CEYHAN PROPAN DEHİDROJENASYON - POLİPROPİLEN ÜRETİM PROJESİ

GEÇİM KAYNAKLARININ İYİLEŞTİRİLMESİ PLANI

ŞUBAT 2024

ANKARA

CEYHAN PROPAN DEHİDROJENASYON - POLİPROPİLEN ÜRETİM PROJESİ

GEÇİM KAYNAKLARININ İYİLEŞTİRİLMESİ 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	A. Martella	T. Cinar
Nihai Taslak	B.0	Ocak 2024	Feray Artar	Onur Ali Taşkın	Dündar Emre Kaya	Esra Okumuşoğlu	I. Gulakov	A. Martella	T. Cinar
Nihani Taslak	B.1	Şubat 2024	Feray Artar	Onur Ali Taşkın	Dündar Emre Kaya	Esra Okumuşoğlu	I. Gulakov	A. Martella	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

Page

İÇİNDEKİLER LİSTESİ I
TABLOLARIN LİSTESİ IV
ŞEKİLLERİN LİSTESİ V
KISALTMALAR VI
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 Tapulama ve Mülkiyet Sistemi 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 ŞİMDİYE KADAR TAMAMLANAN ARAZİ EDİNİM SÜRECİ 33
5.1 Proje Arazi Gereksinimleri 33
5.2 Bugüne Kadar Tamamlanan Arazi Edinim Süreci 37
5.3 Tapu Durumu ve Kamulaştırma Tazminatları 40
6 VERİ TOPLAMA YÖNTEMİ 42
6.1 Genel Bakış 42
6.2 Saha Çalışması Aşamaları 45
6.3 GKİP Saha Çalışmasının 2. Aşamasının Detaylandırılması 46
6.3.1 Toprak sahipleri ve toprak kullanıcıları 46
6.3.2 Otlatma alanlarının yararlanıcıları 47
6.3.3 İşletmeler ve Yatırımcılar 47
6.3.4 Balıkçılar 48
6.3.5 Muhtar 49
6.4 Örneklem 49
6.5 Uzmanlar ve Anketörler 51
6.6 Veri Sınırlılıkları 52
7 ETKİ DEĞERLENDİRMESİ 53
7.1 Etkilenen Hanelerin Sosyoekonomik Profili 53
7.1.1 Demografik Genel Bakış 53
7.1.2 İstihdam, Gelir Kaynakları ve Harcamalar 54
7.1.3 Arazi Temelli Faaliyetler 55
7.2 Ekonomik Olarak Yerinden Edilen Haneler 57
7.2.1 Arazi sahipleri ve kullanıcıları 57
7.2.2 Hayvancılık 58
7.2.3 Balıkçılık faaliyeti 59
7.2.4 İşletmeler 62
7.2.5 Hissedarlar 62
7.3 Etkilenen Sabit Varlıklar 63

7.3.1 Ağaçlar ... 63
7.3.2 Yapılar ... 64
7.4 ETKILENEN KAMU ALTYAPISI ... 65

8 PAYDAŞ KATILIMI ... 66

8.1 AMAÇLAR /İLKELER ... 66
8.2 DAHA ÖNCE GERÇEKLEŞTIRILEN PAYDAŞ KATILIMLARI ... 66
8.2.1 Kamulaştırma Sürecindeki Paydaş Katılımı ... 66
8.2.2 Arazi Edinimi Boşluk Analizi Sürecinde Paydaş Katılımı ... 67
8.2.3 GKİP Hazırlığı Sırasında Paydaş Katılımı ... 69
8.3 GELECEKTEKI PAYDAŞ KATILIMI – GKİP AÇIKLAMA AŞAMASI ... 69
8.4 PAYDAŞ KATILIMININ CINSIYET YÖNÜ ... 70

