zeytin ağacı, 1 fidan limon ağacı
Ev 5	133/1	25-30 yaşında 3 çam ağacı, 25-30 yaşında 4 dut ağacı, 25-30 yaşında 2 okaliptüs, 15-18 yaşında 1 portakal ağacı, 10-12 yaşında 2 zeytin ağacı, 10-12 yaşında 6 limon ağacı, 8-10 yaşında 5 mandalina ağacı, 8-10 yaşında 3 yeni dünya ağacı, 8-10 yaşında 6 incir ağacı, 6-8 yaşında 6 nar ağacı, 6-8 yaşında 1 elma ağacı, 20-22 yaşında 3 asma, 10-12 yaşında 32 zeytin ağacı, 8-10 yaşında 1 portakal ağacı, 10-12 yaşında 2 dut ağacı, 12-14 yaşında 9 zeytin ağacı, 8-10 yaşında 2 incir ağacı, 24-25 yaşında 1 dut ağacı, 13 zeytin ağacı, 6-7 yaşında
Ev 6 ve 7	625	11 yaşında 109 zeytin ağacı, 6 yaşında 1 şeftali ağacı, 6 yaşında 4 kayısı ağacı, 9 yaşında 3 nar ağacı, 12 yaşında 2 incir ağacı, 12 yaşında 4 portakal ağacı, 10 yaşında 2 nar ağacı, 14 yaşında 3 palmiye ağacı, 22 yaşında 3 palmiye ağacı, 3 dut ağacı
Ev 8	627	10-12 yaşında 1 portakal ağacı, 10-12 yaşında 3 mimoza ağacı, 6-8 yaşında 1 yeni dünya ağacı, 8-10 yaşında 2 zeytin ağacı
Ev 9	627	35-40 yaşında 1 dut ağacı, 5-6 yaşında 1 nar ağacı, 6-8 yaşında 2 limon ağacı, 20-22 yaşında 5 zeytin ağacı, 8-10 yaşında 1 portakal ağacı, 4-5 yaşında 1 mandalina ağacı,

Ev No	Parsel	Varlık Envanteri'ne Göre Etkilenen Ağaçlar
		12-14 yaşında 1 mandalina ağacı, 18-20 yaşında 3 limon ağacı, 18-20 yaşında 1 limon ağacı, 25-30 yaşında 2 servi ağacı, 12-14 yaşında 1 nar ağacı
Ev 10	627	25-30 yaşında 1 zeytin ağacı, 35-40 yaşında 3 dut ağacı, Fidan'dan 1 limon, 12-14 yaşında 19 zeytin ağacı, 12-14 yaşında 6 nar ağacı, 18-20 yaşında 3 çam ağacı, 18-20 yaşında 1 limon ağacı, 1 palmiye ağacı, 10-12 yaşında 6 zeytin ağacı, 4-5 yaşında 1 elma ağacı, 10-12 yaşında 14 akasya ağacı, 14-16 yaşında 34 zeytin ağacı
Ev 11	627	20-25 yaşında 1 çam ağacı, 8-10 yaşında 1 mandalina ağacı, 10-12 yaşında 1 limon ağacı, 20-28 yaşında 2 servi ağacı, 10-12 yaşında 1 incir ağacı, 14-16 yaşında 1 limon ağacı, 8-12 yaşında 1 limon ağacı, 10-12 yaşında 6 zeytin ağacı, 18-20 yaşında 1 beyaz sedir, 10-12 yaşında 1 nar ağacı, 4-6 yaşında 1 zeytin ağacı, 20-22 yaşında 3 portakal ağacı, Fidan'dan 1 zeytin, 20-28 yaşında 1 zeytin, 15-20 yaşında 1 dut ağacı, 18-20 yaşında 1 greyfurt ağacı, R:40 cm'de 9 servi ağacı, R:25 cm'de 7 servi ağacı, 12-14 yaşında 1 incir ağacı, 6-8 yaşında 2 zeytin ağacı, 15-18 yaşında 2 dut ağacı, 6-8 yaşında 1 limon ağacı
Ev 12	627	16-18 yaşında 1 zeytin ağacı, 14-16 yaşında 8 zeytin ağacı
Ev 13	627	14-16 yaşında 11 zeytin ağacı
Ev 14	628	5-6 yaşında 114 zeytin ağacı

Source: İdare tarafından hazırlanan 2019 tarihli Varlık Envanteri

Tapu kayıtlarında hak sahiplerinin belirlenmesini zorlaştıran durumlar vardır. Bazı araziler birden fazla kişi tarafından kullanılmaktadır, ancak bu araziler parsellere ayrılmamış durumdadır. PEK'lerin aileleri bu arazileri geçmişte satın almış, ancak tapu kayıtları doğru bir şekilde yapılmamıştır. Bu nedenle, hak sahiplerinin belirlenmesi için idare tarafından ek davalar açılmıştır. Muhtar, sonuçlanmış bazı davalara ilişkin belgeler sağlamıştır. Bu belgeler, arazi, ağaç ve yapı sahiplerinin belirlenmesine ilişkin davalarla ilgilidir.

6.6 Altyapıya Etkiler

İnşaat henüz başlamadığı için PEK'ler altyapı üzerinde bir etki olup olmayacağını bilmiyorlar. İnşaat sırasında herhangi bir altyapı zarar görmeyecek ve olası hasar durumunda gerekli onarımlar ve düzenlemeler yapılacaktır. Projeden kaynaklanan geçici erişim engelleri, alternatif erişim sağlanarak çözülecektir. Daha fazla bilgi için ÇSED'de sunulan hafifletici önlemlere bakınız. Projeden kaynaklanan altyapı ile ilgili tüm sorunlar için şikayet mekanizması aktif olacaktır.

7 VERİ TOPLAMA VE ANALİZ

7.1 Metodoloji

Bu bölüm, YYEP'nin geliştirilmesine yönelik metodolojiyi sunmaktadır. Yukarıda belirtildiği gibi, YYEP, fiziksel yer değiştirmeden (ve ilgili ekonomik yer değiştirmeden) etkilenen hanelere odaklanmaktadır. Sadece ekonomik yer değiştirmeden etkilenen haneler/paydaşlar ise GKİP (ayrı bir belge) kapsamında ele alınmaktadır. Fiziksel yer değiştirmeden etkilenen bir kişi, Proje ile ilgili arazi ediniminden etkilenen (konutlar ve fiziksel yer değiştirme ile doğrudan ilgili olmayan) başka arazi parsellerine sahiplerse/kullanıyorsa, bunlar GKİP kapsamında değerlendirilmektedir.

Arazi edinimi ile ilgili etkilerin belirlenmesi ve yönetilmesi ve YYEP'nin geliştirilmesine ilişkin kilit aşamalar aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Tablo 7-1. Arazi Edinimi ile İlişkili Etkilerin Tanımlanması ve Yönetiminin Ana Aşamaları

Aşama	Faaliyetler	Gerçekleştirenler	Zamanlama
ÇSED'in Hazırlanması	• ÇSED sürecinin bir parçası olarak sosyoekonomik anketlerin yapılması. • Arazi edinimi, fiziksel ve ekonomik yer değiştirme ile ilgili etkilerin tanımlanması ve değerlendirilmesi.	RINA	Temmuz 2021
Boşluk Analizi	• Projenin arazi edinim sürecinin durumunun netleştirilmesi. • Arazi edinim sürecindeki ulusal mevzuat ve uluslararası standartların hükümlerine karşı olan eksikliklerin belirlenmesi. • Etkilenen hanelerle istişarelerin yürütülmesi ve örneklem bazında etkilenen PEK'lerle ilgili ön bilginin toplanması.	RINA	Temmuz 2022
YYEP'nin Hazırlanması	• YYEP metodolojisinin, taslak hak sahipliği matrisinin ve ön yaşam kaynaklarının yeniden kazanım önlemlerinin geliştirilmesi. • İSTEM değerleme şirketi tarafından mevcut kamulaştırma verilerine dayalı olarak geriye dönük masa başı varlık envanterinin hazırlanması. • Aşağıdakileri içeren saha çalışmalarının yürütülmesi: o Masa başı varlık envanteri sonuçlarını doğrulamak/belirlemek için doğrulama çalışması (Ek A1'deki form). Doğrulama çalışması, değerleme uzmanları tarafından saha çalışması sırasında gerçekleştirilecektir. o Fiziksel yer değiştirmeden etkilenen 14 hanenin tam sayımı, eksik verilerin toplanması dahil. • Saha çalışması sonuçlarına dayanarak YYEP'nin nihai hale getirilmesi. • YYEP'nin istişareleri ve doğrulanması.	2u1k, RINA, İSTEM (değerleme şirketi), Proje Şirket	Şubat - Eylül 2023
GKİP'nin Hazırlanması	YYEP için açıklanan faaliyetlere benzer. Daha fazla detay için GKİP'ye bakınız.	Yukarıya benzer	Yukarıya benzer

Aşama	Faaliyetler	Gerçekleştirenler	Zamanlama
YYEP ve GKİP'nin Uygulanması	YYEP ve GKİP'nin uygulanması. İlgili uygulama izleme ve tamamlama denetiminin yapılması. YYEP ve GKİP uygulaması için detaylı takvim, Bölüm 17 Uygulama Takvimi'nde verilmiştir.	Proje Şirketi	Belirlenecek

YYEP hazırlık çalışmalarına odaklanan saha çalışması aşağıdaki iki ana aşamayı içermektedir:

- **Aşama 1 -** Temmuz 2022'de etkilenen evlerin sahipleri ve kullanıcılarıyla yapılan görüşmelere dayalı olarak Boşluk Analizi Raporu hazırlık çalışmaları,
- **Aşama 2 -** Ağustos 2023'te 14 yeniden yerleşim vakasına odaklanan YYEP saha çalışması. Tam nüfus sayımı anketi (14 hane) gerçekleştirilmiştir.

  İdare tarafından sağlanan kamulaştırma verilerine dayalı bir varlık envanteri (konutlar, ilgili arazi parselleri, yapılar, ağaçlar ve mahsuller dahil) İSTEM tarafından masa başında hazırlanmış ve YYEP saha çalışması sırasında etkilenen hanelerin temsilcileri tarafından onaylanmış ya da belirtilmiştir.

Sayım

2022 Temmuz ayında gerçekleştirilen araştırma sırasında, fiziksel olarak yerinden edilen hanelerden (örnekleme bazlı) öncelikle aşağıdaki türde bilgiler elde edilmiştir:

- Yerinden edilen hanelerin standart özellikleri, istihdam, hane büyüklüğü ve gelir seviyeleri gibi demografik ve sosyoekonomik koşullar dahil,
- Geçim kaynakları ve harcama alışkanlıkları,
- Toprağa dayalı geçim kaynaklarının özellikleri,
- Özel düzenlemeler yapılması gerekebilecek hassas gruplar veya kişiler hakkında bilgiler,
- Yerinden edilme nedeniyle etkilenen yapı türleri ve mevcut konut yapıları.

Saha çalışmasının ikinci aşaması, Ağustos 2023'te gerçekleştirilmiştir ve Temmuz 2022'de yapılan araştırmadan sonra yukarıdaki bilgilerdeki eksikliklerin toplanmasını ve yukarıdaki bilgilerdeki herhangi bir değişikliği/güncellemeyi sağlayan tam sayımı (etkilenen 14 hane) çalışmasını içermiştir. Ek olarak, aşağıdaki bilgilerin toplanması planlanmıştır:

- Konutlarda mevcut olan altyapı ve tesis türleri - su ve elektrik şebekelerine bağlantılar dahil olmak üzere,
- Etkilenen evlerin etrafındaki ekonomik/geçim kaynakları tesisleri (sebze bahçesi, ahır, kümes yapısı, su kuyusu gibi) ve geçim kaynakları üzerindeki etkiler,
- Hanelerin okul, sağlık hizmetleri, pazarlar, toplu taşıma, cami gibi hizmetlere erişimi ve kullanımı,

- Etkilenen hanelerin yeniden yerleşimle ilgili tercihleri ve geleceğe yönelik planları (potansiyel yeniden yerleşim yerleriyle ilgili tercihler dahil),
- Evler için banka hesabına yatırılan tazminatın çekilme durumu,
- Etkilenen hanelere potansiyel olarak sağlanacak yardım türleri ve
- Mevcut konutlardaki arazi tapu durumu.

Sayımı, yeniden yerleşim uygulaması ve sosyal araştırma deneyimine sahip yerel uzmanlardan oluşan bir ekip (2 Lisans Derecesi, 1 Yüksek Lisans Derecesi - aslen Adana ve Mersinli sosyologlar, kadın sosyal danışmanlar da dahil olmak üzere) tarafından gerçekleştirilmiştir. Ekipte, varlık envanterinin hazırlanmasına katılan iki lisanslı değerleme uzmanı yer almıştır. Anket faaliyetlerine başlamadan önce, ekibe, 10 yıllık yeniden yerleşim çalışmaları deneyimine sahip bir sosyolog tarafından PEK'lere YYEP'nin amacı ve anketle ilgili açıklanacak ana noktalar ve PEK'lerle etkileşimde dikkate alınacak iletişim protokolleri gibi saha çalışması konusunda eğitim verilmiştir.

Teyit Çalışması (Varlık Envanteri)

Şirket tarafından sağlanan mevcut kamulaştırma verilerine dayalı masa başı bir varlık envanteri, Temmuz 2022'deki YYEP saha çalışmasından önce YYEP hazırlığı kapsamında İSTEM değerleme şirketi tarafından hazırlanmıştır (bkz. Ek A1). Bu envanterin sonuçları, Ağustos 2023'teki saha çalışması sırasında etkilenen hanelerin temsilcileri (hane reisi veya diğer yetişkin hane temsilcisi) tarafından teyit edilmiştir:

- **Mevcut kamulaştırma verilerine dayalı varlık envanteri sonuçları, saha çalışması sırasında etkilenen hanelerin temsilcileri tarafından onaylanırsa:** Şirket tarafından, Hak Sahipliği Matrisi'nde (Bölüm 11) belirlenen tazminat etkilenen hanelere sağlanacak ve geçim kaynaklarının restorasyonu önlemleri (Bölüm 12) uygulanacaktır (YYEP/GKİP bütçesinin bir parçası olarak).
- **Mevcut kamulaştırma verilerine dayalı varlık envanteri sonuçları, saha çalışması sırasında etkilenen hanelerin temsilcileri tarafından onaylanmazsa:**
  - Varlık envanteri sonuçları, saha çalışması sırasında değerleme uzmanları tarafından uygun şekilde güncellenmiştir,
  - Ek tazminat, Şirket tarafından YYEP/GKİP bütçesinin bir parçası olarak sağlanacaktır. Şirket tarafından, Hak Sahipliği Matrisi'nde (Bölüm 11) belirlenen tazminat etkilenen hanelere sağlanacak ve geçim kaynaklarının restorasyonu önlemleri (Bölüm 12) uygulanacaktır.

Masa başı varlık envanteri sonuçlarının onaylanması/belirlenmesi için saha çalışması, İSTEM değerleme şirketinden değerleme uzmanları tarafından gerçekleştirilmiştir. Envanter sonuçları, etkilenen varlıklarının gerçek bir hesabını temsil ettiğini doğrulayan bir belgeyi imzalayan etkilenen kişiler tarafından doğrulanmıştır.

Bıkkınlığı en aza indirmek için, sayımı, varlık envanteri teyit etme/belirleme saha çalışması ile gerçekleştirilmiştir. Bu nedenle, saha çalışması ekibi, yeniden yerleşim çalışmaları deneyimine sahip 3 sosyolog ve bir değerleme uzmanından oluşmaktadır. Bu toplantılar sırasında, nüfus sayımı ile varlık envanteri arasındaki koordinasyon açıklanmış ve son/kesme tarihi duyurulmuştur.

Toplantılar, Şirket temsilcisi ve muhtar ile birlikte organize edilmiş ve her bir etkilenen hanenin temsilcileriyle kendi yerlerinde gerçekleştirilmiştir.

Veri Sınırlamaları

YYEP'nin hazırlanması için yapılan analiz, aşağıdaki sınırlamalara ve/veya veri boşluklarına tabi olmuştur:

- 6 Şubat 2023'te bölgede büyük bir deprem meydana gelmiştir ve ardından birkaç deprem daha olmuştur. Saha ziyareti, Projeden Etkilenen Kişilerin ve RINA yerel ekibinin potansiyel sağlık ve güvenlik riskleri göz önüne alınarak ertelenmiştir,
- Köyde mülkiyet durumu ile ilgili devam eden sorunlar vardır. Bu nedenle, kimlik tespiti için önemli zaman harcanmak zorunda kalmıştır. Bazı davalar hala devam etmektedir. Bu davaların sonuçları uygulama aşamasında takip edilecektir.

7.2 Çalışmanın Kapsamı

YYEP saha çalışmasının sonuçlarına göre, fiziksel yer değiştirmeden etkilenen toplam 14 hane tespit edilmiştir. Bu YYEP, tüm 14 hanenin yeniden yerleşimini kapsamaktadır. Etkilenen evlerle ilgili olarak, anketler önce mülk sahibi/hissedar kullanıcılarla, ardından kullanıcı olmayan mülk sahibi/hissedarlarla yapılmıştır. Sadece 627 numaralı parselde kiracılar tespit edilmiştir. SKB'deki evlerin tahliye edilmesine gerek olmadığı ve bölgede konut stoğu bulunduğu için kiracılar ankete dahil edilmemiş veya niteliksel olarak görüşülmüştür. Ayrıca, tüm kiracılar ya bölgede geçici olarak kalan kolluk kuvvetleri mensupları ya da yakındaki sanayi bölgelerinde çalışan mevsimlik inşaat işçileri olarak tespit edilmiştir. Anketin kapsamı Tablo 7.2'de açıklanmıştır.

Tablo 7-2. Evlere Göre Anket Gerçekleştirilen Kişiler

Ev No	Parsel No	Anket Açıklaması
Ev 1*	1120	Evin fiili sahibi / ikamet edeni (resmi olmayan) ile yapıldı
Ev 2*	133/1	Malik-ikamet eden ile yapıldı
Ev 3*		Malik-ikamet eden ile yapıldı
Ev 4*		Hissedar-ikamet eden ile yapıldı
Ev 5		Hissedar-ikamet eden ile yapıldı
Ev 6	625	Malik-ikamet eden ile yapıldı
Ev 7		Hissedar-ikamet eden ile yapıldı (mülkiyet tespiti davası sürüyor)
Ev 8	627	Malik ile yapıldı Kiracı ile niteliksel bir görüşme yapıldı. SKB'deki evlerin kısa vadede tahliye edilmesi gerekmiyor. Bölgede konut stoku mevcut.
Ev 9		Etkilenen binanın üst katında malik-ikamet eden ile birlikte. Alt katlar kiraya verilmiştir. SKB' deki evlerin kısa vadede tahliye edilmesi gerekmiyor. Bu nedenle, kiracı ile toplantı yapılmadı. Bölgede ayrıca konut stoku mevcut.
Ev 10		Malik-ikamet eden ile yapıldı
Ev 11		Malik-ikamet eden ile yapıldı
Ev 12		İkamet etmeyen malik ankete dahil edildi. Evi şirkete kiralıyor ve şirketin işçilerine konaklama sağlıyor. İşçiler bu evde geçici olarak kalıyor. SKB'deki evlerin kısa vadede tahliye edilmesi gerekmiyor.
Ev 13		İkamet etmeyen malik ankete dahil edildi. Yakın zamanda kocasını kaybeden akrabasının evine taşındı ve evi kiraladı. SKB'deki evlerin tahliye edilmesi gerekmiyor. Bu nedenle, kiracı ile toplantı yapılmadı.
Ev 14	628	Malik-ikamet eden ile yapıldı

**İlk etapta boşaltılacak.*
Kaynak: YYEP saha çalışması, 2023

7.3 Etkilenen Hanelerin Sosyoekonomik Profili

7.3.1 Demografik Genel Bakış

Etkilenen ev sahipleriyle yapılan görüşmelere göre, etkilenen hane üyelerinin sayısı 41'dir. Hane üyelerinin demografik özelliklere göre dağılımı şu şekildedir.