9 ŞİKAYET MEKANİZMASI (ŞM) ... 71

9.1 GENEL BAKIŞ ... 71
9.2 AMAÇLAR ... 71
9.3 ŞIKAYETLERIN SINIFLANDIRILMASI ... 72
9.3.1 Türüne Göre ... 72
9.3.2 Seviyesine Göre ... 72
9.4 ŞIKAYET YÖNETIM PROSEDÜRÜ ... 73
9.4.1 Aşama 1 Şikayetin İletilmesi ... 73
9.4.2 Aşama 2: Kabul/Onay (5 iş günü içerisinde) ... 74
9.4.3 Aşama 3: Uygunluk Tarama ve Kategorize Etme (5 iş günü içerisinde) ... 74
9.4.4 Aşama 4: İnceleme ve Yanıt ... 74
9.4.5 Aşama 5: Çözüm Sürecinin Takibi ve Kapatma ... 75

10 TAZMİN ÇERÇEVESİ ... 76

10.1 TAZMINAT YÖNTEMLERI ... 76
10.2 VARLIKLARIN DEĞERLEMESİ VE ULUSAL MEVZUAT İLE IFC PS5'E UYGUN OLARAK TAZMİNAT TUTARININ BELİRLENMESİ ... 78
10.2.1 Arazi ... 78
10.2.2 Ağaçlar ve Çok Yıllık Bitkiler ... 79
10.2.3 Yıllık Mahsuller ... 80
10.2.4 Yapılar ... 80

11 HAK SAHİPLİĞİ VE HAKLAR ... 82

11.1 HAK SAHIPLIĞI ... 82
11.2 SON TARIH ... 83
11.3 HAK SAHIPLIĞI MATRISI (HSM) ... 85

12 GEÇİM KAYNAKLARININ İYİLEŞTİRİLMESİ ... 97

12.1 GEÇIM KAYNAKLARININ YENIDEN YAPILANDIRILMASINA YAKLAŞIM ... 97
12.2 ETKILENEN HANELERIN GEÇIM PROFILI ... 98
12.3 GEÇIM KAYNAĞININ GERI KAZANDIRILMASI ÖNLEMLERI ... 98

13 HASSAS KİŞİLER ... 101

13.1 TANIMLAMA ... 101
13.2 HASSAS KIŞILERE YÖNELIK YARDIM ... 101

14 GÖREV VE SORUMLULUKLAR ... 103

15 BÜTÇE VE FONLAMA DÜZENLEMELERİ ... 105

16 İZLEME VE DEĞERLENDİRME EVALUATION ... 106

16.1 GENEL BAKIŞ ... 106
16.2 İÇ İZLEME ... 106

16.3 DIŞ İZLEME 109
17 UYGULAMA TAKVİMİ 111
EKLER 115
EK A. SAHA ÇALIŞMASI DOKÜMANLARI (AĞUSTOS 2023) 115
Ek A1. PS5'e uygun LRP için Varlık Envanteri (konut binaları hariç) 115
EK B. ARAZİ EDİNİMİ 115
Ek B1. Örnek Değerleme Formu 115
Ek B2. Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesaplanmasında Kullanılacak 2022/3 Yılı Yapıların Yaklaşık Birim Maliyetlerine İlişkin Tebliğ) 115
Ek B3. Arazi sahiplerinin belirlenmesine ilişkin dava sonucu 120
Ek B4. TCSTB'nin yeniden yerleşimle ilgili resmi yazısı (Türkçe/İngilizce) 120
EK C. SAĞLANACAK DESTEKLER 120
Appendix C1. Transition Livelihood Support (TLS) 120
Ek C2. Yeni Arazi Hazırlama Desteği 122
EK D. EV DETAYLARI 122
Ek D1. Parsel bazlı az değerlendirilmiş ağaçlar 122
Ek D2. Hanehalkı temelli devam eden dava konuları 122
Ek D3. Belirlenen savunmasız PAP'lar 122
EK E. GKİP BÜTÇESİ 122
EK F. YYEP VE GKİP İÇİN VERİ TOPLAMA ARAÇLARI 122
Ek F1. Anket Formu 122
Ek F2. Nitel görüşme ve FGD şablonları 122
EK G. BALIKÇILIK ARAŞTIRMASI BULGULARI (2022) 122