Tablo 7-3. Etkilenen Hanelerin Demografik Özellikleri

Cevaplar	Sıklık	Yüzde
Cinsiyet		
Erkek	13	31,7
Kadın	28	68,3
Toplam	**41**	**100**
Yaş		
0-6	1	2,7
7-18	5	13,5
19-25	5	13,5

Cevaplar	Sıklık	Yüzde
26-39	7	18,9
40-55	6	16,2
56-65	6	16,2
65+	7	18,9
Toplam	**37**	**100**
Bilinmiyor	*4*	
Genel Toplam	*41*	
Medeni Hal		
Bekar	19	48,7
Evli	12	30,8
Dul	8	20,5
Toplam	**39**	**100**
Bilinmiyor	*2*	
Genel Toplam	*41*	
Eğitim seviyesi		
Henüz bir eğitim seviyesini tamamlamamış çocuk	3	7,3
Herhangi bir eğitim almamış yetişkin	1	2,4
İlkokul mezunu	13	31,7
Ortaokul mezunu	9	22,0
Lise mezunu	15	36,6
Toplam	**41**	**100**

Kaynak: YYEP saha çalışması, 2023

7.3.2 İstihdam, Gelir Kaynakları ve Giderler

14 hanenin üç önemli geçim kaynağı belirlenmiş ve toplamda 31 yanıt alınmıştır (birden fazla cevap seçeneği sunulmuş, böylece bir haneden birden fazla yanıt alınabilmiştir). En yaygın yanıt "emekli maaşı" olmuştur. Bu yanıt, toplam yanıtların %38,7'sini oluşturmakta olup, emekli maaşı %85'lik oranla haneler için en yaygın gelir kaynağıdır. Yanıtların %22,6'sı tarım ile ilgilidir ve hanelerin yaklaşık %43'ü tarımsal geçim kaynaklarına sahiptir.

Tablo 7-4. Gelir Kaynakları Dağılımı

Kaynak	Responses		Hane halkları Açısından Yüzde
	#	Toplam Cevapların Yüzdesi	
Tarım	7	22,6%	50,0%
Hayvancılık	1	3,2%	7,1%
Balıkçılık	1	3,2%	7,1%
Özel Sektörde Mavi/Beyaz Yaka	6	19,4%	42,9%
Kira Geliri	4	12,9%	28,6%
Emekli Maaşı	12	38,7%	85,7%
Toplam Cevap	31	100,0%	

Kaynak: YYEP saha çalışması, 2023

Evleri etkilenen hanelerin ana ve yardımcı gelir kaynakları aşağıda listelenmiştir. Hanelerden 6'sı toprak temelli geçim kaynaklarına sahiptir. İlk olarak fiziksel yeniden yerleştirme yapılacak

olan dört haneden 3'ü (Ev 2, 3, ve 4 konut sahipleri) toprak temelli geçim kaynaklarına sahiptir. Ev 1 ise Özel Sektörde Mavi/Beyaz Yakalı çalışarak geçimini sürdürmektedir. Ev 3 ve Ev 4 dışındaki tüm evlerde emekli maaşı bulunmaktadır.

Tablo 7-5. Etkilenen Evlerin Geçim Kaynakları

Ev No	Bileşen	Hanehalkının Gelir Kaynakları		
Ev 1	Mobilizasyon alanı	Özel Sektörde Mavi/Beyaz Yaka	Emekli Maaşı	
Ev 2	Mobilizasyon alanı	Emekli Maaşı	Tarım (tarla ve bahçe)	
Ev 3	Mobilizasyon alanı	Özel Sektörde Mavi/Beyaz Yaka	Tarım (tarla ve bahçe)	Balıkçılık
Ev 4	Mobilizasyon alanı	Hayvancılık	Özel Sektörde Mavi/Beyaz Yaka	Tarım (tarla ve bahçe)
Ev 5	Parselin bir kısmı Mobilizasyon alanında kalmasına rağmen, ev SKB içindedir.	Emekli Maaşı	Tarım (tarla ve bahçe)	
Ev 6	Parselin küçük bir kısmı Mobilizasyon alanında kalmasına rağmen, ev SKB içindedir.	Emekli Maaşı	Tarım (tarla ve bahçe)	
Ev 7	Parselin küçük bir kısmı Mobilizasyon alanında kalmasına rağmen, ev SKB içindedir.	Özel Sektörde Mavi/Beyaz Yaka	Tarım (tarla ve bahçe)	Emekli Maaşı
Ev 8	CPEB SKB	Emekli Maaşı	Kira Geliri	
Ev 9	CPEB SKB	Emekli Maaşı	Özel Sektörde Mavi/Beyaz Yaka	Kira Geliri
Ev 10	CPEB SKB	Özel Sektörde Mavi/Beyaz Yaka	Emekli Maaşı	
Ev 11	CPEB SKB	Emekli Maaşı		
Ev 12	CPEB SKB	Emekli Maaşı		
Ev 13	CPEB SKB	Kira Geliri	Emekli Maaşı	
Ev 14	CPEB SKB	Emekli Maaşı	Tarım (tarla ve bahçe)	Kira Geliri

*İlk etapta boşaltılacak.
Kaynak: YYEP saha çalışması, 2023

Hane temsilcilerinin %5,1'i, hane üyeleri arasında proje kapsamında istihdam edilebilecek bireyler olduğunu belirtmiştir. Fiziksel yer değiştirmeden etkilenen bir hane üyesi hali hazırda projede istihdam edilmiştir.

Tablo 7-6. Projede İstihdam Edilebilecek Hane Üyeleri

Cevap	Sıklık	Yüzde
Evet	8	57,1
Hayır	5	35,7
Emin Değil	1	7,1
Toplam	**14**	**100,0**

Kaynak: YYEP saha çalışması, 2023

7.3.3 Konut, Altyapı ve Hizmetler

Etkilenen evlerin temel yapısal özellikleri Tablo 7.7'de verilmiştir. Etkilenen evlerde temel hizmetlerin mevcut olduğu görülmektedir (bkz. Tablo 7.8).

Tablo 7-7. Etkilenen Konutların Temel Yapı Özellikleri

Ev No	Parsel	Bileşen	Alan (m2)	Oda	Tuvalet Evin İçinde mi?	Durum	Mutfağın Durumu	Evin Genel Durumu	Kat Sayısı	Zemin Malzemesi	Duvar Malzemesi
Ev 1	1120	Mobilizasyon alanı	Bilinmiyor	4,00	Evet	İyi	İyi	İyi	2	Fayans	Tuğla
Ev 2	133/1	Mobilizasyon alanı	150	4,00	Evet	Ortalama	Ortalama	İyi	2	Fayans	Tuğla
Ev 3	133/1	Mobilizasyon alanı	130	4,00	Evet	Ortalama	Ortalama	Ortalama	2	Fayans	Beton
Ev 4	133/1	Mobilizasyon alanı	200	7,00	Evet	İyi	İyi	İyi	2	Fayans	Beton
Ev 5	133/1	Parselin bir kısmı Mobilizasyon alanında kalmasına rağmen, ev SKB içindedir.	152	4,00	Evet	İyi	İyi	Ortalama	1	Beton	Tuğla ve taş
Ev 6	625	Parselin küçük bir kısmı Mobilizasyon alanında kalmasına rağmen, ev SKB içindedir.	Bilinmiyor	4,00	Evet	Ortalama	Ortalama	Ortalama	1	Beton	Beton
Ev 7	625	Parselin küçük bir kısmı Mobilizasyon alanında kalmasına rağmen, ev SKB içindedir.	104	4,00	Evet	İyi	İyi	İyi	1	Beton	Tuğla
Ev 8	627	CPEB SKB	120	3,00	Evet	İyi	İyi	İyi	1	Fayans	Beton
Ev 9	627	CPEB SKB	90	3,00	Evet	İyi	İyi	İyi	1	Beton	Tuğla
Ev 10	627	CPEB SKB	160	9,00	Evet	Ortalama	Ortalama	Ortalama	2	Fayans	Ytong taşı
Ev 11	627	CPEB SKB	200	7,00	Evet	İyi	İyi	İyi	1	Fayans ve parke	Ytong taşı
Ev 12	627	CPEB SKB	360	4,00	Evet	İyi	İyi	İyi	3	Fayans	Tuğla
Ev 13	627	CPEB SKB	180	4,00	Evet	İyi	İyi	İyi	1	Beton	Tuğla
Ev 14	628	CPEB SKB	125	4,00	Evet	İyi	İyi	İyi	1	Beton	Tuğla

Kaynak: YYEP saha çalışması, 2023

Tablo 7-8. Etkilenen Evlerin Altyapı Hizmetleri

Ev No	Parsel	Bileşen	Altyapılar / İmkanlar									
Ev 1	1120	Mobilizasyon alanı	Mutfak	Sundurma	Ağıl	Elektrik	Şebeke Suyu	Kanalizasyon	Tuvalet	Banyo		
Ev 2	133/1	Mobilizasyon alanı	Mutfak	Veranda	Garaj	Depo	Çit	Elektrik	Şebeke Suyu	Kanalizasyon	Tuvalet	Banyo
Ev 3	133/1	Mobilizasyon alanı	Mutfak	Garaj	Elektrik	Şebeke Suyu	Kanalizasyon	Tuvalet	Banyo			
Ev 4	133/1	Mobilizasyon alanı	Mutfak	Ağıl	Elektrik	Şebeke Suyu	Kanalizasyon	Tuvalet	Banyo			
Ev 5	133/1	Parselin bir kısmı Mobilizasyon alanında kalmasına rağmen, ev SKB içindedir.	Mutfak	Depo	Ağıl	Elektrik	Şebeke Suyu	Kanalizasyon	Tuvalet	Banyo		
Ev 6	625	Parselin küçük bir kısmı Mobilizasyon alanında kalmasına rağmen, ev SKB içindedir.	Mutfak	Çit	Elektrik	Şebeke Suyu	Kanalizasyon	Tuvalet	Banyo			
Ev 7	625	Parselin küçük bir kısmı Mobilizasyon alanında kalmasına rağmen, ev SKB içindedir.	Mutfak	Veranda	Depo	Çit	Elektrik	Şebeke Suyu	Kanalizasyon	Tuvalet	Banyo	
Ev 8	627	CPEB SKB	Mutfak	Garaj	Elektrik	Şebeke Suyu	Kanalizasyon	Tuvalet	Banyo			
Ev 9	627	CPEB SKB	Mutfak	Veranda	Garaj	Elektrik	Şebeke Suyu	Kanalizasyon	Bahçe Duvarı	Tuvalet	Banyo	
Ev 10	627	CPEB SKB	Mutfak	Veranda	Garaj	Depo	Çit	Elektrik	Şebeke Suyu	Kanalizasyon	Tuvalet	Banyo
Ev 11	627	CPEB SKB	Mutfak	Veranda	Garaj	Elektrik	Şebeke Suyu	Kanalizasyon	Tuvalet	Banyo		
Ev 12	627	CPEB SKB	Mutfak	Veranda	Elektrik	Şebeke Suyu	Kanalizasyon	Tuvalet	Banyo			
Ev 13	627	CPEB SKB	Mutfak	Çit	Elektrik	Şebeke Suyu	Kanalizasyon	Tuvalet	Banyo			
Ev 14	628	CPEB SKB	Mutfak	Çit	Elektrik	Şebeke Suyu	Kanalizasyon	Tuvalet	Banyo			

7.3.4. Toplumsal Cinsiyet Hususları

Bu proje için yeniden yerleşimin cinsiyet boyutu büyük önem taşımaktadır. Projeden etkilenen 14 evde toplam 28 kadın yaşamaktadır. Bu kadınlardan 6'sı hane reisidir. Yalnız yaşayan veya çocuklarıyla birlikte yaşayan bu kadınların yeniden yerleşim sürecine özel özen gösterilmelidir. Etkilenen evlerin sahibi ve kullanıcısı olan 9 kadınla bir odak grup toplantısı yapılmıştır. Toplantıda yeniden yerleşim planları ve olası senaryolar tartışılmıştır. Kadınlar köylerinden ayrılmak İSTEMeseler de çoğu, bu bölgenin sanayi bölgesine dönüşeceğinin farkındadır. Bu nedenle, özellikle çocuklarına daha iyi fırsatlar bırakmak isteyen genç ve orta yaşlı kadınlar, daha iyi konut imkânları sağlanırsa yeniden yerleşimi kabul etmektedir. Depremden etkilendiği için köye dönen genç bir kadın yeniden yerleşime karşı çıkmaktadır, ancak üniversite mezunu olduğu için bölgede iş bulma imkânının olmayacağı düşünülmektedir. Yaşlılar ise evlerinde yaşamaya devam etmek istemektedir. Bu konuda kamu kurumlarıyla da toplantılar yapmışlardır. Bu kişiler, Bakanlığın Yönetim Şirketi'nin talebine cevaben verdiği mektupta belirtildiği gibi, evlerini kullanmaya devam etmeyi seçebilirler. Ancak evleri zaten kamulaştırılmıştır ve yer değiştirme bedeli için tazminat yine de kendilerine sağlanacaktır. Evlerini kullanmaya devam etme fırsatı olmayanlar veya bu fırsata sahip olmalarına rağmen taşınmayı seçenler için taşınma desteği sağlanacaktır. Kadınların danışma, bilgi alma ve güvenlik ihtiyaçları taşınma sürecinde karşılanacaktır.

8 PAYDAŞ KATILIMI

8.1 Amaçlar / İlkeler

Yeniden yerleşim faaliyetlerinden etkilenen insanlarla istişare, onların sürece katılımlarını sağlama ve kendilerini bilgilendirme, YYEP hazırlık ve uygulama süreçlerinin önemli bileşenleridir. Projenin bilgi paylaşımı ve halkla istişare faaliyetlerinin amaçları şunları içermektedir:

- Yeniden yerleşimden etkilenecek kişiler için proje faaliyetleri, potansiyel etkiler, yeniden yerleşim stratejisi ve diğer ilgili önemli konular hakkında doğru bilgi sağlamak;
- Etkilenen insanların, yeniden yerleşim planlaması, uygulaması ve gelirlerin ve yaşam standartlarının yeniden tesis edilmesiyle ilgili faaliyetlere aktif katılımını teşvik etmek; ve
- Topluluk endişelerine sürekli olarak yanıt vermek için etkili ve hızlı iletişim kanalları oluşturmak.

Bu YYEP için yürütülen katılım süreci, Projenin Paydaş Katılım Planı'nda (PKP) listelenen genel paydaş katılım prensipleriyle uyumlu olarak gerçekleştirilmiştir.

8.2 Daha Önce Gerçekleştirilen Paydaş Katılımı Çalışmaları

8.2.1 Kamulaştırma Sürecindeki Paydaş Katılımı

Ulusal yasalara göre arazi edinim süreci ÇSED sürecinden önce gerçekleştirilmiştir. Etkilenen kişilerin paydaş katılım süreci şu temel adımlarda yürütülmüştür:

- Arazi ve ev/yapıların resmi sahipleri, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (TCSTB) tarafından kamulaştırma süreci hakkında bilgilendirilmiş ve kendilerine posta yoluyla bildirim mektupları gönderilmiştir. Etkilenen kişilere, değerleme komisyonunun varlık envanteri yapacağı ve tazminat paketini belirleyeceği bilgisi de verilmiştir,
- Etkilenen kişilere yapılan değerlemenin sonuçları ve önerilen tazminat sağlanmıştır. TCSTB, arazi parselleri ve ev/yapıların her bir sahibi ile birebir müzakere etmiş, ilgili tutanaklar hazırlanmış ve iki tarafça imzalanmıştır,
- Müzakere süreci başarısız olursa, TCSTB dava sürecini başlatmıştır (çoğunlukla böyle olmuştur). Bu durumda, mahkeme, tazminat miktarını belirlemek için uzman komiteler atamış ve bu tazminatlar sonrasında etkilenen kişilere ödenmiştir,
- Kamulaştırma sürecinin bir parçası olarak başka katılım süreçlerinin yürütüldüğüne dair bir kanıt mevcut değildir,
- Etkilenen kişilerle yapılan görüşmelerde, bazıları TCSTB tarafından başlatılan yeniden yerleşim süreci hakkında yeterli bilgiye sahip olmadıklarını ve bu nedenle iletişim eksikliği yaşadıklarını belirtmiştir.

ÇSED kapsam belirleme aşamasında, proje hakkında bilgi içeren bir doküman ve İngilizce ve Türkçe dillerinde bir proje bilgilendirme broşürü hazırlanmış ve ön paydaş katılım faaliyetleri yoluyla belirlenen paydaşlara gönderilmiştir. Bu bağlamda, 21.01.2020 tarihinde Sarımazı Eski Belediye binasında bir toplantı düzenlenmiştir. Toplantıya toplam 44 kişi katılmıştır. Kapsam belirleme aşamasında, kamulaştırma süreci de dahil olmak üzere çeşitli konuları ele alan ilk istişare toplantısı yapılmıştır.

Proje Şirketi temsilcileri ve HaskoningDHV TR Mühendislik A.Ş. (RHDHV-TRÇSED proje ekibi üyeleri sosyal anket sırasında hazır bulunmuştur. Anket, 10-12 Şubat 2020 tarihlerinde gerçekleştirilmiştir. Sosyal anketin yanı sıra, devlet yetkilileri, muhtarlar, Toros Tarım İlköğretim Okulu ve yakındaki tesislerin temsilcileriyle odak grup toplantıları ve yüz yüze görüşmeler yapılmıştır.

ÇSED sürecinin ilk aşamasındaki 1. Faz ön paydaş katılım faaliyetlerinin ardından, Finansal Aracıların yorumları ve gereksinimleri doğrultusunda Taslak ÇSED'yi nihai hale getirmek, eksiklikleri gidermek ve proje tasarımındaki devam eden revizyonlara uygun olarak ilk ÇSED'yi iyileştirmek amacıyla 5-10 Temmuz 2021 tarihlerinde topluluk düzeyinde değerlendirmeler yapılmıştır. Bu faaliyetlerde, paydaşlar kamulaştırmadan kaynaklanan zararlar için tazminat hakkında bilgi talep etmiş ve bu bilgi kendilerine sağlanmıştır. Saha çalışmalarında, kamulaştırmaya tabi tutulan 15 haneden 9'unun temsilcileri ile derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Görüşülenler, yüksek inşaat maliyetleri nedeniyle yeni bir mülke yeniden yerleşim için maddi imkanlarının olmadığını belirtmiştir.

8.2.2 Boşluk Analizi Çalışması Sırasında Gerçekleştirilen Paydaş Katılımı Çalışmaları

RINA tarafından, Aralık 2022'de, bugüne kadar alınan önlemleri ve uluslararası standartlara (özellikle IFC PS 5) uyumsuz olabilecek durumları belirlemek amacıyla bir Arazi Edinimi Boşluk Analizi Raporu hazırlanmıştır. Saha çalışması 25-29 Temmuz tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir.

Saha çalışması sırasında gerçekleştirilen faaliyetler aşağıda listelenmiştir:

- Toplantı / görüşmeler:
  - Proje Şirketi yönetimi ile,
  - Ceyhan Kaymakamlığı ile,
  - Ceyhan Belediyesi - Belediye İmar Müdürü ile,
  - Kurtpınarı, Karatepe, Kurtkulağı ve Sarımazı dahil olmak üzere Projeden etkilenen toplulukların liderleriyle topluluk düzeyinde toplantılar,
  - Balık Restoranı'nın sahibi ve restoranın bulunduğu arsa ve bina sahibi ile iki iş düzeyinde görüşme,
  - Etkilenen arazi sahipleri ve kullanıcıları ile hane düzeyinde görüşmeler,

- Fiziksel yer değiştirme (yeniden yerleşim) riski bulunan 15 hanenin temsilcileri ile görüşmeler,
- İncirli ve Gölovası'ndaki etkilenen balıkçılar ile görüşmeler.

Ayrıca, saha çalışması sırasında, PEK'ler ile mevcut arazi ediniminin (fiziksel veya ekonomik yerinden edilme) etkileri hakkında istişarelerde bulunulmuş ve şikayet mekanizması tanıtılmıştır.

Saha çalışması sırasında, yerel ekip aynı zamanda kamulaştırma faaliyetleri ve değerlendirme süreçleri hakkında bilgi toplamıştır. Saha çalışması faaliyetlerine ilişkin daha detaylı bilgi aşağıda Tablo 8.1'de verilmiştir.

Tablo 8-1. Boşluk Çalışmasının Birincil Veri Toplama Faaliyetleri

Paydaş	Faaliyet	Tartışılan Konular / Toplanan Veriler
Ceyhan Düzeyinde Devlet Kurumları	Toplantı / görüşmeler: • Ceyhan Kaymakamlığı • Ceyhan Belediyesi	• Mevcut ve planlanan kalkınma faaliyetleri hakkında genel bilgi • Arazi kullanımı özellikleri • Geçim kalıpları vb.
Köy Muhtarları	Köy muhtarlarıyla görüşmeler: • Kurtpınarı ve Karatepe • Kurtkulağı • Sarımazı • Gölovası	• Köylerin nüfusu hakkında bilgi • Mevcut ve planlanan kalkınma faaliyetleri hakkında genel bilgi • Arazi kullanımı özellikleri • Geçim kalıpları vb.
Potansiyel Fiziksel ve Ekonomik Yerinden Edilmeden Etkilenen Haneler	Proje ve daha geniş CPEB için potansiyel fiziksel yerinden edilmeden etkilenen evlerin sahipleri/kullanıcılarıyla 15 görüşme Proje PDH-PP Tesisinin bulunduğu etkilenen arazi parsellerinin sahipleri/kullanıcılarıyla 21 görüşme Potansiyel olarak fiziksel yerinden edilmeden etkilenen evlerin yakınındaki bir evin kullanıcısıyla ek bir görüşme	• Etkilenen arazi parselleri hakkında bilgi • Hane üyeleri hakkında bilgi • Hassas üyeler hakkında bilgi • Geçim kaynakları • Araziye dayalı faaliyetler • Ekonomik ve fiziksel yerinden edilme sorunları
Etkilenen İşletmeler	2 görüşme: • Balık restoranı için arazi parselinin sahibiyle • Balık restoranı için arazi parselini kiralayan işletme sahibiyle	• Potansiyel olarak etkilenen ticari yapılar hakkında bilgi • Potansiyel olarak etkilenen işletmelerin özellikleri • Potansiyel ekonomik kayıplar • Potansiyel yeniden yerleşim sorunu
İncirli ve Gölovası'ndaki Balıkçılar	• Gölovası Kooperatif Başkanı ve Gölovası Köy Muhtarı ile görüşme • İncirli balıkçılarıyla 6 görüşme • Gölovası balıkçılarıyla 16 görüşme	• Mevcut balıkçılık faaliyetleri • Endüstriyel gelişimin balıkçılık faaliyetlerine potansiyel etkisi • Geçim kaynakları • Potansiyel ekonomik kayıplar • Potansiyel yeniden yerleşim sorunu

Arazi Edinimi Boşluk Analizi'nin ardından, şirket yetkilileri kamulaştırmadan etkilenen kişilerle bir dizi daha görüşme gerçekleştirmiştir. Bu görüşmeler Kasım 2022'de yapılmıştır. PEK'lere,

taşınmazların kamulaştırılması nedeniyle yaşayabilecekleri etkileri en aza indirmek amacıyla şirket tarafından sağlanabilecek destekler hakkında sorular sorulmuştur. Bu toplantılar belgelenmiş ve taraflarca imzalanmıştır.

8.2.3 YYEP Hazırlanışı Sürecindeki Paydaş Katılımı

YYEP saha çalışması, Ağustos 2023'te 14 yeniden yerleşim vakasına odaklanarak gerçekleştirilmiştir. Tam bir sayım (14 hane) anketi yapılmıştır. 14 hane temsilcisiyle yapılan görüşmelerin sonuçları, Ek A1'de sunulmuştur.

YYEP hazırlık saha çalışması sırasında, fiziksel yeniden yerleşimden etkilenen hanelerin kadın temsilcileri ve ev sahipleriyle bir odak grup toplantısı yapılmıştır. Toplantıda yeniden yerleşim planları ve olası senaryolar tartışılmıştır. Kadınlar köylerinden ayrılmak İSTEMeseler de çoğunluğu, bu bölgenin sanayi bölgesine dönüşeceğinin farkındadır. Bu nedenle, özellikle çocuklarına daha iyi fırsatlar sunmak isteyen genç ve orta yaşlı kadınlar, daha iyi konut olanakları sağlanması halinde yeniden yerleşimi kabul etmektedir. Depremden etkilendiği için köye dönen genç bir kadın, yeniden yerleşime karşı çıkmaktadır, ancak üniversite mezunu olduğu için bölgede iş bulma imkanının olmayacağı düşünülmektedir. Yaşlılar ise evlerinde yaşamaya devam etmek İSTEMektedir. Bu konuyla ilgili olarak kamu kurumlarıyla da görüşmeler yapmışlardır.

İdare tarafından sağlanan mevcut kamulaştırma verilerine dayalı bir varlık envanteri (konutlar, ilgili arazi parselleri, yapılar, ağaçlar ve mahsuller dahil) İSTEM tarafından masa başında hazırlanmış (bkz. Ek A1) ve YYEP saha çalışması sırasında etkilenen hanelerin temsilcileri tarafından doğrulanmış (onaylanmış veya beyan edilmiştir).

8.3 Paydaş Katılımının Cinsiyet Boyutu

Toplam 14 etkilenen ev için 10 kadınla bir hane anketi gerçekleştirilmiştir. Fiziksel yeniden yerleşimden etkilenen 9 kadınla bir odak grup toplantısı yapılmıştır.

Fiziksel yeniden yerleşimden etkilenen hanelerin çoğunluğu kadınlar tarafından yönetilmektedir. Dul kadınlar çoğunluktadır. Kadınlar, doğrudan iletişime ve görüşlerini ifade etmeye açıktır. Köydeki tapu ve mülkiyet sorunları nedeniyle, kamulaştırma sürecinde muhtar ile iş birliği yapmışlardır.

Şirket hem kadınların hem de erkeklerin tüm bilgi paylaşımı ve katılım faaliyetlerine mümkün olduğunca katılmasını sağlayacak ve arazi edinimi ve yeniden yerleşim sürecindeki ilerlemeler hakkında tamamen bilgilendirilecektir. Yapılacak tüm faaliyetler için Şirket, etkilenen hanelerdeki kadınların yeterince bilgilendirilmesini ve katılım seçeneklerinin sunulmasını sağlayacaktır.

9 YENİDEN YERLEŞİM ŞİKAYET MEKANİZMASI

9.1 Genel Bakış

TCSTB tarafından gerçekleştirilen kamulaştırma sürecinde belirli bir yeniden yerleşim şikayet mekanizması kurulmamıştır, çünkü Kamulaştırma Kanunu bunu gerektirmemektedir. Türkiye'de kamuoyunun tüm şikayetlerini iletmek için genellikle Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi (CİMER) tarafından yürütülen genel bir şikayet mekanizması kullanılmaktadır.

Proje paydaşlarından, özellikle yakındaki topluluklardan, işçilerden ve tesislerden alınan tüm yorum, öneri ve itirazların uygun şekilde ve zamanında ele alınmasını sağlamak amacıyla bir Yenide Yerleşim Şikayet Mekanizması (YYŞM) oluşturulacaktır.

PEK'ler danışma ve bilgilendirme faaliyetleri sırasında bu şikayet mekanizması hakkında bilgilendirilecektir. Arazi edinimi ve yeniden yerleşim konuları dahil tüm şikayetler kaydedilecek, yanıtlanacak ve belirlenen bir zaman diliminde çözüme kavuşturulacaktır.

9.2 Amaçlar

Şirketin bir topluluk şikayet mekanizması bulunmasına rağmen (bkz. Paydaş Katılım Planı), özellikle yeniden yerleşim süreciyle ilgili şikayetleri incelemek, ele almak ve yanıtlamak, ayrıca süreci kaydetmek ve izlemek için özel bir şikayet sürecinin oluşturulması gerekmektedir. Bu YYŞM'nin hedefleri aşağıda listelenmiştir:

- Bireyler, topluluklar ve diğer paydaşlar tarafından yeniden yerleşim faaliyetlerinin planlanması ve uygulanmasıyla ilgili şikayetlerin şeffaf, yapıcı, zamanında, gizli, kültürel olarak uygun ve erişilebilir bir şekilde sunulmasına olanak sağlamak - Bireyler şikayetlerini anonim olarak da sunabilirler. Projenin yeniden yerleşim faaliyetlerinden olumsuz etkilendiğini hisseden herkes şikâyette bulunabilir. Şirket, dil, okuryazarlık düzeyi veya cinsiyet ile alakalı durumlar gibi özel ihtiyaçları karşılamaya gayret gösterecektir;
- Tüm şikayetleri (resmi olmayan/sözlü olarak sunulanlar da dahil) sistematik olarak kaydetmek, kategorize etmek ve önceliklendirmek, hanelerin endişeleri hakkında istatistikler oluşturmak ve bu endişelerin nasıl ele alınabileceğini ve en aza indirilebileceğini değerlendirmek;
- Şikayetlerin nedenlerini araştırarak bilgiye dayanan bir yanıt sağlayabilmek - Uygun bir soruşturma, Şirketin uygun çözümler sunmasını sağlayacaktır;
- Şikayetleri zamanında ele almak ve şikayet sahiplerine hızlı yanıtlar sağlamak.

Mekanizma, şikayette bulunmakla ilgili herhangi bir bedele sebep olmayuacak veya misilleme içermeyecek; PEK'lerin tazminat ve diğer ilgili destekler ile alakalı hakları, şikayetlerinden veya yeniden yerleşim vakasıyla ilgili medyaya konuşmayı tercih etmeleri gibi durumlardan etkilenmeyecektir. Şirket, hiçbir paydaşın şikayeti veya başka kuruluşlarla veya gruplarla bu

konu hakkında konuşma kararı nedeniyle misillemeye uğramayacağını veya cezalandırılmayacağını sağlamayı taahhüt edecektir.

9.3 Şikayetlerin Sınıflandırılması

Yeniden yerleşimle ilgili alınan şikayetler, çeşitli kriterlere göre kategorize edilecektir:

9.3.1 Türüne Göre

Şikayetler, ortaya çıkabilecek sorunlara dayalı olarak şu şekilde kategorize edilecektir:

1- Proje sınırları ve yeniden yerleşim etki alanıyla ilgili karışıklık veya şikayet,

2- Yetersiz veya net olmayan katılım süreci ve bilgi paylaşımı,

3- Proje personelinin davranışları,

4- PEK olarak sınıflandırılıp sınıflandırılmama,

5- Varlık envanteri ve değerleme sonuçları,

6- Bireysel durumlarda müzakere süreci, örneğin teklif edilen veya sağlanan tazminat miktarı,

7- Tazminat ve ilgili desteklerin sağlanmasındaki gecikmeler.

Şirket, YYEP'nin uygulanması sürecinde alınan şikayetlerin türlerine bağlı olarak yukarıdaki kategorileri gözden geçirebilir ve uygun gördüğü şekilde güncelleyebilir.

Bazı şikayetler, Proje alanını aşabilir ve CPEB bölgesi ile ilgili olabilir. Bu durumda, şikayetler TİG tarafından CPEB yönetim şirketine iletilecektir. Projeyi ilgilendiren ancak CPEB yönetim şirketi tarafından alınan şikayetler hakkında da Proje Şirketi de bilgilendirilecektir. Her durumda, Bölüm 9.4'deki prosedürel yapı izlenecektir.

9.3.2 Seviyesine Göre

Şikayetler, seviye açısından da değerlendirilecektir. Bu değerlendirme, daha üst düzeydeki devlet makamları veya bağımsız uzmanlar gibi üçüncü tarafların dahil olma gereksinimi ve daha fazla araştırma ihtiyacı gibi faktörleri dikkate alacaktır. Şikayetler aşağıdaki seviyelerden birine atanacaktır:

- Seviye 1 – Şirketin mevcut bilgi ve kaynaklarla çözebileceği şikayetler ve endişeler;
- Seviye 2 – Çözüm için TCSTB gibi, daha önce Proje'nin yeniden yerleşim süreciyle ilgili paydaşlar olarak tanımlanmış dış tarafların katılımını gerektirecek şikayetler ve endişeler
- Seviye 3 – Çözüm için bağımsız uzmanlar veya STK'lar gibi daha önce Proje'nin yeniden yerleşim süreciyle ilgili paydaşlar olarak bireysel olarak tanımlanmamış dış tarafların katılımını gerektirecek şikayetler ve endişeler

9.4 Şikayet Yönetimi Prosedürü

Aşağıdaki prosedür, yeniden yerleşimle ilgili şikayetlerin yönetimi için kullnılacaktır. Bu prosedür, endişelerin ve şikayetlerin adil, verimli ve etkili bir şekilde ele alınmasını sağlayan temel ilkeler ve hedefler doğrultusunda çalışmaktadır. Aşağıdaki aşamalar gerçekleştirilecektir:

- Aşama 1: Şikayetin İletilmesi
- Aşama 2: Kabul/Onay
- Aşama 3: Uygunluk Tarama ve Kategorize Etme
- Aşama 4: Araştırma ve Yanıt
- Aşama 5: Çözüm İzleme ve Kapatma

Her aşamanın ayrıntıları aşağıdaki alt bölümlerde verilmiştir.

9.4.1 Aşama 1 Şikayetin İletilmesi

Tüm PEK'ler, yeniden yerleşimle ilgili şikayetlerini ve taleplerini aşağıdaki yöntemlerle projeye iletebileceklerdir:

- Şirket tarafından sağlanan Şikayet Formu'nu veya kendi formlarını kullanarak Kurtpınar'da veya Proje tesislerinin girişine yerleştirilecek şikayet kutusuna form bırakmak, Şirket tarafından atanan TİG'e doğrudan teslim etmek veya Proje ofisine posta ile göndermek,
- TİG ile telefon, e-posta veya yüz yüze iletişim kurmak,
- Şikayetlerini Şirketin web sitesinde yazmak.

Şikayetlerin iletilmesi, şikayet sahipleri için gereksiz bedellere neden olmayacak ve şikayetler anonim olarak da iletilebilecektir. Şikayetlerin iletilmesi için proje iletişim bilgileri aşağıda sağlanmıştır ve herhangi bir değişiklik yapılması durumunda güncellenerek kamuya duyurulacaktır.

- Ceyhan Polipropilen Üretim A.Ş.
- Toplum İrtibat Görevlisi (TİG): Salih Yazar - 0 538 218 74 08
- Adres: Aziziye Mahallesi, Portakal Çiçeği sokak, No: 33 Yukarı Ayrancı, Çankaya/ANKARA
- E-posta: info@ceyhanpp.com
- Telefon: +90 312 840 1201

9.4.2 Aşama 2: Kabul/Onay (5 iş günü içerisinde)

Alınan tüm şikayetler vakitlice değerlendirilecektir. Şirketin herhangi bir personeli bir şikayet aldığında, şikayet sahibini TİG'e yönlendirecektir. TİG, şikayet kutularını ve web sitesi aracılığıyla alınan şikayetleri de günlük olarak kontrol edecektir. Sözlü bir şikayet/talep durumunda, TİG tarafından bir şikayet formu oluşturulacaktır. Şikayetin alınması, onaylanması ve kaydedilmesine ilişkin ayrıntılı adımlar şu şekildedir:

- **Adım 1:** Şikayet alındığında, şikayeti alan kişi tarafından şikayet yönetim süreci hakkında şikayet sahibine net bir açıklama yapılacaktır.
- **Adım 2:** TİG, en geç 5 iş günü içinde, şikayet sahibine en uygun iletişim kanalıyla, tercihen yazılı olarak şikayetin alındığını onaylayacaktır.
- **Adım 3:** TİG, şikayet veya talebin hangi yolla alındığına bakılmaksızın Şikayet Kaydı'na şikayeti kaydedecektir. Kayıt altına alınan temel bilgiler arasında referans numarası, gönderim tarihi, gönderim türü, içerik, çözümden sorumlu taraflar, sonuçlar ve şikayetin kapatıldığı tarih yer alacaktır.

Anonim şikayetler durumunda, TİG yalnızca 3. adımı uygulayacak ve şikayet, çözüm süreci açısından aynı şekilde ele alınacaktır.

9.4.3 Aşama 3: Uygunluk Tarama ve Kategorize Etme (5 iş günü içerisinde)

Şikayet alındığında, TİG, şikayetin uygunluğunu şu kriterlere göre inceleyecektir: şikayetin niteliği YYEP kapsamında mı, şikayetin niteliği net mi ve şikayete yanıt verebilmek için gerekecek bilgiler sağlanmış mı?

Eğer şikayet uygun değilse, TİG, şikayet sahibine uygunsuzluğun nedenini bildirecek, gerekirse daha fazla bilgi talep edecek veya şikayet sahibini sorunun yönetimi için uygun muhataba yönlendirecektir.

Şikayet uygun bulunursa, TİG şikayetin kategorisini ve seviyesini değerlendirecektir. Şikayetler, yukarıda belirtilen kriterlere kategorize edilecek ve seviyesine göre sınıflandırılacaktır.

9.4.4 Aşama 4: İnceleme ve Yanıt

TİG, alınan şikayeti araştıracak ve gerektiğinde ilgili Proje personeli ve/veya dış tarafları dahil edecektir. Gerektiğinde, TİG şikayet sahibi ve diğer ilgili taraflarla iletişime geçecek, şikayetin doğrulanması için gerekli kanıtları toplayacak ve çözümü ulusal mevzuat ve IFC PS5'e göre değerlendirecektir. Şikayet sahibine, şikayet incelemesinin sonucu, alınacak eylemler veya çözümler, verilen kararların gerekçesi ve itiraz veya yargısal/idari çözüm seçenekleri hakkında bilgi verilecektir. TİG, şikayetlerin alındığının teyidinden itibaren 10 iş günü içinde yanıt vermeye gayret etmelidir.

9.4.5 Aşama 5: Çözüm Sürecinin Takibi ve Kapatma

TİG, çözüm veya eylemlerin uygulanmasını denetleyecek ve bunun şikayet sahibine iletilmesini sağlayacaktır. Alınan eylemlerin detayları, henüz alınmamış eylemler veya sürecin devam ettiği konular dahil olmak üzere şikayet kayıt defterine kaydedilecektir. Şikayet sahibi önerilen çözümden memnun kalırsa, bir şikayet kapatma formu imzalayacaktır.

9.5 İzleme ve Değerlendirme

TİG, Proje yönetimine haftalık şikayet yönetimi raporları sunacaktır. Raporlar aşağıdaki bilgileri sağlamalıdır:

- Alınan şikayet sayısı;
- Şikayet kategorilerinin/türlerinin özeti;
- Halen bekleyen çözülmemiş şikayet sayısı ve çözülmeme nedenleri;
- Çözülen ve kapatılan şikayet sayısı;
- Şikayetlere yanıt verme ve çözme için geçen gün sayısı;
- Belirlenen zaman dilimi dışında çözülen şikayet sayısı;
- Alınan şikayet konularında dikkat çeken eğilimler veya kalıplar;
- Her bir şikayetin nasıl ele alındığı ve çözüldüğü.

9.6 Şikayet Mekanizmasının Halka Açıklanması

YYŞM; şikayet giderme prosedürleri, şikayetlerin sunulma yöntemleri, başvuru noktaları, mekanizmadan sorumlu personelin iletişim bilgileri ve yanıt ve çözüm için zaman dilimleri dahil olmak üzere, PEK'lere aşağıdaki şekillerde iletilecektir:

- PEK'lerle yapılan toplantılarda duyurulacak (özellikle Kurtpınar'daki toplantı sırasında);
- Her bir PEK'e e-posta yoluyla veya basılı bir kopya (şikayet broşürü) vererek bireysel olarak sağlanacak;
- Proje web sitesinde yayınlanacak ve
- Sonraki tüm katılımlar sırasında PEK'lerle grup ve bireysel etkileşimlerde tartışılacak.

10 TAZMİN ÇERÇEVESİ

"Ceyhan Propan Dehidrojenasyon-Polipropilen Üretim Projesi" için arazi edinim süreci, 2018 ve 2019 yılları arasındaki mahkeme kararlarını takiben Türk Kamulaştırma Kanununa uygun olarak tamamlanmıştır. Aralık 2022'de RINA tarafından bir Arazi Edinim Boşluk Analizi Raporu hazırlanmış ve bugüne kadar alınan eylemleri listeleyerek uluslararası standartlarla (özellikle IFC PS 5) uyumsuzlukları tespit etmiştir. Önceki arazi edinim sürecinin analizi söz konusu raporda açıklanmıştır.