TABLOLARIN LİSTESİ

Sayfa

TABLO 4-1. KAMULAŞTIRMA İLE ALAKALI ULUSAL MEVZUAT 12
TABLO 4-2. ULUSAL MEVZUAT İLE IFC /EBRD STANDARTLARI/GEREKLİLİKLERİ ARASINDAKİ BOŞLUK ANALİZİ 25
TABLO 5-1. KULLANIM DURUMU ÖZETI 33
TABLO 5-2. ARAZI EDINIM FAALIYETLERININ ZAMAN ÇIZELGESI 40
TABLO 5-3. KAMULAŞTIRMA TAZMINATI ÖDEME DURUMU 41
TABLO 5-4. BEKLEYEN DAVALAR 41
TABLO 6-1. PROJE, İLIŞKILI TESISLER VE DIĞER ALANLARIN BILEŞENLERINE GÖRE ETKILENEN ARAZI PARSELI SAYILARI 42
TABLO 6-2. ARAZI EDINIMIYLE İLGILI ETKILERIN BELIRLENMESI VE YÖNETIMININ TEMEL AŞAMALARI 45
TABLO 6-3. GKİP HANEHALKI ANKETI IÇIN ÖRNEKLEME STRATEJISI 50
TABLO 6-4 GKİP GÖRÜŞMELERI VE ODAK GRUP TOPLANTILARI (OGT) İÇIN SEÇIM STRATEJISI 51
TABLO 7-1. PROJE ETKILENEN KIŞI SAYISI 53
TABLO 7-2. ETKILENEN HANELERIN DEMOGRAFIK ÖZELLIKLERI 53
TABLO 7-3. GEÇIM KAYNAKLARININ DAĞILIMI 54
TABLO 7-4. ORTALAMA AYLIK GELIR 55
TABLO 7-5. ARAZI SAHIPLIĞI 55
TABLO 7-6. HANEHALKLARINA AIT ARAZI BÜYÜKLÜKLERI 55
TABLO 7-7. MÜLKIYETE AIT ARAZILERDEKI ARAZI TABANLI FAALIYETLER 56
TABLO 7-8. KAMU ARAZISI KULLANIMI 56
TABLO 7-9. HANELERIN ARAZI TABANLI FAALIYETLERINI YÜRÜTTÜĞÜ TOPLAM ARAZI 56
TABLO 7-10. ETKILENEN PARSEL SAYISINA GÖRE HANELERIN DAĞILIMI 57
TABLO 7-11. ETKILENEN ARAZILERIN KULLANIM TÜRLERI 57
TABLO 7-12. ETKILENEN ARAZILERDEKI ÜRÜNLER VE AĞAÇLAR 57
TABLO 7-13. ETKILENEN ARAZILERIN KULLANIM SÜRELERI 58
TABLO 7-14 HAYVANCILIK KATILIMI 58
TABLO 7-15. BALIKÇILIK FAALIYETLERI 59
TABLO 7-16 HANE HALKININ TEMEL VE YARDIMCI GELIR KAYNAKLARININ DAĞILIMI 60
TABLO 7-17 HANELERIN BALIKÇILIK TÜRÜ DAĞILIMI 60
TABLO 7-18 HANELERIN BALIKÇILIK TÜRÜ DAĞILIMI 61
TABLO 7-19. ARAZILERDEKI AĞAÇLAR (KAMULAŞTIRMA BELGELERINE GÖRE) 63
TABLO 7-20. ETKILENEN AĞAÇLARLA ILGILI ONAY 64
TABLO 7-21. ARAZILERDEKI YAPILAR (KAMULAŞTIRMA BELGELERINE GÖRE) 64
TABLO 8-1. BOŞLUK ÇALIŞMASININ BİRİNCİL VERİ TOPLAMA FAALİYETLERİ 69
TABLO 10-1. ARAZI PARSELLERI İÇIN YERINE KOYMA MALIYETI DEĞERININ SAĞLANMASINA YÖNELIK TAZMINAT GÖSTERGESI 79
TABLO 11-1. EKONOMIK YERINDEN EDILMEDEN ETKILENEN KIŞI/KURUMLARA AIT ÖZET BILGI 82
TABLO 11-2. HAK SAHIPLIĞI MATRISI 86
TABLO 12-1. HANELERIN GEÇIM KAYNAKLARINA ILIŞKIN ÖZET BILGILER 98
TABLO 12-2 EKONOMIK YER DEĞIŞTIRMEDEN ETKILENEN HANELER İÇIN GEÇIM KAYNAĞI GERI KAZANIM ÖNLEMLERI 98
TABLO 13-1. ETKILENEN HANELERDEKI HASSAS GRUPLAR 101
TABLO 14-1 YYEP/GKİP UYGULAMASINA ILIŞKIN ROLLER VE SORUMLULUKLAR 103
TABLO 16.1. İZLEME GÖSTERGELERI 106
TABLO 17-1. YYEP-GKİP UYGULAMA TAKVIMI 111
TABLO 17-2. İNŞAAT TAKVIMI 112