Bunun ardından, İSTEM tarafından arazi edinim sürecinin bütünlüğünü ve ulusal ve uluslararası standartlara uyumunu denetlemek için özel bir değerlendirme yapılmıştır. Değerlendirme sonuçlarına göre, arazi ve varlıkların (binalar hariç) değerleme sonuçlarının genellikle piyasa değerlerinin üzerinde olduğu, binaların ve tesislerin değerleme sonuçlarının ise amortisman düşümleri nedeniyle genellikle piyasa değerlerinin altında olduğu ortaya çıkmıştır.

IFC Performans Standardı 5, tazminat için tam yenileme maliyetini temel almayı gerektirir. Yenileme maliyeti, varlıkların piyasa değeri artı işlem maliyetleridir. Bu değerleme yönteminde yapıların ve varlıkların amortismanı dikkate alınmamalıdır. Piyasa değeri, etkilenen kişilerin kaybedilen varlıklarını benzer değerdeki varlıklarla değiştirmelerine olanak tanıyan değer olarak tanımlanır.

Proje kapsamında, arazi edinimi 2010 ve 2019 yılları arasında Türk Kamulaştırma Kanunu'na uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Ulusal standartlarla tutarlılığı sağlamak amacıyla, kamulaştırma sırasında yapılan değerlemenin bağımsız bir incelemesi, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) akredite olan İSTEM bağımsız değerleme şirketi tarafından yapılmıştır. İnceleme, uzman değerleme raporları ve mahkeme kararları İdare'den (Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı) temin edilerek gerçekleştirilmiştir (örneğin, bkz. Ek B2). Daha sonra, İSTEM ve Yeniden Yerleşim Uzmanı, değerleme uygulamasının IFC PS5 ile uyumunu ortaklaşa değerlendirmiştir. Bu inceleme, (i) arazi parselleri ve varlıklar için değerlerin güncel piyasa fiyatlarını yansıtıp yansıtmadığını; (ii) değerlerin tam yenileme maliyetine göre hesaplanıp tazmin edilip edilmediğini anlamayı amaçlamıştır. İnceleme sonucunda, arazi değerlerinin kamulaştırma zamanındaki piyasa fiyatlarıyla uyumlu olduğu belirlenmiştir. Yapılar ve sabit varlıkların değerleri, Türk Kamulaştırma Kanunu'na göre düşüşlere tabi tutulmuş ve tam yenileme maliyeti üzerinden tazmin edilmemiştir.

Ağustos 2023'te gerçekleştirilen saha çalışmasına göre, ev sahiplerine evlerin amortisman düşümleri güncel fiyat üzerinden ödense bile, tam yenileme değeri ilkesini sağlamak için yeterli olmayacaktır. Bu nedenle, enflasyon etkisi dikkate alınarak bu YYEP hazırlanmıştır. İSTEM'in ev değerlemeleri enflasyon etkisine göre yeniden güncellenmiştir. Yeniden değerleme Ekim 2023'te tekrar güncellenmiş ve bu YYEP'nin bütçesine eklenmiştir.

Evleri etkilenen hanelerin taşınması ek maliyetler yaratır ve geçim kaynakları üzerinde etkisi vardır. Bu nedenle, sadece yenileme maliyeti için tazminat sağlamaya odaklanmakla kalmayıp, aynı zamanda ek destek önlemleri sağlamayı taahhüt eden bu YYEP hazırlanmıştır. Bu

YYEP'nin düzgün bir şekilde uygulanmasıyla, ulusal arazi edinim uygulamaları ile uluslararası gereklilikler arasındaki boşluk ele kapatılacaktır.

Farklı türdeki varlıkların tazminatı hakkında daha detaylı bilgiler aşağıda sunulmuştur.

10.1 Tazminat Yöntemleri

IFC PS5'e göre, "*Yerinden edilmenin engellenemediği durumlarda müşteri, bu Performans Standardında öngörüldüğü şekilde, yerinden edilmiş topluluk ve kişilerin yaşam standartları veya geçim kaynaklarını iyileştirmeleri veya geri kazanmalarına yardımcı olmak amacıyla kaybettikleri varlıklar için onları tam yenileme maliyetinde telafi edecek ve başka destekler sağlayacaktır. Tazminat/telafi standartları şeffaf olacak ve yerinden edilmeden etkilenen bütün topluluk ve kişilere aynı şekilde uygulanacaktır. Yerinden edilmiş kişilerin geçim kaynağı araziye dayalı12 ise veya arazide toplu mülkiyet varsa müşteri, uygulanabilir olduğunda,13 yerinden edilmiş kişileri araziyle telafi edecektir. Müşteri, yerinden edilmiş kişilere ilgili tazminatları verdikten14 ve geçerli olduğu takdirde tazminata ek olarak yerleşim yeri ve taşınma yardımı sağlandıktan sonra satın alınan arazi ve ilgili varlıkları mülkiyetine geçirecektir. Ayrıca, müşteri, yerinden edilmiş topluluk ve kişilerin projeden uygun kalkınma yararları elde etmeleri için onlara fırsat sunacaktır.*".

"*Yenileme maliyeti, varlıkların rayiç değeri ile işlem maliyetlerinin toplamıdır. Değer tespiti için bu yöntemi kullanırken yapı ve varlıkların amortismanı dikkate alınmamalıdır. Rayiç değer, Etkilenen Topluluk ve kişilerin kaybettikleri varlıkların yerine benzer varlıklar koyabilmeleri için gereken değerdir. Yenileme maliyetini hesaplamak için kullanılan yöntem belgelenerek Yeniden Yerleştirme ve/veya Geçim Kaynaklarınını İyileştirme planlarına dahil edilmelidir*".

Parselle ilgili resmi duruma bağlı olarak arazi değerini hesaplamak için yaygın olarak kullanılan iki yöntem vardır. Eğer belirli bir arazi parseli imar planı içindeyse, belediye hizmetlerinden faydalanıyorsa veya kentleşme faaliyetlerine açıksa, Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak değerlendirilir (arazi parseli hâlâ tarımsal amaçlar için kullanılabilir, ancak parselin tapu kayıtlarındaki arazi kullanımı tarım dışı arsa olarak kaydedilmiştir). Ancak, bir arazi parseli bu belirtilen koşulları karşılamıyorsa, yani ait oldukları yerleşim yerleri imar planları dışında bulunuyorsa veya turizm alanları olarak herhangi bir geliştirme veya iyileştirmeye açılmamışsa, tarım arazisi olarak kabul edilir ve Gelir Kapitalizasyon değerlemesine tabi tutulur. Bu iki yöntem aşağıda açıklanmıştır:

- Emsal Karşılaştırma Yöntemi: Hesaplama, benzer özelliklere sahip arazi parsellerinin satış fiyatlarına dayalı olarak arazi parsel değerinin karşılaştırılmasına dayanır. Bu yaklaşımın sağlamlığını sağlamak için, karşılaştırma yapmak ve kamulaştırılacak belirli arazi parselinin değerinin hesaplamasını doğrulamak üzere çok sayıda alım-satım değerinin elde edilmesi gerekir. Bu çalışma ayrıca kamulaştırma idarelerinin daha önce gerçekleştirdikleri kamulaştırma süreçlerinde belirlenen arazi parsellerinin değerleri, vergi dairelerinden vergi beyannameleri, belediyeler ve emlak ofislerinden emlak değer beyanları, tapu dairelerinden ve/veya Sanayi ve Ticaret Odası'ndan alım-satım verileri gibi ek kaynaklarla desteklenir.

- Gelir Kapitalizasyon Yöntemi: Tarım arazisi kaybıyla ilgili tazminatın hesaplanmasında kullanılan değerleme yöntemidir. Bu yöntem, belirli bir süre boyunca ürünlerden elde edilen net gelire dayanarak arazinin değerini hesaplar. Kapitalizasyon oranı, tarım arazisinin değerlemesinde önemli bir metriktir. Etkilenen tarım arazisinin net geliri, mevcut değerini belirlemek için bu oranla çarpılır. Ortalama kapitalizasyon oranı, bir ürünün veriminin (her yıl Tarım ve Orman Bakanlığı ve İl Müdürlükleri tarafından belirlenen) ürün birim fiyatına bölünmesiyle hesaplanır. Bağımsız varlık değerleme uzmanları daha sonra değerlenen tarım arazisi parselinin spesifik özelliklerine (pozitif ve negatif) bağlı olarak arazinin değerini ayarlar. Arazinin değeri; şehre veya kasabaya yakınlık, erişilebilirlik faktörleri (demiryolu, karayolu, havayolu ile erişilebilirlik vb.), arazi üzerinde yapıların bulunması, arazinin düzgünlüğü ve şekli ile sulama potansiyeli koşulları gibi başlıca özellikler dikkate alınarak etkilenir.

Mahkemenin bilirkişi raporuna göre, kamulaştırmaya konu parseller üzerinde evler ve belediye hizmetleri olmasına rağmen, bu alan yerleşim mahallesi olarak kabul edilmemektedir. Bu nedenle, evlerin bulunduğu arazi parselleri için tazminat yaklaşımı " gelir kapitalizasyon yöntemi" ne göre hesaplanmıştır.

10.2 Varlıkların Değerlemesi ve Ulusal Mevzuat ile IFC PS5'e Uygun Olarak Tazminat Tutarının Belirlenmesi

Kamulaştırma sürecinde varlıkların değerlemesi ve tazminat tutarının belirlenmesi, arazi ediniminden sorumlu idare tarafından yönetilir. Bu bağlamda, idare, değerlemeyi kendi bünyesindeki değerleyicileriyle yapma veya yetkin kişiler veya şirketlerle yaptırma kararı alabilir. Genel olarak, idareler arazi edinimi ve değerleme süreci için dışarıdan hizmet almayı tercih eder, ancak sonuçları kendi iç değerleme ekibiyle doğrularlar. Türkiye'de, arazi edinimi için yapılacak işler akreditasyon gerektirmez—değerleme şirketlerinin bu tür işleri yapma kapasitesine ve deneyimine sahip olduğu varsayılır.

YYEP hazırlık çalışmaları kapsamında, Proje için kamulaştırma kapsamında yapılan değerleme sonuçları, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından akredite edilen İSTEM tarafından bağımsız olarak incelenmiştir. Değerleme uzmanı, bu tür çalışmaları yürütme lisansına sahiptir.

Aşağıdaki metin, kamulaştırma sürecinin bir parçası olarak ulusal gerekliliklere uygun şekilde hesaplanan tazminatı ve ardından uluslararası gerekliliklere uygun olarak tam yenileme maliyetiyle tazminat sağlanmasını garanti altına alacak önlemleri açıklamaktadır.

YYEP kapsamında belirlenecek tazminat değerleri, etkilenen insanları yerel para birimi dalgalanmaları ve enflasyona karşı korumak için ABD dolarına endekslenecektir.

10.2.1 Meskun ve Meskun Olmayan Yapılar

Kamulaştırılacak konut ve konut dışı yapıların değerlemesi, bağımsız varlık değerleme uzmanları tarafından ulusal mevzuata uygun olarak belirlenmiş birim fiyatlar kullanılarak yapılmıştır. Bu birim fiyatlar, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından farklı ana

malzemelerden (taş, tuğla veya ahşap gibi) yapılan yapıların resmi birim fiyatlarına dayanarak belirlenmiş ve ilan edilmiştir. Bu birim fiyatlar her yıl Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanmaktadır. Mülk sahibine ödenen tazminat tutarı, tamamlanma oranı, amortisman maliyeti ve enkaz bedelini dikkate alan maliyet yöntemi doğrultusunda belirlenmiş ve Tebligatta yer almıştır.

Sahada yapılan değerlendirme ve veri toplama sırasında, evin/yapının türü ve Tebligatta sınıflandırıldığı kategori belirlenmiştir. Bu arada, ulusal sürece göre, yapının amortismanı da yaşı, tamlığı, iç malzeme kalitesi, genel görünümü (aşınma-yıpranma) ve benzeri ayırt edici özellikleri dikkate alınarak değerlendirilmiştir. İlgili birim değerler, yapının sınıfı ve türüne göre yapıların listesinde belirtilmiş olup, bunlar basitçe yapının alanı ile çarpılmış ve amortisman maliyetleri düşülmüştür.

Yapıların çizimleri, fotoğrafları ve değerlendirmeleri, idare veya işten sorumlu lisanslı şirket tarafından değerleme için toplanmıştır. Aynı zamanda, mahkeme değerleme için uzmanlar atamış ve bu uzmanlar sahada kendi değerlendirmelerini yapmışlardır. Bu belge seti, yapılar için yapılan değerlemenin doğrulanmasının temelini oluşturur. Çizimler ve fotoğraflar, metrajın tanımlanması amacıyla kullanılmıştır. Metraj (yani beton, tuğla, çelik gibi malzeme miktarı ve türü), yapının Tebligata göre sınıflandırılmasında kullanılır. Ayrıca, 2022 yılında İSTEM'in yaptığı üçüncü taraf doğrulama çalışması sırasında, bu belgeler önceki değerlemenin piyasa fiyatında yapılıp yapılmadığını ve IFC PS 5 hükümlerine uyup uymadığını doğrulamak için de kullanılmıştır.

Yapıların değerlemesi tam ikame maliyeti üzerinden yapılmamış, yerel mevzuata uygun olarak Tebligat hükümleri ile sınırlı kalmıştır. Tebligat uyarınca mülk sahibine ödenmek üzere hesaplanan nihai değer ulusal gerekliliklere uygun olsa da IFC PS5 gerekliliklerini karşılamamıştı ve bu nedenle kamulaştırılacak konut ve konut dışı yapılar için ek tazminat gereklidir. Tam ikame maliyetine ulaşmak amacıyla amortisman maliyetleri mevcut fiyatlarla mülk sahiplerine Proje Şirket tarafından geri ödenecektir. Binalar için ödenecek amortisman kesinti tutarları parsel bazında hesaplanmış ve Ek A1'de sunulmuştur. Türkiye'deki enflasyon nedeniyle, bu maliyetler tam ikame maliyeti tazminatı ilkesi açısından yetersizdir. Bu nedenle fiyatlar Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) 'ne göre güncellenecek ve YYEP/GKİP fonu tarafından karşılanarak ev sahiplerine ödenecektir.

Enflasyon Farkını Karşılama:

Bazı ev sahipleri, banka hesaplarına yatırılan kamulaştırma tazminatını çekip kullanmamışlardır. Sağlanan tazminata günlük banka faizi uygulanmaktadır. Ancak, son yıllarda ülkedeki yüksek enflasyon oranları sırasında ev fiyatları artmıştır. Bu nedenle, bağımsız değerleme şirketi İSTEM'in uzmanları evleri/yapıları yeniden değerlendirmiştir. Enflasyon farkını ortadan kaldırmak için fark, Şirket tarafından YYEP fonundan ev sahiplerine ödenecektir.

10.2.2 Arazi

Özel arazi parselleri, net gelir veya emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değerlenmiştir. Tarım arazisi olan ve ne imar planı içinde yer alan ne de belediye hizmetlerinden yararlanabilen arazi parselleri, net gelir kapitalizasyon yöntemi ile değerlenmiştir. İmar planları içinde yer alan ve belediye hizmetlerine erişimi olan kalan parseller (arazi parçaları)ise emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlenmiştir.

Net Gelir Kapitalizasyon yöntemi, İl Tarım Müdürlüğü'nden en yaygın yetiştirilen ürünlerin son iki veya üç yıllık birim verim ve birim değerlerinin elde edilmesini içermektedir. Daha sonra ortalama net gelir, verimin ürün değeriyle çarpılıp üretim masraflarının düşülmesiyle hesaplanmıştır.

Net gelir kesinleştikten sonra, bölgenin sabit bir rakamı olan kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek çıplak arazi değeri bulunmuştur. Parsel ayrıca yatırım nedeniyle oluşan nesnel değer artışı veya azalışı açısından incelenmiştir. Hesaplama yöntemiyle birim çıplak arazi değeri bulunmuştur. Toplam arazi değeri, birim değerin edinim alanıyla basitçe çarpılmasıyla hesaplanmıştır.

YYEP kapsamında Türk bağımsız değerleme şirketi İSTEM tarafından yapılan analiz sonuçlarına göre, sabit varlıklar hariç olmak üzere arazi parselleri için yapılan değerlemeler IFC PS5 gereklilikleriyle uyumludur. Kamulaştırılan arazi parselinin sahibinin benzer bir arazi parseli satın alırken ödemek zorunda olacağı emlak alım-satım vergisinin kamulaştırma fiyatına eklenmediği belirtilmelidir. Arazi Vergisi Kanunu'na göre bu vergi, satın alınacak arazi parselinin fiyatının %2'sidir. Başka bir deyişle, aynı büyüklükte bir arazi parseli satın almak için kamulaştırma değerinin %2'si kadar ek ödeme gereklidir. Etkilenen arazi sahibinin bu maliyetleri ödemesi (proje sahibi tarafından tazmin edilmemesi), IFC PS5 tarafından belirlenen ikame değeriyle tazminat ilkesine uygun değildir. Ancak, İSTEM'in analizine göre, arazi parselleri için ödenen kamulaştırma bedelleri olması gerekenden %5 ile %15 arasında daha yüksektir (dolayısıyla sağlanan tazminat miktarı, etkilenen kişilere ödenmemiş olan %2'lik vergi bedelini karşılamaktadır).

Tablo 10-1. Arazi Parsellerinin Tam İkame Maliyeti Değerini Sağlamak İçin Tazminat Göstergesi

İl	İlçe	Mahalle	Parsel	Alan (m2)	Uygulanan arazi birim fiyatı (m²) (Resmi değerleme)	Gerekli birim fiyat (m²) (İSTEM))	Fark
Adana	Ceyhan	Kurtpınar	625	21585.6	51.756	49.1682	+5%
Adana	Ceyhan	Kurtpınar	627	11500	57	48.45	+15%
Adana	Ceyhan	Kurtpınar	628	18625	58.7	49.895	+15%
Adana	Ceyhan	Kurtpınar	133/1	31956.83	52.5	49.875	+5%
Adana	Ceyhan	Kurtpınar	0	1120	32.52	29.268	+11%

10.2.3 Ağaçlar ve Çok Yıllık Bitkiler

Diğer varlıklar gibi, ağaçlar da sahada veri toplayıcılar tarafından varlık envanterine sayılır ve kaydedilir. Bu çalışma, bir projenin kamulaştırma alanındaki tüm ağaçların türünü, yaşını ve çapını kaydeder. Bir ağacın değerini tazmin etmek için ulusal değerleme yöntemi aşağıdaki iki kritere dayanır: odun değeri ve o ağacın ürettiği meyve miktarı. Odun dışı meyve ağaçları için tazminat, ağacın yaşına ve üretimin yeniden başlaması için gereken süreye bağlı olarak belirlenirken, odun ağaçları için tazminat, ağaç türü ve yaşına bağlı olarak belirlenen ulusal değerlere göre hesaplanır. Ancak, evlerin etrafında odun ağaçları veya çok yıllık bitkiler bulunmamaktadır; sadece meyve ağaçları tespit edilmiştir.

İl Tarım Müdürlüğü, ağaçların yaşını, çapını ve verimliliğini dikkate alarak, yenileme maliyeti üzerinden birim meyve fiyatlarını da açıklamaktadır.

İl Tarım Müdürlüğü, meyve ağaçları ve çok yıllık bitkileri tanımlarken aşağıdaki parametrelere atıfta bulunmaktadır:

- Kilogram başına fiyat;
- Tam yıl hasadı (kilogram cinsinden);
- Fidanların maksimum verimlilik yaşına ulaşması için gereken yıl sayısı;
- Artı fidanların maliyeti

Ancak, kamulaştırma sürecinde ulusal gerekliliklere uygun olarak yapılan değerlemeye göre, Proje sahası için kesilen ağaçlar odun olarak sahibine bırakıldığından/verildiğinden, kesim maliyeti ve/veya odun fiyatı hesaplanan tazminat miktarından düşülerek ağaç sahibine ödenmiştir. PS 5'in yeniden yerleştirme maliyeti gerekliliği doğrultusunda tazminat hesaplanırken bu tür bir indirim yapılmamalıdır. Proje kapsamında yapılan değerlemeler incelendiğinde, herhangi bir ağacın fiyatında böyle bir kesinti yapılmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle, ağaç değerlemeleri PS 5 ile uyumludur.

10.2.4 Yıllık Mahsuller

Yıllık ürünler için tazminatı belirlemek amacıyla, gelir değerleme yöntemi uygulanmıştır. Gelir değerlemesi, varlığın diğer faktörlerle birlikte ürettiği geliri dikkate alır ve iki ana faktör göz önünde bulundurulur:

- Yıllık ürün verimlilik verileri;
- Bir yıllık hasat için piyasa değeri.

Piyasa fiyatını dikkate alan ulusal yöntem, IFC PS5 ile uyumludur. Uluslararası standartlara uygunluğun sağlanması için ek önlemlere gerek yoktur.

11 UYGUNLUK VE HAKLAR

Fiziksel yerinden edilmeye maruz kalan 14 konutun bulunduğu tespit edilmiştir. Fiziksel yerinden etkilenen haneler için resmi kamulaştırma süreci 2018-2019 yıllarında gerçekleştirilmiş olmasına rağmen, fiziksel yerinden etkilenmiş olan kişiler hâlâ evlerinde yaşamaya devam etmektedir.

Fiziksel yerinden etkilenen kişilere dair özet bilgi aşağıdaki Tablo 11-1'de sunulmaktadır:

Tablo 11-1. Fiziksel Yerinden Edilmeden Etkilenen Kişilere İlişkin Özet Bilgiler

Tesis	Yorum		Etkilenen Hane Sayısı
Mobilizasyon Alanı	Mobilizasyon Alanı sınırları içerisinde kalan konutlar	3 ev	3 ev sahibi/hisse sahibi-yerleşim evi, kiracı yok
	Mobilizasyon Alanı için edinilen arazi ancak CPEB'in tampon bölgesi (SKB) içinde kalan arazi parsellerinde bulunan konutlar	3 ev	4 ev sahibi/hisse sahibi-yerleşim evi, kiracı yok
CPEB ve SKB	Daha geniş SKB için satın alınan arazi parsellerinde bulunan konutlar	8 ev	3 adet yerleşik olmayan malik, 1 adet kiraya verdiği evin (Ev 9) üst katında ikamet eden malik, 3 adet kiracı hane, 1 adet kiracı şirket (çalışanların geçici konaklaması için).

Tazminat ve yeniden yerleşim yardımlarına hak kazanan kişiler:

- Kayıtlı konut sahipleri;
- Ev sahibi veya kiracı olarak kalıcı ya da geçici olarak evlerde ikamet eden kişiler (kayıtlı olup olmadığına bakılmaksızın);
- Etkilenen evlerle ilgili kayıtlı tapu ya da mülkiyet hakkı olan kişiler;
- Resmi mülkiyet kanıtı olmayan, araziyi hukuki hakka sahip olmadan kullanan kişiler (kayıt dışı kullanıcılar).

11.1 Kesin Tarih

IFC RN 32'ye göre, "*etkili yeniden yerleştirme planlaması, yerinden edilen kişilerin ayrıntılı sosyo-ekonomik sayımının ve hane, işletme ve topluluk düzeyinde etkilenen arazi ve varlıkların envanterinin yapılmasını gerektirir. Sayım ve varlık envanterinin tamamlanma tarihi, bir kesin tarihi temsil eder*". "*Kesin tarih ile ilgili bilgiler iyi belgelenmeli ve proje alanı genelinde yaygınlaştırılmalıdır*" (IFC PS 5, madde 12).

Kullanılan Önceki Kesin Tarihler

2018-2019 yıllarında CPEB için kamulaştırma sürecinin bir parçası olarak varlık envanteri yapılmış ve ulusal standartlara uygun olarak etkilenen kişilere kamulaştırma süreci hakkında bildirim yapılmıştır. Etkilenen kişilere resmi tebligat mektupları imzalatılarak kamulaştırma sürecinin başladığı bildirilmiştir (eğer bir etkilenen kişi mektubu alamazsa, bu mektup mahalle muhtarına teslim edilmiştir). Bu mektubun alındığı tarih, CPEB kamulaştırma süreci için uygulanan kesin tarih olarak kabul edilebilir.

Kesin tarih belirleme süreci, IFC PS 5 hükümleri ile kısmen uyumlu kabul edilebilir. Bir yandan etkilenen kişilere kamulaştırma süreci hakkında bildirim yapılmıştır; tebligat mektubunun alınma tarihi, kesin tarihe eşdeğer olarak kabul edilebilir. RINA'ya sağlanan bilgilere göre, fiziksel yerinden etkilenen tüm hanelere kamulaştırma süreci hakkında bildirim yapılmıştır. Ancak, kesin tarih sayımın veya varlık envanterinin tamamlandığı tarih değildi. Ayrıca, bu mektupların alınması ile CPEB'in fiilen gelişmesi arasında önemli bir süre geçmiş ve bu, envanterden sonra varlıkların ve kullanımlarının değişmesine yol açmış olabilir.

İleride Uygulanacak Kesin Tarihler

Ağustos 2023'te RINA yerel ekibi, sosyo-ekonomik bir anket gerçekleştirdi ve İSTEM tarafından yapılan varlık envanteri sonuçlarını doğruladı/detaylandırdı. Mevcut kamulaştırma verilerine dayalı bir varlık envanteri masa başında hazırlanmış ve saha çalışmaları sırasında etkilenen haneler tarafından onaylanmıştır. Envanterin sonuçları, tüm etkilenen varlıkların doğru bir şekilde kaydedildiğini teyit eden bir belgeyi imzalayan etkilenen kişiler tarafından doğrulanmıştır. Saha çalışması sırasında ev sahiplerine, onay tarihinin (26 Ağustos 2023) kesin tarih olduğu bildirilmiştir.

11.2 Hak Sahipliği Matrisi

Aşağıdaki Tablo 11-2'de sunulan hak matrisi, farklı kategorilerdeki etkilenen hanelerin yaşadığı tüm kayıp türlerini, ayrıca şunları açıklamaktadır:

- IFC PS 5 tarafından talep edilen tazminat (hak) türleri;
- Etkilenen hanelere sağlanan tazminat hakkında bilgi ve bu tazminatın sağlanma durumu;
- IFC PS 5'e tam uyum sağlamak için sunulması gereken ek tazminat önlemleri ve/veya uygulanması gereken eylemler.

Aşağıdaki hak matrisi, yalnızca fiziksel yer değiştirme kapsamında sağlanacak tazminatı kapsar. Özellikle, arazi tazminatı yalnızca konutların (ve ilgili yapılar ve varlıkların) bulunduğu arazi parselleri için değerlendirilir. Fiziksel yer değiştirmeden etkilenen bir kişi, Proje ile ilgili arazi ediniminden etkilenen diğer arazi parsellerine sahip/kullanıcı ise (doğrudan konutlarla ilgili olmayan), bunlar GKİP'nin bir parçası olarak değerlendirilir. PEK'lere sunulacak geçim kaynaklarını yeniden sağlama önlemleriyle ilgili bilgiler Bölüm 12'de sunulmaktadır.

Tablo 11-2. Hak Sahipliği Matrisi

Kayıp Türü	Etkilenen Kişi Kategorisi	IFC PS 5'in Gerektirdiği Haklar	Kamulaştırma Sürecinin Bir Parçası Olarak Sağlanan Tazminat	IFC PS 5'e Uygunluk İçin Gerekli Tazminat Önlemleri / Eylemleri
Mobilizasyon Alanında Konut Kaybı	Mülk sahibi / hissedar ve/veya kayıtlı kullanıcı (kalıcı ve mevsimsel olarak ikamet eden) Hak Sahipleri: 3 PEK	• Tam yeniden yerleşim maliyeti üzerinden nakit tazminat (enflasyona göre ayarlanmış ve amortisman kesintisi iade edilmiş); • Kalıcı ikamet edenler için bölgede veya başka bir yerde alternatif konut satın alma desteği (alternatif konut arayışında destek, yasal yardım); • Fiziksel yeniden yerleşim teşvik ödemesi (etkilenen evin güncel fiyatının %30'u); • Taşınma ödeneği; • Evlerden malzemelerin kurtarılmasına ve yeni ikametgâhlarına eşyaların taşınması için nakliye tazminatı desteği.	• Her etkilenen haneye nakit tazminat sağlanmıştır. Tazminat tam yeniden yerleşim maliyeti üzerinden değildir (özellikle, değerleme sürecinin bir parçası olarak yapıların amortisman payı düşülmüştür). • Tazminat ödendiğinden bu yana geçen süre ve Türkiye'deki son yıllardaki, özellikle 2022'deki yüksek enflasyon oranları göz önüne alındığında, tazminat miktarı değer kaybetmiştir. • Lisanslı bağımsız değerleme şirketi İSTEM, Ağustos 2022'de evlerin yeniden değerlemesini yapmıştır. Buna göre, evler için ödenen fiyatlar ulusal mevzuat gerekliliklerine uyumludur ancak PS5 ile uyumlu değildir. Evlerin yeniden değerlendirilen fiyatları için enflasyon etkisi ve amortisman kesintileri dikkate alınmıştır. Kamulaştırma ödemeleri ile bu ücretler arasındaki farklar henüz ödenmemiştir (YYEP fonundan Şirket tarafından önceden ödenecek). Süregelen yüksek enflasyon nedeniyle, İSTEM tarafından yeniden değerlendirilen fiyatlar D-PPI'ye göre güncellenmiştir (Bkz. Ek B5). • Etkilenen hanelere taşınma ödeneği sağlanmamıştır. • Bölgede veya başka bir yerde alternatif konut satın alma konusunda destek sağlanmamıştır.	• Tam yeniden yerleşim değeri üzerinden ek tazminat ödenmeli (amortisman maliyetleri düşülmemelidir); • Tapu ve mülkiyet davaları takip edilecek ve gerekirse tazminat yeniden yerleşim fiyatına göre güncellenecektir; • Sağlanacak tazminat miktarı, ilgili vergileri (ör. gelir vergisi ve KDV) ve işlem maliyetlerini kapsamalıdır; • Enflasyona göre (yıllık enflasyon oranına dayalı olarak) sağlanan tazminat miktarı ayarlanmalıdır (Ek B5); • Etkilenen evin gerçek kullanıcısına taşınma ödeneği sağlanmalıdır (Ek C1); • SKB'de 2-3 hane taşınmak istememektedir. Bu ailelerin evleri kamulaştırılmış olmasına rağmen evlerini kullanmaya devam etmelerine izin verilecektir (Ek B6); • Bazı aileler, kasaba merkezinde (Ceyhan) sahip olduklarından daha iyi bir ev satın alabilirlerse taşınmaya isteklidir. Kalıcı ikamet sahiplerine, evi boşaltma koşuluyla, YYEP fonundan %30 fiziksel yeniden yerleşim teşvik ödemesi yapılacaktır; • Bölgede veya başka bir yerde alternatif konut satın alma konusunda yardım sağlanmalı (alternatif konut arayışı desteği vb.); veya etkilenen kişilerin evlerden malzemeleri kurtarmalarına ve eşyalarını yeni ikametgâhlarına taşımaları için nakliye tazminatı sağlanmalıdır;
SKB'de Konut Kaybı	Mülk sahibi / hissedar ve/veya kayıtlı kullanıcı (kalıcı ve mevsimsel olarak ikamet eden) Hak Sahipleri: 11 PEK	• Tam yeniden yerleşim maliyeti üzerinden nakit tazminat (enflasyona göre ayarlanmış ve amortisman kesintisi iade edilmiş); • Kalıcı ikamet edenler için bölgede veya başka bir yerde alternatif konut satın alma desteği (alternatif konut arayışında destek, yasal yardım); • Fiziksel yeniden yerleşim teşvik ödemesi (etkilenen evin güncel fiyatının %30'u); • Taşınma ödeneği; • Evlerden malzemelerin kurtarılmasına ve yeni ikametgâhlarına eşyaların taşınması için nakliye tazminatı desteği. VEYA • Tam yeniden yerleşim maliyeti üzerinden nakit tazminat (enflasyona göre		

Kayıp Türü	Etkilenen Kişi Kategorisi	IFC PS 5'in Gerektirdiği Haklar	Kamulaştırma Sürecinin Bir Parçası Olarak Sağlanan Tazminat	IFC PS 5'e Uygunluk İçin Gerekli Tazminat Önlemleri / Eylemleri
		ayarlanmış ve amortisman kesintisi iade edilmiş); • Evlerini kullanmaya devam edebilirler.	• Etkilenen hanelere kira desteği sağlanmamıştır.	• Mülkiyet güvencesinin sağlanmasında yardım sağlanmalı, buna yasal yardım, tapu alma yardımı vb. dahildir; • Mülk sahibi kullanıcılar kendi evlerini inşa etmek isterlerse, 6 aylık kira desteği sağlanacaktır (Ek C2); • PEK'ler yasal süreç hakkında şeffaf ve açık bir şekilde bilgilendirilecektir.
	Hak Sahibi Olmayan Kullanıcı, Kiracı Hak Sahipleri: 3 PEK	• Alternatif konut arayışında destek; • Taşınma ödeneği.		• Uygun kiralı benzer bir ev bulmaları için yardım edilecek; • Taşınma ödeneği sağlanacak (Ek C1).
Eve Bağlı Arazi Kaybı	Arazi sahibi/hissedarları Hak Sahipleri: 14 PEH	• Arazilerin birden fazla hissedarı olduğundan, ev sahiplerine ödenen tazminat düşüktür. Bu nedenle, aynı özelliklere sahip bir evi arazi ile birlikte satın alabileceklerdir. • Benzer büyüklükte ve aynı veya daha yüksek kalitede alternatif arazi bulma desteği; • Yeni arazi parseli için resmi tapu alma konusunda yardım; • PEH'in alternatif arazi parseli edinimini başarılı bir şekilde sağlaması için diğer yardım biçimleri (ilgili ödemelerin yapılmasında, yeni arazi parselinin tarıma hazırlanmasında vb.). • Arazideki varlıklar yeniden yerleşim maliyeti üzerinden tazmin edilecektir.	• Arazi parselleri tüm PEH'lerden (kamulaştırma yoluyla) zaten edinilmiştir. Ancak fiziksel olarak yerinden edilen kişiler hâlâ evlerinde ikamet etmekte ve bitişik arazileri kullanmaya devam etmektedir. • Lisanslı bağımsız değerleme şirketi İSTEM, evlerin ve arazi parsellerinin yeniden değerlemesini yapmıştır (Ek B4). Buna göre, evler için ödenen fiyatlar ulusal mevzuat gerekliliklerine uygundur ancak amortisman kesintisi nedeniyle PS5 ile uyumlu değildir. Öte yandan, arazi parsellerinin eşdeğer değerlerin üzerinde birim fiyatlarla değerlendirildiği ve IFC PS5 ile uyumlu olduğu belirlenmiştir. • Araziler birden fazla hissedara aittir. Bazı hissedarların isimleri geçmiş alımlardaki hatalar nedeniyle davalara konu olmuş ve köyde tanınmamaktadır. Ev sahipleri,	• Sağlanacak tazminat miktarı, ilgili vergileri (ör. gelir vergisi ve KDV) ve işlem maliyetlerini kapsamalıdır; • İncirli / Kurtpınarı / Gölovası veya en yakın şehir olan Ceyhan'ın eteklerindeki diğer topluluklarda alternatif arazi parseli satın alma konusunda yardım sağlayın (alternatif arazi parseli arayışında destek vb.); • Mülkiyet güvencesinin sağlanmasında yardım sağlayın, buna yasal yardım, tapu alma yardımı vb. dahildir; • Arazi iyileştirmesi için destek, arazi temizliği (kaya, ağaç vb. kaldırılması) ve tesviye dahil; • Yeni alana yeniden yerleştirilecek PAH'lar için, ilgili altyapıya (erişim yolu, su ve elektrik hizmetleri vb.) yeterli erişimin olmadığı durumlarda, yerel ağlara bağlanmaları için destek sağlanmalıdır (mümkünse ayni veya finansal destekle).

Kayıp Türü	Etkilenen Kişi Kategorisi	IFC PS 5'in Gerektirdiği Haklar	Kamulaştırma Sürecinin Bir Parçası Olarak Sağlanan Tazminat	IFC PS 5'e Uygunluk İçin Gerekli Tazminat Önlemleri / Eylemleri
			arazideki varlıkların (evin çevresindeki) sahipleri ve kullanıcıları olmasına rağmen tapuları yoktur. PEK'ler yeni bir ev satın almaları için desteklendiğinde, evin bulunduğu arazinin de sahibi olabileceklerdir.	
Yapı (konut dışı ev) veya ilgili varlık kaybı	Kullanılamaz durumda olan evin (insanların oturması için uygun olmayan) veya diğer konut dışı yapının (garaj, depo, hayvan barınağı, tuvalet vb.) sahibi/kullanıcısı veya varlık (çit vb.) Hak Sahipleri: 14 PEH	Yeniden yerleşim maliyeti üzerinden nakit tazminat (varlık envanteri için Ek A1'e bakınız).	• Tazminat sağlanmıştır ancak tam yeniden yerleşim maliyeti üzerinden değildir (özellikle, değerleme sürecinin bir parçası olarak yapıların amortisman payı düşülmüştür). Amortisman kesintileri için Ek A1'deki varlık envanterine bakınız. • PEK'lerin çoğu, devam eden davalar nedeniyle tazminata ulaşamamıştır. Bu nedenle, fiyatlar enflasyondan etkilenmiştir. YYEP açıklanırken, fiyatlar Türkiye İstatistik Kurumu'nun Parasal Değer Güncelleme Aracı kullanılarak D-PPI'ye göre güncellenecektir. Yapılar için kamulaştırma ücreti ile güncel fiyat arasındaki fark, Şirket tarafından YYEP fonundan ödenecektir.	• Sağlanan tazminat miktarı enflasyona göre (yıllık enflasyon oranına dayalı olarak) ayarlanmalıdır. Enflasyon farkını ortadan kaldırmak için, fiyatlar D-PPI'ye göre güncellenecek ve YYEP/GKİP fonundan ödenecektir. • Sağlanacak tazminat miktarı, ilgili vergileri (ör. gelir vergisi ve KDV) ve işlem maliyetlerini kapsamalıdır. • PAH'ların yapıdan malzemeleri kurtarmalarına izin verin ve eşyalarını yeni ikametgâhlarına taşımaları için nakliye tazminatı sağlayın. • Devam eden malik tespit davalarının sonuçları izlenecek ve güncellenen YYEP fonu tazminatları dava sonuçlarına göre ödenecektir.
Yıllık / Çok Yıllık Ağaçların Kaybı	Ağaçların sahibi/kullanıcısı Hak Sahipleri: 14 PEH	Yeniden yerleşim maliyeti üzerinden nakit tazminat (varlık envanteri için Ek A1'e bakınız).	• Her PEH'a ağaçlar için nakit tazminat hesaplanmıştır. Ağaçlar için tazminat sağlanırken odun kesimi kesintileri yapılmamıştır. Tazminat IFC PS5'e uygun olarak ve yeniden yerleşim değerine dayalı olarak sağlanmıştır. • PEK'lerin çoğu, devam eden davalar nedeniyle tazminata ulaşamamıştır. Bu nedenle, fiyatlar enflasyondan etkilenmiştir. YYEP açıklanırken, fiyatlar Türkiye İstatistik Kurumu'nun Parasal Değer Güncelleme Aracı	• Sağlanan tazminat miktarı enflasyona göre (yıllık enflasyon oranına dayalı olarak) ayarlanmalıdır. Enflasyon ayarlamasını kapsayan ek tazminat sağlayın; • Gelir kaybı için ek tazminat ödeyin (ilgili ise): ➢ Odun dışı meyve ağaçları için tazminat, ağacın yaşına ve üretimin yeniden başlaması için gereken süreye bağlı olarak belirlenmelidir; ➢ Odun ağaçları için tazminat, ağaç türü ve yaşına bağlı olarak belirlenen ulusal

Kayıp Türü	Etkilenen Kişi Kategorisi	IFC PS 5'in Gerektirdiği Haklar	Kamulaştırma Sürecinin Bir Parçası Olarak Sağlanan Tazminat	IFC PS 5'e Uygunluk İçin Gerekli Tazminat Önlemleri / Eylemleri
			kullanılarak D-PPI'ye göre güncellenecektir. Ağaçlar için kamulaştırma ücreti ile güncel fiyat arasındaki fark, Şirket tarafından YYEP fonundan ödenecektir.	değerlere göre belirlenmelidir *(evlerle ilgili arazi parsellerinde odun ağaçlarının bulunması beklenmemektedir);* • Tazminat miktarı, değerleme uzmanı tarafından yapılan değerleme tarihine (Haziran 2023) göre belirlenecektir; • Kamulaştırma sürecini takiben dikilen yeni ağaçlar için ek tazminat ödeyin; • Ağaç yetiştiriciliğini yeniden başlatmak için uygun alternatif arazi parselinin belirlenmesinde yardım sağlayın (yukarıdaki Arazi Kaybı bölümüne bakınız). • Devam eden malik tespit davalarının sonuçları izlenecek ve güncellenen YYEP fonu tazminatları dava sonuçlarına göre ödenecektir.