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Sayfa

ŞEKIL 1-1. PROJE ALANININ ADANA/TÜRKİYE'DEKİ KONUMU 4
ŞEKIL 1-2. PROJE SAHASI VE CPEB 4
ŞEKIL 3-1. PROJE BİLEŞENLERİNİN YERLEŞİM PLANI 10
FIGÜR 5-1. ARAZI KULLANIM DURUMU 37

KISALTMALAR

BIL	BOTAŞ Uluslararası
BTC	Bakü-Tiflis-Ceyhan Ham Petrol Boru Hattı
Ceyhan PDH-PP Projesi veya Proje	Ceyhan Propan Dehidrojenasyon (PDH) Polipropilen Üretim (PP) Tesisi ve Terminal 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 Ceyhan Petrokimya Endüstri Bölgesi (CPEB) içerisinde geliştirilen polipropilen üretim tesisinden kaynaklanabilecek olası yerinden edilme etkilerine maruz kalmayı önlemek, en aza indirmek veya hafifletmek için ilkeleri ortaya koymaktır.

Arazi edinim süreci Proje için ÇSED sürecinin yürütülmesinden önce başlatılmış ve arazi edinimi (kamulaştırma) Türkiye Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (TCSTB) tarafından yönetilmiştir. Kamulaştırma işlemleri Türk mevzuatında belirtilen usul ve esaslara uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Kamulaştırma süreci, kamu yararı kararının verilmesiyle başlayıp taşınmazların kamu adına tescil edilmesiyle biten bir dizi idari prosedürden oluşmaktadır. Bu nedenle, belirlenen makam (Sanayi Bölgeleri durumunda TCSTB) kamulaştırma sürecinin uygulanmasından münhasıran yetkili ve sorumludur. Kamulaştırma 2010 yılında başlatılmış ve Ceyhan Petrokimya Endüstri Bölgesi Yönetim A.Ş. 2019 yılında CPEB yönetim şirketi olarak atanmadan önce 2018 yılında önemli ölçüde tamamlanmıştır.

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 Kaynaklarının İyileştirilmesi Planı (GKİP) hazırlanması gerektiğini göstermiştir.

Projenin uygulanması için Adana ili Ceyhan ilçesi Kurtpınar yerleşiminde toplam 69 adet arazi parseline ihtiyaç duyulmuştur. Bu parsellerin 32’si kamu mülkiyetinde, 37’si ise özel mülkiyettedir. Toplamda 66 adet kamu (32) ve özel (34) mülkiyete ait parsel değerlendirmeye alınmıştır. Geçim Kaynaklarının İyileştirilmesi Planı (GKİP) saha çalışması kapsamında bu 66 parsel için kullanıcı tespiti gerçekleştirilmiştir. 66 parselin 29’unda hane düzeyinde kullanıcı bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu parsellerin bazıları otlatma amacıyla ortak/kamusal kullanıma açıktır. Geriye kalan 37 parselin bazılarında ise birden fazla kullanıcıya rastlanmıştır. Kamu ve özel (şirket) mülkiyetindeki parsellerin tüm gayriresmî kullanıcıları ile özel mülkiyetteki parsellerin malik/hissedar kullanıcılarını kapsayan tam sayım anketi uygulanmıştır.

Saha çalışması kapsamında, ekonomik yerinden edilme etkisine maruz kalma ihtimali bulunan arazi sahipleri, gayriresmî arazi kullanıcıları, işletme sahipleri, yatırımcılar ve balıkçılıkla uğraşan kişilerle temas kurulmuştur.

GKİP'nin devam eden bölümlerinde; etkilenen kişilerin sosyo-ekonomik durumu, ekonomik yerinden edilme etkileri, tazminat yöntemleri, rol ve sorumluluklar, paydaş katılım süreci ve şikayet mekanizmasına ilişkin başlıklar sunulmaktadır.

1 GİRİŞ

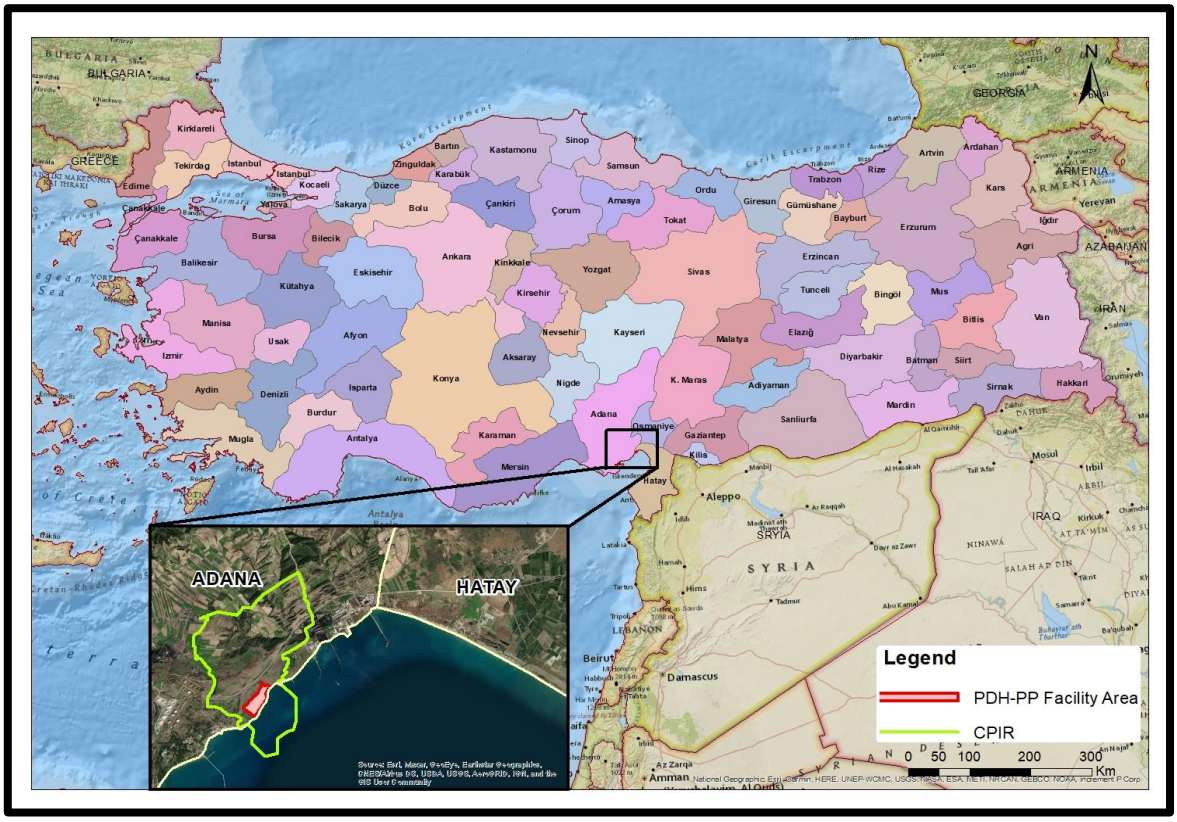
Ceyhan Polipropilen Üretim A.Ş., Türkiye'nin güneyinde, Adana ilinin Ceyhan ilçesinde, Ceyhan Petrokimya Endüstri Bölgesi'nde (CPEB) yıllık 472.500 ton üretim kapasitesine sahip bir polipropilen üretim tesisi (PDH-PP Projesi, Proje) inşa etmeyi planlamaktadır. Proje, Ceyhan Polipropilen Üretim A.Ş. (Proje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