12 GEÇİM KAYNAKLARININ İYİLEŞTİRİLMESİ

12.1 Geçim Kaynaklarının İyileştirilmesi Yaklaşımı

Bu bölüm, fiziksel yerinden edilmeden etkilenen PEK'ler (Proje Etkilenen Kişiler) için geçim kaynaklarını yeniden sağlama önlemlerini açıklamaktadır. Bu önlemler, Hak Sahipliği Matrisi'nde (Tablo 11-2) sunulan tazminat önlemleriyle birlikte uygulanacaktır.

IFC PS 5'e göre, şirketlerin "*yerinden edilmiş kişilerin geçim kaynaklarını ve yaşam standartlarını iyileştirmeleri veya yeniden sağlamaları*" gerekmektedir. PS 5, "*nakit tazminatın tek başına... geçim kaynaklarını yeniden sağlamak için sıklıkla yetersiz kaldığını*" belirtmektedir. IFC PS 5, GN 12, araziye dayalı, ücrete dayalı veya girişim temelli önlemler tasarlanmasını önermektedir:

- *Araziye Dayalı Geçim Kaynakları: Ekonomik yerinden edilmenin türüne ve etkilenen kadın ve erkeklerin yeniden yerleştirilecekleri alana bağlı olarak, şu faydaları elde edebilirler: (i) ikame arazi edinme veya erişim konusunda yardım, otlatma alanları, nadas arazileri, orman, yakıt ve su kaynaklarına erişim dahil; (ii) tarım arazisinin fiziksel hazırlanması (örneğin temizleme, tesviye, erişim yolları ve toprak stabilizasyonu); (iii) mera veya ekili arazi için çitleme; (iv) tarımsal girdiler (örneğin tohumlar, fidanlar, gübre, sulama); (v) veterinerlik hizmetleri; (vi) küçük ölçekli kredi, pirinç bankaları, sığır bankaları ve nakit krediler dahil; ve (vii) pazarlara erişim (örneğin ulaşım araçları ve pazar fırsatları hakkında geliştirilmiş bilgi aracılığıyla);*

- *Ücrete Dayalı Geçim Kaynakları: Etkilenen hanehalkları ve topluluklardaki ücretli çalışanlar, beceri eğitimi ve iş bulma, proje alt yüklenicileriyle yapılan sözleşmelerde yerel işçilerin geçici veya uzun vadeli istihdamı için düzenlemeler ve başlangıç işletmelerini finanse etmek için küçük ölçekli kredilerden faydalanabilirler. Fiziksel yerinden edilme sırasında geliri kesintiye uğrayan ücretli çalışanlar, bu ve diğer gizli maliyetleri kapsayan bir yeniden yerleşim ödeneği almalıdır. Etkilenen kadın ve erkeklere bu düzenlemelerden eşit şekilde yararlanma fırsatı verilmelidir. Fiziksel olarak yerinden edilmiş kişiler için yeniden yerleşim konutunun konumu, sosyoekonomik istikrara önemli bir katkı faktörü olabilir. Ücretli çalışanların yerinden edilme sırasında ve sonrasında iş yerlerine erişmeye devam edebilmeleri için dikkatli bir şekilde düşünülmelidir; bu yetenek zayıflarsa, etkilenen hanehalkları ve topluluklar için refahta net bir kaybı önlemek ve sürekliliği sağlamak için hafifletici önlemler uygulanmalıdır;*

- *Girişim Temelli Geçim Kaynakları: Kurulmuş ve yeni başlayan girişimciler ve zanaatkârlar, işlerini genişletmek ve yerel istihdam yaratmak için kredi veya eğitimden (örneğin iş planlaması, pazarlama, envanter ve kalite kontrol) faydalanabilirler. Müşteriler, projeleri için yerel tedarikçilerden mal ve hizmet satın alarak yerel girişimi teşvik edebilirler.*

Bu bölümde sunulan geçim kaynaklarını yeniden sağlama önlemleri, yukarıda açıklanan IFC rehberliğine dayalı olarak geliştirilmiştir.

Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı'na (ÇSYP) göre, Proje için bir Sosyal Yatırım Programı (SYP) geliştirilecektir. IFC'ye göre, sosyal veya topluluk yatırımı, "*şirketlerin faaliyet alanlarındaki toplulukların kalkınma önceliklerini ele almalarına ve özel yatırımlardan kaynaklanan fırsatlardan yararlanmalarına yardımcı olmak için gönüllü katkıları veya eylemleri*" ile ilgilidir.

YYEP'de tartışılan geçim kaynaklarını yeniden sağlama önlemleri, Proje faaliyetleri nedeniyle fiziksel yerinden edilmeden etkilenen kişilere özel olarak yöneliktir. Bu nedenle, bunlar SIP kapsamında sağlanacak önlemlerden ayrı olarak görülmelidir. Ancak, her iki belgede sağlanan önlemler arasında uygun sinerjiler mümkündür. Burada sunulan geçim kaynaklarını yeniden sağlama önlemlerinin yanı sıra, sadece ekonomik yerinden edilmeden etkilenen haneler için ayrı bir GKİP (Geçim Kaynaklarının İyileştirilmesi Planı) hazırlanacaktır.

12.2 Etkilenen Hanelerin Geçim Kaynağı Profili

Etkilenen hanelerin geçim kaynakları Bölüm 7'de incelenmektedir. Buna göre, hanelerin ana ve yardımcı geçim kaynaklarına göre dağılımı aşağıdaki gibi özetlenebilir.

Tablo 12-1. Hanelerin geçim kaynaklarına ilişkin özet bilgiler

Geçim Kaynağı Türü	Ana Gelir Kaynağı	1. Ek Gelir Kaynağı	2. Ek Gelir Kaynağı
Araziye dayalı geçim kaynağı	1 H	6 H	2 H
Ücrete dayalı geçim kaynağı	3 H	3H	0
İşletmeye dayalı geçim kaynağı	0	0	0
Emeklilik maaşı	8 H	4 H	1 H
Kira temelli dayalı geçim kaynağı	2 H	1 H	2 H

Kaynak: YYEP hazırlık saha çalışması, 2023

12.3 Geçim Kaynaklarının Yeniden Sağlanması Önlemleri

Şirket tarafından aşağıdaki geçim kaynakları iyileştirme önlemleri uygulanacaktır:

Tablo 12-2. Fiziksel Yerinden Edilen Haneler için Geçim Kaynakları İyileştirme Önlemleri

Geçim Türü	Geçim Kaynaklarının İyileştirilmesi Önlemleri
Araziye Dayalı Geçim Kaynakları Uygunluk: 9 PEH (Proje Etkilenen Hane)	Araziye dayalı geçim kaynaklarına sahip olup etkilenen tüm haneler ve üyeleri ile bunlardan bazılarının (Bkz. Bölüm 6) araziye dayalı faaliyetleri sürdürmeyi planlaması nedeniyle, aşağıdaki önlemlere uygun olacaklardır: • **Tarımsal gelişim için yeni arazi hazırlık desteği.** Bu, arazi kullanıcılarının yeni bir arazi parselinde tarımsal faaliyetler yürütmelerini ve yeni tohumlar ile gübre satın almalarını sağlayacaktır. Tek seferlik gübre ve dizel maliyeti 1.307,97 TL olarak belirlenmiştir. Hesaplamanın açıklaması için Ek C4'e bakınız. • **Çeşitli yardım biçimleri, şunları içermektedir:** ➢ Arazi iyileştirme desteği, taşların, ağaçların vb. temizlenmesi ve tesviye işlemleri dahil; ➢ Çitleme konusunda yardım, vb.; ➢ Arazi parsellerine erişim için yolların iyileştirilmesinde yardım;

Geçim Türü	Geçim Kaynaklarının İyileştirilmesi Önlemleri
	• **İlgilenenler için diğer istihdam faaliyetlerine geçiş desteği (aşağıya bakınız);** • **Vaka bazında diğer destek türleri;** • **Geçiş dönemi geçim desteği (GDGD),** IFC standartlarına göre ekonomik yerinden edilmeye maruz kalan hanelere sağlanması öngörülen bir destek türüdür (i. 29). TLS, fiziksel yerinden edilmeden etkilenen hanelerin yeniden yerleştirme sırasında kaybedecekleri geçim döngülerini yeniden sağlamak için verilecektir. Amaç, projenin günlük yaşamlarını ve geçim kaynaklarını etkilediği hanelere, gelir elde etme kapasitelerini, üretim seviyelerini ve yaşam standartlarını yeniden sağlamak için gereken makul süre boyunca finansal kaynak sağlamaktır. Daimi ikametgahını kaybeden hanelere en az 6 aylık asgari ücret tutarında geçim desteği verilir. Bu hanede yaşlı, engelli, hasta, kadın hane reisi veya geçim kaynaklarını önemli ölçüde kaybetmiş kişiler varsa, bu destek miktarı 12 aya kadar çıkabilir. Hanedeki her bir aşağıdaki savunmasızlık durumu, Geçiş Dönemi Geçim Desteği (GDGD) miktarını bir puan (1 ay) artırmayı planlamaktadır. Daha fazla ayrıntı için Ek C3'e bakınız.
Ücrete Dayalı Geçim Kaynakları Uygunluk: tüm PEH'ler	Ücrete dayalı geçim kaynaklarını uygulayan haneler ve üyeleri için önlemler şunları içerecektir: • **Proje için istihdam fırsatları.** Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı'na (ÇSYP) göre, Proje için Personel Seçimi ve İstihdam Prosedürü geliştirilecektir. Bu prosedür, vasıfsız, yarı vasıflı ve vasıflı işgücü göz önünde bulundurularak, mümkün olduğunca yerel işgücünün istihdam edilmesi için fırsatlar sağlamayı amaçlayacaktır. Fiziksel yerinden edilmeden etkilenen kişiler, bu prosedürün hükümleri ve ilgili fırsatlar hakkında bilgilendirilecek ve gerekli durumlarda istihdam başvurusu yapmaları için yardımcı olunacaktır; • **Mesleki eğitim veya eğitim kursları (uygun olduğu şekilde).** Şirket, mesleki eğitim veya eğitim kursları yürütmek için ilçe/bölge eğitim ve öğretim kurumları ile koordinasyon sağlayacaktır. Bunlar, Personel Seçimi ve İstihdam Prosedürü (veya ayrı bir belge) kapsamında tartışılacak ve aşağıdakileri içerebilir: ➢ Öğrencilere Proje için gelecekteki istihdamları için pratik deneyim sağlamak amacıyla stajlar düzenlenmesi; ➢ Öğrencileri gelecekteki istihdam için eğitmek üzere ilçe eğitim kurumlarında özel sınıflar/kurslar düzenlenmesi; ➢ Yerel topluluklardan işçilerin yeniden eğitilmesi için ilçe/bölge istihdam merkezleriyle işbirliği yapılması; ➢ Projede istihdam amacıyla eğitim kurumlarında okumak için (rekabetçi bir temelde) burs verilmesi, vb. Bu faaliyetlere katılım, yerel topluluklara Proje için istihdam edilmeleri için gerekli becerileri edinme fırsatı sağlayacaktır. **Fiziksel yerinden edilmeden etkilenen kişiler**, bu fırsatlar hakkında bilgilendirilecek ve bunlara katılmaları için ilgili tavsiye/destek sağlanacaktır. • Geçiş dönemi geçim desteği (yukarıya bakınız).
Kira Temelli Geçim Kaynakları Uygunluk: 4 PEH (Proje Etkilenen Hane)	İkamet etmeyen ev sahipleri, projenin arazi edinimi nedeniyle kira gelirlerini kaybetmeyi beklemektedirler. Ancak, bu kişilere ikame maliyet için tazminat verildiğinde, amaç kira gelirlerinin yeniden önceki seviyesine ulaşmasıdır. İkamet etmeyen sahiplerin evleri Mobilizasyon alanında olmadığından, tahliye edilmelerine gerek yoktur. Ancak, eğer yeni bir eve sahiplerse, boşaltılacaklardır. Bu nedenle, kira gelirlerini kaybetmeleri beklenmemektedir.
Savunmasız Gruplara Destek Uygunluk: 11 PEH (Proje Etkilenen Hane)	• Bölüm 13'te listelenen savunmasızlık kriterlerinden en az birini karşılayan 11 PEH'deki 19 PEK (Proje Etkilenen Kişi), Projenin yerel istihdam süreci, tarımsal gelişim desteği vb. dahil olmak üzere yukarıda belirlenen önlemlerde önceliklendirilecektir; • Savunmasız gruplara, bu kategorideki PEK'lerle işbirliği içinde vaka bazında ek destek sağlanabilir. Bu, savunmasız hanelerin üyelerine (sağlık hizmetlerine veya belediye tesislerine erişim için) ulaşım sağlama konusunda yardım, arazi temizliği için ek destek (gerekirse) vb. içerebilir; • Fiziksel yeniden yerleştirme etkisi altındaki savunmasız bireylere, savunmasızlık seviyelerine bağlı olarak ek TLS sağlanacaktır. Yukarıya ve Ek C3'e bakınız.

YYEP uygulama aşamasında, her etkilenen hane için özel önlemler, hane ile istişare edilerek belirlenecek/sonuçlandırılacaktır. Diğer türde geçim kaynaklarını yeniden sağlama önlemleri veya yardımlar, vaka bazında gerçekleştirilebilir. Önlemlerin tanımlanması sırasında, kadınlar ve savunmasız gruplar için özel önlemler belirlenebilir. Bu YYEP'nin Hak Sahipliği Matrisi ve Geçim Kaynaklarını Yeniden Sağlama Planı'ndaki destekler, YYEP'nin açıklama aşamasında PEK'lere sunulacak ve tercihleri değerlendirilecektir.

13 HASSAS KİŞİLER

13.1 Tanımlama

Hassas grupların tanımlanması başlangıçta ÇSED (Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirme) sürecinin bir parçası olarak gerçekleştirilmiştir. Ancak bu, Proje'nin daha geniş sosyal etki alanıyla ilgilidir ve fiziksel ve ekonomik yer değiştirmeden etkilenen kişileri kapsamamaktadır.

Projenin arazi edinim süreci için hassas grupların ön tanımlaması, AE Boşluk Analizi Raporu'nun hazırlanmasının bir parçası olarak saha çalışmaları sırasında yapılmıştır. Projenin arazi ediniminden evleri etkilenen hanelerdeki hassas bireylerin tanımlanması, YYEP (Yeniden Yerleşim Eylem Planı) saha çalışması sürecinde tamamlanmıştır.

Etkilenen hanelerdeki 41 hane üyesi arasında, aşağıdaki hassas grup temsilcileri belirlenmiştir:

Tablo 13-1. Hassas grupların dağılımı

Hassas grup	Sıklık	Yüzde
Çocuklar (18 yaş altı)	6	31,58
65 yaş ve üzeri kişiler	6	31,58
Kronik hastalığı olan veya özel bakıma ihtiyaç duyan kişiler	1	5,26
Kadınların yönettiği haneler	6	31,58
Toplam	**19**	**100**
Hane halkı üyelerinde riske maruz kalma olasılığı	*22*	
Genel Toplam	*41*	

Kaynak: YYEP hazırlık saha çalışması, 2023

Aşağıda risk grubunda bulunan haneler listelenmiştir.

Tablo 13-2. PEH'lerdeki Hassas kişiler

Etkilenen ev	Etki Alanı	# hanehalkı sayısı	# hassas kişi sayısı	Yaş	Cinsiyet	Hassas kişi kategorisi
Ev 1	Mobilizasyon alanı	2	1	Unknown	Kadın	Kadın hane reisi
Ev 2*	Mobilizasyon alanı	3	2	65+	Erkek	65 yaş ve üzeri kişiler
				65+	Kadın	65 yaş ve üzeri kişiler
Ev 3*	Mobilizasyon alanı	5	2	6-18	Erkek	Çocuklar (18 yaş altı)
				0-6	Erkek	Çocuklar (18 yaş altı)
Ev 5	Mobilizasyon alanı	2	2	65+	Erkek	65 yaş ve üzeri kişiler
				65+	Kadın	65 yaş ve üzeri kişiler
Ev 6	Mobilizasyon alanı	1	1	40-55	Kadın	Kadın hane reisi
Ev 7	Mobilizasyon alanı	5	3	40-55	Kadın	Kadın hane reisi
				6-18	Kadın	Çocuklar (18 yaş altı)
				6-18	Kadın	Çocuklar (18 yaş altı)
Ev 8	CPEB SKB	2	1	56-65	Kadın	Kronik hastalığı olan veya özel bakıma ihtiyaç duyan kişiler
Ev 11	CPEB SKB	2	1	65+	Kadın	Kadın hane reisi
Ev 12	CPEB SKB	2	1	56-65	Kadın	Kadın hane reisi

Etkilenen ev	Etki Alanı	# hanehalkı sayısı	# hassas kişi sayısı	Yaş	Cinsiyet	Hassas kişi kategorisi
Ev 13	CPEB SKB	5	3	40-55	Kadın	Kadın hane reisi
				65+	Kadın	65 yaş ve üzeri kişiler
				6-18	Kadın	Çocuklar (18 yaş altı)
Ev 14	CPEB SKB	1	1	65+	Erkek	65 yaş ve üzeri kişiler

**İlk etapta yeniden yerleştirilmeli*
Kaynak: YYEP hazırlık saha çalışması, 2023

13.2 Hassas Kişilere Yönelik Yardım

Hassas Proje Etkilenen Kişiler (PEK'ler) için mevcut olan destekler, ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere, aşağıdaki gibidir:

- Resmi belgelerin okunması ve imzalanması konusunda yardım;
- Tazminat ödemelerine erişim konusunda yardım;
- Arazilerinden malzemelerin temizlenmesi ve depolanması konusunda yardım;
- Alternatif arazi bulma konusunda yardım;
- Resmi prosedürler için gerekli kişisel belgelerin temin edilmesinde yardım;
- İş bulma konusunda yardım;
- Emlak iletişimi konusunda yardım;
- Seyahat yardımı;
- Hukuki yardım.

PEK'lerin bu destek önlemlerini talep etme hakkına sahip oldukları, YYEP'nin açıklama aşamasında yapılacak toplantıda duyurulacaktır. PEK'ler ayrıca Toplum İrtibat Görevlisi (TİG) ile iletişim kurarak ve Şikayet Yönetim Mekanizması'nı (ŞYM) kullanarak yardım taleplerini iletebileceklerdir.

Fiziksel yeniden yerleşimin etkisi altındaki hassas bireylere, hassasiyet seviyelerine bağlı olarak ek Geçiş Dönemi Geçim Desteği (GDGD) sağlanacaktır. Ayrıntılar için Geçim Kaynaklarının Yeniden Sağlanması Bölümü ve Ek C3'e bakınız.

14 GÖREV VE SORUMLULUKLAR

YYEP'in uygulanmasında gerekli olan roller ve sorumluluklar Tablo 14-1'de sunulmaktadır.

Tablo 14-1. YYEP Uygulamasına İlişkin Görev ve Sorumluluklar

Seviye/Birim	Görevler	Sorumluluk
Proje Personeli		
YYEP/GKİP Uzmanı	• YYEP/GKİP ile ilgili önlemlerin/aksiyonların uygulanmasını denetlemek. • Tüm PEK'ler (Proje Etkilenen Kişiler) için geçim kaynaklarını yeniden sağlama faaliyetlerini sürekli olarak izlemek ve gerektiğinde PEK'lerle iletişim kurmak. • Şirket adına YYEP'yi gözden geçirmek ve geri bildirim sağlamak. • Geçim kaynaklarını yeniden sağlama planını uygulamak ve yeniden yerleşim uygulamasının dış değerlendirmesini yapmak için dış danışmanların atanmasını yönetmek. • Arazi edinimi ve fiziksel/ekonomik yerinden edilme süreciyle ilgili alınan şikayetler konusunda CPEB Yönetim Şirketi ile düzenli iletişim kurmak (bu YYEP uygulaması sırasında üç ayda bir); • CPEB Yönetim Şirketi ile arazi edinimi, fiziksel/ekonomik yerinden edilme süreçleri konusunda koordinasyon sağlamak (bu YYEP uygulaması sırasında üç ayda bir). CPEB alanı içinde gerçekleştirilen (Proje ile ilgili olmayan) arazi edinimi ve fiziksel (varsa)/ekonomik yerinden edilme süreçleri konusunda CPEB Yönetim Şirketi'ni uluslararası standartlara uyması için teşvik etmek. Uluslararası standartlara uygun olarak Proje ile ilgili YYEP/GKİP'nin uygulanması hakkında gerekli bilgileri ve danışmanlık desteğini sağlamak.	Şirket
TİG	• Dış şikayetleri gözden geçirmek ve saha ekiplerinin Proje SEP ve YYEP/GKİP'ye uygun olarak dış şikayetleri/düzeltici eylemleri zamanında ele aldığından emin olmak için diğer ilgili Proje personeli ile koordineli çalışmak. • İç ve dış paydaşlarla etkili ve periyodik iletişimi sağlamak. • Alınan tüm yeniden yerleşim şikayetlerini takip etmek ve kaydetmek, soruşturma ve yanıtların belirlenen zaman çerçevelerine göre yapıldığından ve sonuçların talep sahibine açıkça iletildiğinden emin olmak. • Projenin sosyal performansının (SEP, ŞM, ÇSYP, YYEP/GKİP ile ilgili önlemlerin/aksiyonların uygulanması dahil) Proje Standartlarına uygunluğunu sağlamak. • İnşaat aşamasında dış paydaşlarla etkili ve periyodik iletişimi sağlamak. • YYEP/GKİP'nin uygulanmasında YYEP/GKİP Uzmanına destek olmak. • Gerektiğinde iç şikayetlerin yönetimi.	Şirket
Mali ve İdari İşler Direktörü	• YYEP/GKİP'nin etkili uygulanması için gerekli finansal tahsisatların mevcut olmasını sağlamak.	Şirket
CPEB **Yönetim Şirketi**		
CPEB Yönetim Şirketi'nin TİG'i veya arazi edinimi uzmanı	• Şirketin YYEP/GKİP Uzmanı ile koordinasyon içinde CPEB ile ilgili şikayetleri ele almak. • CPEB Yönetim Şirketi tarafından alınan ve Proje ile ilgili olan şikayetleri Şirketin YYEP/GKİP Uzmanı ile iletişim halinde ele almak. • CPEB alanı için arazi edinimi, fiziksel (varsa) ve ekonomik yerinden edilme (Proje ile ilgili olmayan) ile ilgili konuların yönetimi.	CPEB Yönetim Şirketi
Diğer Taraflar		
Sanayi ve Teknoloji	• TCSTB, kredinin kullanımı ve uluslararası standartların sağlanması konusunda sorumluluğa sahip değildir.	TCSTB

Seviye/Birim	Görevler	Sorumluluk
Bakanlığı (TCSTB)	• Arazi edinimi belgelerini sağlamak.	
Dış denetçiler	Şirket, deneyimli, bağımsız bir kuruluş veya nitelikli bir yeniden yerleşim uzmanının hizmetlerini alacaktır. Atanan taraf, denetlenebilir kanıtların toplanması yoluyla, yeniden yerleşim sürecinin sonuçlarını ve IFC PS5'e genel uyumu belgelemek ve değerlendirmekten sorumlu olacaktır. Bu dış değerlendirmenin nihai amacı, Projenin etkilenen nüfusun yaşam standartlarını yeniden sağlama çabalarının doğru bir şekilde tasarlanıp uygulanıp uygulanmadığını belirlemektir. Denetim, YYEP'de taahhüt edilen tüm kaynak ve girdilerin teslim edildiğini ve tüm hizmetlerin sağlandığını doğrulayacaktır. Bu dış denetimler için Görev Tanımları (GT'ler), kredi verenler veya kredi verenlerin danışmanları tarafından gözden geçirilmeli ve onaylanmalıdır.	Şirket

Yukarıdaki görevlerin uluslararası gerekliliklere uygun şekilde yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, ihtiyaç duyulması halinde ek destek personeli görevlendirilecektir. İdeal olarak, bu ek personelin, benzer kapsamda projelerde uluslararası standartlar ve en iyi uygulamalar çerçevesinde yeniden yerleşim konularında deneyim sahibi olması beklenmektedir.

15 BÜTÇE VE FİNANSMAN DÜZENLEMELERİ

YYEP'nin (Yeniden Yerleşim Eylem Planı) tüm bütçesi Şirket tarafından karşılanacaktır. Bütçe maliyet kalemleri aşağıdaki gibidir; detaylar için Ek E'ye bakınız:

- Arazi edinimi:
  - Arazi için tam ikame maliyeti üzerinden tazminatlar
  - Etkilenen Sabit Varlıklar (Yapılar) için tazminat
  - Etkilenen Sabit Varlıklar (Ağaçlar) için tazminat
  - Yapılar (Konutlar) için ödemeler
  - Ulusal arazi değerleme çalışması sırasında yanlış değerlendirilen
- Ekonomik yer değiştirme:
  - Tarımsal kalkınma için yeni arazi hazırlama desteği
  - İlgilenenler için diğer istihdam faaliyetlerine geçiş desteği
  - Fiziksel yeniden yerleşim için geçiş dönemi geçim desteği (GDGD)
  - Gerekirse savunmasız bireyler için ekstra GDGD (fiziksel olarak yerinden edilmiş)
  - Proje için istihdam fırsatları
  - Uygun olduğunda mesleki eğitim veya eğitim kursları
- Fiziksel yer değiştirme:
  - Taşınma/taşınma ödeneği
  - Kira desteği
  - Hassas grup yardımı
  - Fiziksel yeniden yerleşim teşvik ödemesi (etkilenen evin cari fiyatının %30'u)
- İdari Maliyetler:
  - YYEP-GKİP uygulamaları için ek personel
  - YYEP Dahili İzleme ve Değerlendirme (İ&D)
  - YYEP Harici Tamamlama Denetimi
  - YYEP Katılım Araçları / Görünürlük (AETBR, web sitesi, afişler vb.)
  - Gerekirse YYEP ekleri
  - Açıklama uygulamaları

16 İZLEME VE DEĞERLENDİRME

Ek tazminat ödemelerinin ve GKİP (Geçim Kaynaklarının İyileştirilmesi Planı) programlarının uygulanmasının izlenmesi için önerilen yaklaşım ve izleme sürecinde PEK'lerin (Proje Etkilenen Kişiler) ve TİG'in (Toplum İrtibat Görevlisi) rollerine ilişkin açıklamalar:

16.1 Genel Bakış

Bu bölüm, gerçekleştirilecek iç izleme ve nitelikli ve bağımsız bir tarafça yapılacak dış değerlendirme düzenlemelerini tanımlar.

16.2 İç İzleme

İzleme, YYEP (Yeniden Yerleşim Eylem Planı) performans göstergelerinin sistematik olarak takip edildiği ve ilgili paydaşlara raporlandığı bir yönetim aracıdır. YYEP uygulamasının iç izlemesinin ana hedefleri şunları doğrulamaktır:

- PEK'lerin, yapı ve geçim kaybı için tam olarak ve zamanında tazmin edildiği veya edilmekte olduğu;
- PEK'lerin yeniden yerleşim sürecinden memnun olduğu;
- Yeniden yerleşim sonrası yaşam standartlarının proje öncesine eşit veya daha iyi olduğu;
- PEK'leri olumsuz etkileme potansiyeli olan ortaya çıkan sorunların zamanında tespit edilip ele alındığı; ve
- Yeniden yerleşimle ilgili şikayetlerin uygun ve zamanında çözüldüğü.

Ayrıca, izleme, ilgili finansal kurumlara YYEP uygulaması hakkında geri bildirim sağlar ve sorunları, alınan dersleri ve başarıları mümkün olduğunca erken belirleyerek, uygulama düzenlemelerinin zamanında ayarlanmasına olanak tanır.

Aşağıdaki tablo, yeniden yerleşim uygulama aşaması boyunca izlenecek temel göstergeleri içermektedir. Çıktı göstergeleri, gerçekleştirilen yeniden yerleşim faaliyetlerini ve bunların hemen sonuçlarını ifade ederken, sonuç göstergeleri PEK'ler için istenen yeniden yerleşim hedeflerine ve taahhütlerine ulaşılıp ulaşılmadığını değerlendirir.

Tablo 16.1. İzleme Göstergeleri

#	Göstergeler	İzleme Sıklığı	Veri Toplama Yöntemi
Çıktı Göstergeleri			
Katılım & Şikayetler			
1	Proje Etkilenen Kişilerle (PEK'ler) telefonla veya yüz yüze yapılan danışma sayısı	Aylık	Toplantı kayıtları
2	Toplam alınan şikayet sayısı	Aylık	Şikayet kaydı

#	Göstergeler	İzleme Sıklığı	Veri Toplama Yöntemi
3	Tazminat ödemeleriyle ilgili alınan şikayet sayısı	Aylık	Şikayet kaydı
4	Geçim kaynaklarının yeniden sağlanması faaliyetleriyle ilgili alınan şikayet sayısı	Aylık	Şikayet kaydı
5a	Belirlenen zaman dilimlerinde çözülen şikayet sayısı	Aylık	Şikayet kaydı
5b	Alınan şikayetlerin kategorileri ve zaman içinde sayı, kategori ve konu trendleri	Üç aylık	Şikayet kaydı
6	Toplam dava sayısı içinde devam eden/açık/tamamlanan dava sayısı	Aylık	Veri yönetim sistemi
Tazminat Paketleri			
7	PEK'lere sağlanan ek tazminat paketlerinin sayısı	Aylık	Veri yönetim sistemi
8	İmzalanan bireysel tazminat anlaşmalarının sayısı	Aylık	PEK Listesi
9	Ödenen tazminat ödemelerinin yüzdesi ve sayısı	Aylık	Veri yönetim sistemi
10	Tazminat anlaşmalarında belirlenen takvime uygun olarak ödenen tazminat ödemelerinin yüzdesi	Aylık	Veri yönetim sistemi
Taşınma süreci			
11	Tazminat paketlerinin şartlarına göre ek taşınma ödeneği sağlanan uygun PEK'lerin yüzdesi	Üç aylık	Veri yönetim sistemi
Geçim Kaynaklarının İyileştirilmesi			
12	Uygun PEK'lerle geçim kaynaklarının yeniden sağlanması faaliyetleri üzerine yapılan istişare sayısı	Aylık	Toplantı kayıtları
13	Geçim kaynaklarının iyileştirilmesi programlarına katılanların sayısı	Üç aylık	Toplantı kayıtları
14	Geçim kaynaklarının iyileştirilmesi programları kapsamında gerçekleştirilen oturum sayısı	Üç aylık	Uygulama ortaklarının toplantı kayıtları
15	Tamamlanan geçim kaynaklarının iyileştirilmesi programlarının yüzdesi	Üç aylık	Veri yönetim sistemi
Sonuç Göstergeleri			
16	PEK'ler tazminat ödemelerini ne için kullandı? Örneğin, tasarruf, tadilat, eğitim, günlük harcamalar	Yıllık	İzleme anketleri[5]
17	Tazminat paralarının kullanımıyla ilgili kararlar nasıl alındı? Örneğin, hane reisi tarafından; hane halkının yetişkin erkek ve kadınları tarafından eşit şekilde; vb.	Yıllık	İzleme anketleri
Katılım			
18	PEK'lerin şikayet mekanizması ve katılım süreçlerinden memnuniyet oranları	Üç aylık	İzleme anketleri
19	PEK'lerin yeniden yerleşim süreci hakkında, önemli zaman dilimleri ve gelecek adımlar dahil, bilgi düzeyi	Üç aylık	İzleme anketleri
Geçim Kaynaklarının İyileştirilmesi			
20	Katılan PEK'lerin gelir seviyelerindeki değişiklikler	İzlemenin ilk yılında üç ayda bir; sonrasında yıllık	İzleme anketleri
21	Katılan PEK'lerin istihdam seviyelerindeki değişiklikler	İzlemenin ilk yılında üç ayda bir; sonrasında yıllık	İzleme anketleri
22	Yeniden kurulmuş işletmelerin gelirlerindeki değişiklikler	Uygulanamaz	Uygulanamaz
23	Yeniden kurulmuş işletmelerin müşteri tabanındaki değişiklikler	Uygulanamaz	Uygulanamaz

[5] Telefon veya yüz yüze görüşmeler yoluyla veya anonim anket formlarının doldurulması yoluyla yürütülecektir

#	Göstergeler	İzleme Sıklığı	Veri Toplama Yöntemi
24	Etkilenen çalışanların istihdam durumu—gelir seviyeleri ve istihdam yeri	İzlemenin ilk yılında üç ayda bir; sonrasında yıllık	İzleme anketleri
25	PEK'lerin yeniden yerleşim sonrası sosyoekonomik koşullardaki değişikliklere ilişkin genel görüşleri	İzlemenin ilk yılında üç ayda bir; sonrasında yıllık	İzleme anketleri
Konut Standartları			
26	Yeni konutta tüm ana tesisleri tamamlanmış PEK'lerin sayısı, örneğin mutfak, tuvalet, elektrik, akan su	İzlemenin ilk yılında üç ayda bir; sonrasında yıllık	İzleme anketleri
27	PEK'lerin topluluk tesislerine (örneğin okullar, sağlık merkezleri, pazarlar) erişimindeki maliyet ve yolculuk süresi açısından değişiklikler	İzlemenin ilk yılında üç ayda bir; sonrasında yıllık	İzleme anketleri
28	Yeni konutların inşaatındaki ilerleme durumu	İzlemenin ilk yılında üç ayda bir; sonrasında yıllık	İzleme anketleri
29	Yeni konutlarda tespit edilen sağlık ve güvenlik sorunlarının sayısı	İzlemenin ilk yılında üç ayda bir; sonrasında yıllık	İzleme anketleri
Mülkiyet Güvencesi			
30	Alınması gereken bekleyen tapulara sahip PEK'lerin sayısı	İzlemenin ilk yılında üç ayda bir; sonrasında yıllık	İzleme anketleri
31	Tüm PEK'ler için yeni arazi parseli ve/veya konut için tapu durumları	İzlemenin ilk yılında üç ayda bir; sonrasında yıllık	İzleme anketleri

Uygun olduğu durumlarda, izleme göstergeleri revize edilecek ve izleme süreci boyunca yenileri eklenecektir.

İç izleme, yukarıda belirtilen sıklıkta izleme yapacak ve yeniden yerleşim uygulamalarındaki ilerlemeye ilişkin aylık durum raporlarını Şirket yönetimine sunacak olan TİG'in sorumluluğunda olacaktır. Bu amaçla, yeniden yerleşim izleme bilgilerini içeren bir veri tabanı oluşturulacak ve aylık olarak güncellenecektir. İzleme sırasında herhangi bir sorun tespit edilirse, düzeltici eylemler geliştirilecek ve sorunların başarılı bir şekilde çözülmesi için takip edilecektir.

TİG ayrıca üç ayda bir izleme raporları hazırlayacak ve Şirket yönetimine, talep edilmesi halinde ise kreditörlere sunacaktır. Üç aylık raporlar, yukarıda Tablo 16.1'de listelenen temel göstergeler de dahil olmak üzere aşağıdaki hususların durumunu içerecektir:

• Değerleme çalışmaları ve tazminat sözleşmelerinde belirlenen takvim doğrultusunda, PEK'lere eksik ve ek tazminat ödemelerinin yapılması,

• Geçim kaynaklarının yeniden kazandırılması programlarının uygulanması,

• Kamu bilgilendirme ve danışma prosedürleri,

• Şikayet prosedürlerine uyum ve çözüm bekleyen konuların durumu,

• Yeniden yerleşim faaliyetlerinin genel koordinasyonu ve tamamlanma süreci.

Göstergeler, tazminat sonrası PEK'lerin yaşam ve sosyoekonomik standartlarındaki değişiklikleri belirlemek için yapılan anketler, yeniden yerleşim sürecine ilişkin memnuniyeti değerlendirmek amacıyla yapılan kamuoyu yoklamaları ve alınan şikayetlerin zamanında çözüme kavuşturulup kavuşturulmadığını değerlendirmek için şikayet kayıtlarının incelenmesi gibi yöntemler kullanılarak değerlendirilecektir.

Raporlarda, YYEP'in uygulanmasını iyileştirmek için gerekli düzeltici eylemler tanımlanacak ve takip edilecektir. Eğer göstergelerin durumu, şikayet konularında sistematik veya genel bir eğilim olduğunu ortaya koyar ve bu durum yeniden yerleşim prosedürlerinde değişiklik gerektirirse, bu öneriler eylem planında yer alacaktır.

Üç aylık izleme raporları ayrıca yıllık bazda PEK'lerin mevcut veya önceki temel verilerle karşılaştırıldığında sosyoekonomik durumlarındaki değişikliklere ilişkin bulguları da içerecektir. Bu değişiklikler; gelir durumu, temel hizmetlere erişim ve sosyal ağlara erişim gibi unsurları kapsayacaktır.

16.3 Dış Değerlendirme

Tüm bekleyen ve ek tazminat ödemeleri ile geçim kaynaklarının yeniden kazandırılması programlarının tamamlanmasının ardından, hangisi en son tamamlanırsa onu takip eden bir yıl içerisinde, iç izleme faaliyetlerinden bağımsız olarak harici bir uygulama sonrası denetimi gerçekleştirilecektir.

Bu amaçla, Şirket, yeniden yerleşim sürecinin sonuçlarını belgelemek ve denetlenebilir kanıtlar toplayarak IFC PS5'e genel uyumu değerlendirmek üzere, deneyimli, bağımsız bir kuruluş veya nitelikli bir yeniden yerleşim firması/uzmanı ile çalışacaktır. Bu harici değerlendirmenin nihai amacı, etkilenen nüfusun yaşam standartlarının eski seviyesine getirilmesi veya daha iyi bir seviyeye çıkarılması yönündeki Proje çabalarının doğru bir şekilde planlanıp uygulandığını belirlemektir. Denetim kapsamında, YYEP'te taahhüt edilen tüm fiziksel girdilerin sağlanıp sağlanmadığı ve tüm hizmetlerin sunulup sunulmadığı doğrulanacaktır. Harici denetimler için hazırlanacak Görev Tanımları (GT), kredi verenler ve/veya onların danışmanları tarafından gözden geçirilerek onaylanmalıdır.

Denetimde kullanılacak göstergelere örnekler şunları içerir:

- Tüm hak sahipleri belirlenen haklarını, özellikle de nakit tazminat ve ayni destekleri tam olarak almış mı?
- Değerleme, tazminat ödemesi ve geçim kaynaklarının yeniden kazandırılması faaliyetlerinde yer alan tarafların yeterliliği ve etkinliği
- Yeni arazi parsellerindeki yapıların türü, büyüklüğü, kalitesi ve bütünlüğü, etki öncesi koşullarla karşılaştırıldığında nasıl? Ayrıca, hizmetlere, altyapıya ve istihdam olanaklarına erişim nasıl?

- PEK’lere sağlanan tazminat ve geçim kaynaklarını yeniden kazandırma paketleri yeterli mi? Etkilenen kişilerin geçim düzeyi, etki öncesi seviyeye veya daha iyi bir noktaya getirildi mi?
- Projenin tüm PEK’lerin ihtiyaçlarını karşılama kapasitesi yeterli mi?
- YYEP'in danışma süreci ve kamuya açıklanma etkinliği
- Yeniden Yerleşim Şikayet Mekanizmasının (YYŞM) etkinliği

Bu değerlendirme sonuçlarına dayanarak, Şirket Yeniden Yerleşim Tamamlama Raporu (YYTM) hazırlayacaktır. Rapor, etkilenen kişi sayısı, tazminat kriterleri ve seviyeleri, YYEP’in hazırlanması ve uygulanması süreci ile tam olarak kapatılabilmesi için ek eylem ve takip gerektiren hususlara ilişkin kapsamlı nicel bilgiler içerecektir.

17 UYGULAMA TAKVİMİ

Proje Şirketi tarafından sağlanan bilgilere göre, mobilizasyon alanının inşaat sürecinin Mayıs veya Haziran 2024'te başlaması planlanmaktadır. Temel yeniden yerleşim faaliyetleri (tazminat ödemelerinin sağlanması da dahil olmak üzere), inşaat çalışmalarından önce tamamlanmalıdır. YYEP'in detaylı uygulama takvimi ve inşaat programı aşağıda sunulmaktadır:

Tablo 17-1. YYEP-GKİP Uygulama Takvimi

#	Faaliyet / Aylar	Aylar											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	**YYEP Geliştirme**												
1.1	YYEP'nin Sunulması												
1.2	YYEP'nin Şirket ve kredi verenler tarafından onaylanması												
2	**YYEP'nin Açıklanması ve Güncellenmesi**												
2.1	Hak matrisi ve geçim kaynaklarının iyileştirilmesi programları dahil olmak üzere YYEP'nin temel yönlerini açıklamak için PEK'lerle istişareler yapılması												
2.2	PEK'lerin geri bildirimlerine göre gerektiğinde YYEP'nin güncellenmesi												
3	**Ek Tazminat Ödemeleri**												
3.1	Ek tazminat paketlerinin müzakere edilmesi ve imzalanması												
3.2	Nakit tazminat ödemesi												
3.3	Uygulanabilirse ayni tazminat sağlanması												
4	**Geçim Kaynaklarının İyileştirilmesi (GKİ)**												
4.1	GKİ Planının ayrıntılı tasarımı												
4.2	GKİ Planının uygulanması												
6	**İzleme ve Değerlendirme**												
6.1	Yeniden yerleşim şikayetlerinin sürekli olarak alınması ve çözülmesi												
6.2	PEK'lerin yeniden yerleşim sonrası durumlarının ve diğer göstergelerin aylık ve üç aylık izlenmesi												
6.3	S-YYEP uygulamasının dış denetimi*												

**S-YYEP uygulama faaliyetlerinin tamamlanmasına yakın bir zamanda zaman çizelgesinin teyit edilmesi bekleniyor*

Tablo 17-2. İnşaat Takvimi

#	Faaliyet / Aylar	Aylar																																								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
1	**Saha Hazırlığı**																																							
1.1	İstinat Duvarları Dahil Saha Hazırlığı																																							
1.2	Geçici Kamp Alanının İnşası (mobilizasyon Alanı)																																							
2	**PDH**																																							
2.1	Ekipman Temeli																																							
2.2	Boru Rafı Temeli																																							
2.3	Yapısal Çelik (Destek+Barınak)																																							
2.4	Çelik Boru Rafı																																							
2.5	Ekipman Montajı																																							
2.6	A/G Borulama (Üretim)																																							
2.7	A/G Borulama (Montaj+HT)																																							

#	Faaliyet / Aylar	Aylar																																									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
2.8	Elektrik ve I/C İşleri																																									
2.9	Boyama/İzolasyon																																									
2.10	Ön-devreye Alma																																									
3	**PP**																																									
3.1	Ekipman Temeli																																									
3.2	Boru Rafı Temeli																																									
3.3	Çelik Yapı (Boru Rafı)																																									
3.4	Ekipman Montajı																																									
3.5	Çelik Destek Montajı																																									
3.6	A/G Borulama (Üretim)																																									
3.7	A/G Borulama (Montaj+HT)																																									
3.8	Elektrik ve I/C İşleri																																									
3.9	Boyama/İzolasyon																																									
3.10	Ön devreye alma																																									
4	**Şantiye Dışı/Yardımcı**																																									
4.1	Boru Rafı Temeli																																									

#	Faaliyet / Aylar	Aylar																																								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
4.2	Ekipman Temeli																																							
4.3	Bina																																							
4.4	Çelik Yapı (Boru Rafı)																																							
4.5	Çelik Yapı (Destek)																																							
4.6	A/G Borulama (Üretim)																																							
4.7	A/G Borulama (Montaj+HT)																																							
4.8	Ekipman Montajı																																							
4.9	Elektrik ve I/C İşleri																																							
5	**Devreye Alma**																																							
5.1	Devreye Alma																																							

EKLER

Kişisel veri içeren ekler açıklama aşamasında gizlenecektir.

EK B. ARAZİ EDİNİM BELGELERİ

Ek B1. Gerekçe Mektubu

Ek B3. 2022/3 Yılı Yapılar İçin Yaklaşık Birim Maliyetleri (Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesaplanmasında Kullanılacak) Tebliği

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından:

MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA KULLANILACAK 2022/3 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ

Yapı yaklaşık birim maliyetleri

MADDE 1 – (1) 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince, mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2022/3 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak; KDV hariç, genel giderler (%15) ile yüklenici kârı (%10) dâhil edilerek aşağıda gösterilmiştir.

Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı	Yapının Birim Maliyeti
1. Sınıf Yapılar	TL/m^2
A Grubu Yapılar	650
Kargir ve betonarme ihata duvarı (3,00m yüksekliğe kadar)	
Basit Kümes ve basit Agriculture yapıları	
Plastik örtülü seralar	
Mevcut yapılar arası bağlantı + geçiş yapıları	
Geçici kullanımı olan küçük yapılar	
Kalıcı kullanımı olan yardımcı yapılar	
Gölgelikler, çardaklar	
Üstü kapalı, yanları açık dinlenme, oyun ve gösteri alanları	
Depo amaçlı kayadan oyma yapılar	
Bu gruptakilere benzer yapılar	
B Grubu Yapılar	990
Cam örtülü seralar	
Basit padok, büyükbaş ve küçükbaş hayvan ağılları	
Kagir ve betonarme su depoları	
İşyeri depoları	
Bu gruptakilere benzer yapılar	
2. Sınıf Yapılar	TL/m2
A Grubu Yapılar	1.650
Kuleler, ayaklı su depoları	
Palplanj ve ankrajlı perde ve istinad duvarı	
Kayıkhane	
Bu gruptakilere benzer yapılar	
B Grubu Yapılar	2.400
Şişirme (Pnömatik) yapılar	
Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler	
Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve eklentileri	
Tarımsal endüstri yapıları (tek katlı prefabrik beton, betonarme veya çelik depo ve atölyeler, tesisat ağrılıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)	

Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı	Yapının Birim Maliyeti
Yat bakım ve onarım atölyeleri	
Jeoloji, botanik ve tema parkları	
Mezbahalar	
Bu gruptakilere benzer yapılar	
C Grubu Yapılar	2.685
Hangar Yapıları (küçük uçaklar, helikopterler, Agriculture uçakları ve bakım onarım yeri)	
Sanayi yapıları (tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilir)	
Bu gruptakilere benzer yapılar	
3. Sınıf Yapılar	TL/m2
A Grubu Yapılar	3.450
Okul ve mahalle spor tesisleri (temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor alanları, jimnastik salonları, semt salonları)	
Katlı garajlar	
Ticari amaçlı binalar (üç kata kadar, üç kat dahil – asansörsüz – 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 34. Maddesinin 1. Fıkrasına göre asansör yeri bakılacak)	
Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler, vb.)	
Basımevleri, matbaalar	
Soğuk hava depoları	
Konutlar (üç kata kadar, üç kat dahil – asansörsüz – 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 34. Maddesinin 1. Fıkrasına göre asansör yeri bakılacak)	
Akaryakıt ve gaz istasyonları	
Kampingler	
Küçük sanayi tesisleri (donanımlı atölyeler, imalathane, dökümhane)	
Semt postaneleri	
Kreş ve gündüz bakımevleri, hobi ve oyun salonları	
Bu gruptakilere benzer yapılar	
B Grubu Yapılar	4.650
Entegre Agriculturesal endüstri yapıları, büyük çiftlik yapıları	
Gençlik merkezleri, halk evleri	
Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler	
Temel eğitim okulları	
Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri	
Jandarma ve emniyet karakol binaları	
Sağlık ocakları, kamu sağlık dispanseri	
Ticari amaçlı binalar (yapı yüksekliği 21,50 metreye kadar)	
150 kişiye kadar cezaevleri	
Fuar alanları	
Sergi salonları	
Konutlar (yapı yüksekliği 21,50 metreye kadar)	
Marinalar	
Gece klubü, diskotekler	
Misafirhaneler, pansiyonlar	
Bu gruptakilere benzer yapılar	
4. Sınıf Yapılar	TL/m2
A Grubu Yapılar	4.950

Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı	Yapının Birim Maliyeti
Özelliği olan büyük okul yapıları (spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)	
Poliklinikler	
Liman binaları	
İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri gibi)	
İlçe belediyeleri binaları	
150 kişiyi geçen cezaevleri	
Kaplıcalar, şifa evleri gibi termal tesisler	
İbadethaneler (1500 kişiye kadar)	
Entegre sanayi tesisleri	
Aquaparklar	
Müstakil spor köyleri (yüzme havuzları, spor salonları ve stadları bulunan)	
Yaşlılar huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları	
Büyük alışveriş merkezleri	
Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri	
Apartman tipi konutlar (yapı yüksekliği 30,50m'den az yapılar)	
Oteller (1 ve 2 yıldızlı)	
Bu gruptakilere benzer yapılar	
B Grubu Yapılar	5.900
Araştırma binaları, laboratuvar ve sağlık merkezleri	
İl tipi belediyeler	
İl tipi idari kamu binaları	
Metro istasyonları	
Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları	
Büyük postaneler (merkez postaneler)	
Otobüs terminalleri	
Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları)	
Banka binaları	
Normal radyo ve televizyon binaları	
Özelliği olan genel sığınaklar	
Müstakil veya ikiz konutlar (bağımsız bölüm brüt alanı 151m2-600m2 villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi gibi)	
Bu gruptakilere benzer yapılar	
C Grubu Yapılar	6.400
Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları	
Bakanlık binaları	
Yüksek öğrenim yurtları	
Arşiv binaları	
Radyoaktif korumalı depolar	
Büyük adliye sarayları	
Oteller (3 yıldızlı) ve moteller	
Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri	
İl tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları	
İş merkezleri (yapı yüksekliği 21,50m-30,50m; 30,50m dahil)	
Konutlar (yapı yüksekliği 30,50m-51,50m; 51,50m dahil)	
Bu gruptakilere benzer yapılar	
5. Sınıf Yapılar	TL/m2

Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı	Yapının Birim Maliyeti
A Grubu Yapılar	7.700
Televizyon, radyo istasyonları binaları	
Orduevleri	
Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve brüt alanı 600m2 üzerindeki özel konutlar	
Borsa binaları	
Üniversite kampüsleri	
İş merkezleri (yapı yüksekliği 30,50m aşan yapılar)	
Yapı yüksekliği 51,50m'yi aşan yapılar	
Alışveriş kompleksleri (içerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market gibi bulunan)	
Bu gruptakilere benzer yapılar	
B Grubu Yapılar	9.350
Kongre merkezleri	
Olimpik spor tesisleri, AR-GE binaları	
Hastaneler	
Havalimanları	
İbadethaneler (1500 kişi üzerinde)	
Oteller (4 yıldızlı)	
Uçak bakım onarım ve yenileme merkezleri	
Bu gruptakilere benzer yapılar	
C Grubu Yapılar	10.300
Oteller ve tatil köyleri	
Müze ve kütüphane kompleksleri	
Bu gruptakilere benzer yapılar	
D Grubu Yapılar	12.150
Opera, tiyatro ve bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri	
Tarihi eser niteliğinde olup restore edilerek veya yıkılarak aslına uygun olarak yapılan yapılar	
Bu gruptakilere benzer yapılar	

Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfının belirlenmesine ilişkin açıklamalar

MADDE 2 – (1) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

(2) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 2022/3 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2022/3 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

(3) Tebliğdeki sınıf ve gruplar yapım aşamasında belirlenirken tereddüte düşülmesi halinde, o yapının yapı yaklaşık maliyeti; yapının projesine göre hazırlanacak metrajlara Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Birim Fiyatlarının uygulanması suretiyle hesaplanacaktır.

Yürürlük

MADDE 3 – (1) Bu Tebliğ 1/7/2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 4 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.

Ek B4. TCSTB'nin yeniden yerleşime ilişkin resmi yazısı (Türkçe/İngilizce)

Ek B5. Etkilenen konutların güncel değeri (İSTEM tarafından yeniden değerlendirildi, Ağustos 2022 – Açıklama sürecinde güncellenecek)

Kişisel bilgi içerdiğinden açıklama aşamasında gizlenecektir.

Ek B6. Eksik tespit edilen ve Varlık Envanterine dahil edilmeyen binanın İSTEM tarafından güncel ve PS5 uyumlu değerlemesi

Kişisel bilgi içerdiğinden açıklama aşamasında gizlenecektir.

EK C. SAĞLANACAK DESTEK

Ek C1. Yer Değiştirme/Taşınma Ödeneği

Kalıcı ikametgahını kaybedenlere sağlanacak taşınma ödeneği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kentsel dönüşüm projeleri için uyguladığı taşınma desteği tutarına göre sağlanacaktır. Aşağıdaki fiyatlar 2020 yılına ait olup, Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) ile güncellenmiştir. Taşınma desteği fiyatları diğer kaynaklardan da temin edilebilir; taşınma desteği ödemek yerine araç ve hamal desteği doğrudan sağlanabilir. Ayni destekler her zaman tercih edilir.

İllerin Nüfusuna Göre Taşınma Destekleri

İlin nüfusu	Taşınma desteği miktarı (2020)	Fiziksel olarak yerinden edilen haneye ödenecek taşınma yardımı (Ekim 2023 güncellemesi)
300.000 ve altı	1070 ₺	
300.000 - 500.000 arası	1210 ₺	
500.000 - 750.000 arası	1350 ₺	
750.000 - 2.000.000 arası (Adana Nüfusu: 1.769.000)	1490 ₺	8,441.95 TL
2.000.000 - 4.000.000 arası	1620 ₺	
4.000.000'den fazla	1720	

Ek C2. Kira Desteği

Kentsel Dönüşüm Kanunu'na göre, kentsel dönüşüm sürecine giren bölgelerde yeni bir ev inşa edilene kadar ev sahiplerine ödenen kiralar, ilin nüfusuna göre aşağıdaki şekilde belirlenir. Fiyatlar Yİ-ÜFE'ye göre güncellendiğinde, Adana için aylık kira desteği 4.658,87 TL olmalıdır.

İL ADI	2022		
	HAK SAHİPLİĞİ (Kira Bedeli-TL)		
	Malik (Aylık)	Kiracı (Defaten)	Sınırlı Ayni Hak Sahibi (Defaten)
Artvin, Bilecik, Bingöl, Bolu, Burdur, Çankırı, Erzincan, Gümüşhane, Hakkari, Kırşehir, Nevşehir, Sinop, Tunceli, Bayburt, Karaman, Kırıkkale, Bartın, Ardahan, Iğdır, Yalova, Karabük, Kilis	1.000,00 TL	2.000,00 TL	5.000,00 TL
Amasya,Bitlis, Edirne, Giresun, Isparta, Kars, Kastamonu, Kırklareli, Muş, Niğde, Rize, Siirt,Uşak, Yozgat, Aksaray, Şırnak, Osmaniye, Düzce	1.100,00 TL	2.200,00 TL	5.500,00 TL
Adıyaman, Afyonkarahisar, Ağrı, Çorum, Elazığ, Kütahya, Ordu, Sivas, Tokat, Zonguldak, Batman,Çanakkale	1.200,00 TL	2.400,00 TL	6.000,00 TL
Aydın,Balıkesir, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Mersin, Kayseri, Kocaeli, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Sakarya, Samsun, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa, Van	1.300,00 TL	2.600,00 TL	6.500,00 TL
Adana, Antalya, Bursa, Konya	1.400,00 TL	2.800,00 TL	7.000,00 TL
Ankara, İstanbul, İzmir	1.500,00 TL	3.000,00 TL	7.500,00 TL

Ek C3. Geçiş Dönemi Geçim Desteği (GDGD)

Geçiş geçim desteği, fiziksel yeniden yerleşime tabi tutulan hanelere sağlanması gereken ve IFC standartları tarafından belirlenen bir destek türüdür. Amaç, günlük yaşamlarını ve geçim

kaynaklarını etkilediğimiz hanelere, eski düzenlerini yeniden kurmaları için ihtiyaç duydukları zaman ve finansal kaynakları sağlamaktır.

İllerin sosyo-ekonomik olarak orta ve alt-orta seviyede olduğu ve Türkiye'de ücretli çalışanların %45'inin asgari ücret aldığı göz önüne alındığında, geçiş geçim desteğinin hesaplanmasında asgari ücreti referans almak uygun görünmektedir. Türkiye'de asgari yaşam koşullarını sağlamak için referans alınabilecek iki ücret vardır;

- Asgari ücret,
- İşsizlik maaşı.

Birincisi 8.506,00 TL iken, ikincisi 3.972,82 TL ile 7.945,63 TL arasındadır. En yüksek işsizlik ödeneği asgari ücretten düşüktür (11.402,32 TL). Türkiye'de uluslararası standartlara dayalı olarak hazırlanan YYEP'lerde yaygın olarak kullanıldığı üzere, hükümet tarafından her yıl enflasyon oranına göre artırılan asgari ücret, farklı miktarlardaki geçiş dönemi desteğinde referans alınacaktır.

Kalıcı ikametgahını kaybeden hanelere en az 6 aylık asgari ücret tutarında geçim desteği sağlanır. Bu hanede yaşlı, engelli, hasta, kadın hane reisi veya geçim kaynaklarını önemli ölçüde kaybetmiş kişiler varsa, bu destek miktarı 12 aya kadar çıkabilir. Hanedeki aşağıdaki her bir hassasiyet, GDGD miktarını bir puan (1 ay) artıracak şekilde planlanmaktadır. Çünkü eski düzenlerini yeniden kurmalarının daha zahmetli olacağı kabul edilmektedir:

- Çocuklar
- 65 yaşın üzerinde olan kişiler
- Kronik rahatsızlığı olan veya özel bakıma ihtiyacı olan kişiler
- Engelli bireyler
- Sağlık sigortası olmayan kişiler
- Asgari ücretin altında kazananlar veya devletten ya da vakıflardan yardım alanlar
- Kadın hane reisli aileler.

Ek C4. Yeni Arazi Hazırlık Desteği

Faaliyete başlamak için gerekli olan tek seferlik gübre maliyeti dekar başına 302,22 TL, mazot desteği ise dekar başına 234,70 TL olarak belirlenmiştir. Buna göre, dekar başına toplam arazi hazırlık desteği tutarı 537 TL olacaktır. Tarım ve hayvancılık giderlerine ilişkin birim maliyet fiyatları, resmi olarak yılda bir kez hesaplanmakta ve bir sonraki yıl için kullanılmaktadır. Yeni maliyet fiyatları henüz açıklanmamış olmakla birlikte, yüksek enflasyon nedeniyle burada hesaplanan fiyatın Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) doğrultusunda güncellenmesi uygun görülmüştür. Buna göre, güncellenmiş dekar başına arazi hazırlık ücreti 1.307,97 TL olarak uygulanacaktır.

EK D. EV DETAYLARI

Özel bilgi içerdiğinden açıklama sürecinde gizlenecektir.

EK E. YYEP BÜTÇESİ

Not: Bu belge, orijinal İngilizce versiyonunun Türkçeye çevirisidir. Dokümanda yer alan bilgiler arasında herhangi bir tutarsızlık veya çelişki olması durumunda, onaylı İngilizce versiyon esas alınacaktır.