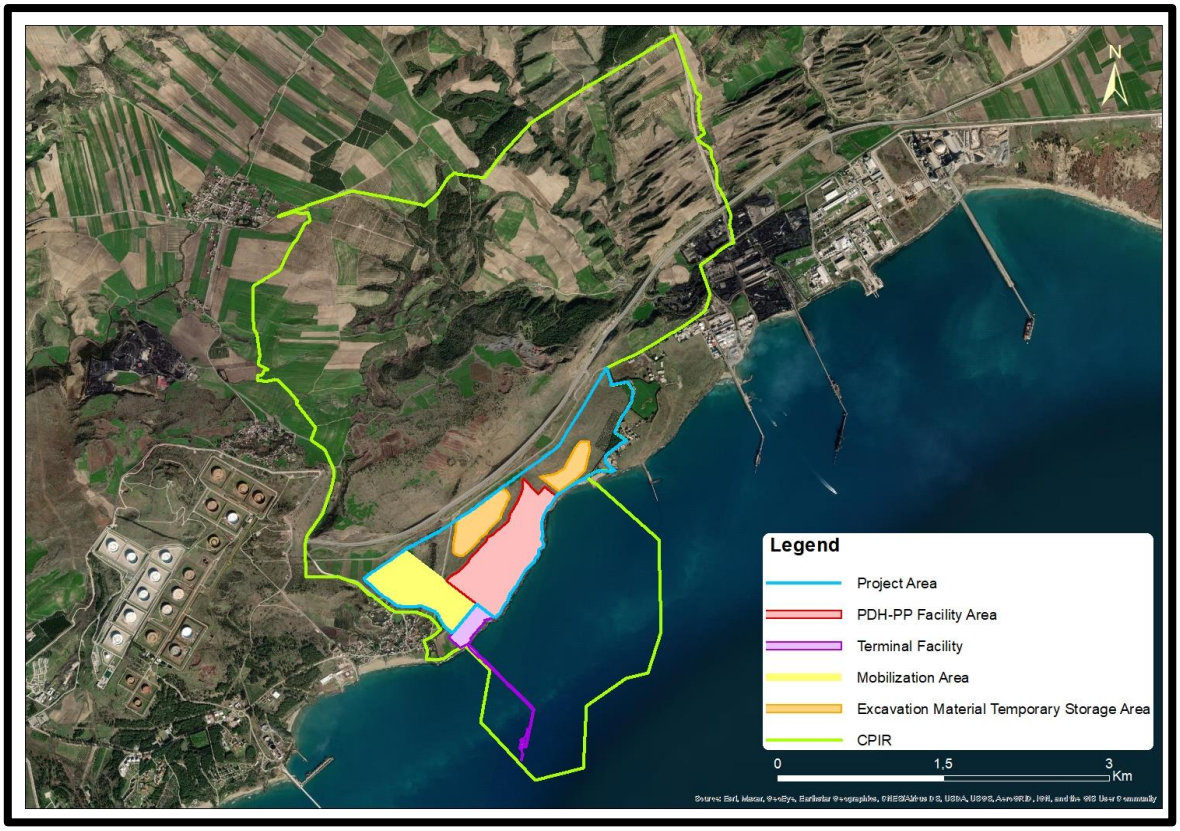
PDH-PP sürecinde hammadde olarak kullanılacak propan, propan depolama tankı ve iskeleden oluşan Terminal Tesisi aracılığıyla deniz taşımacılığı yoluyla PDH-PP Tesisine getirilecektir. PDH-PP Tesisinin tasarımının ilk aşamasında, Terminal Tesisi PDH-PP Tesis projesinin bir parçası olarak tasarlanmıştır. 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 ve Şirket ile kredi verenlerin danışmanları tarafından onaylanmıştır.

GKİP aşağıdaki şekilde yapılandırılmıştır:

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.

Proje kapsamında etkilenen toplam 69 parsel bulunmaktadır. Bu parsellerden 5'i, 14 adet konut/yapı içermekte olup, yukarıda belirtildiği üzere Yeniden Yerleşim Eylem Planı (YYEP) kapsamında değerlendirilmiştir. Başlangıçta YYEP kapsamında değerlendirilmesi planlanan iki parselden biri ahır (Parsel No: 628), diğeri ise bir restoran ve depo (Parsel No: 627) içermekte olup, bu yapılar etkilenen evlerin maliklerinden farklı bir proje etkilenen kişisine (PEK) ait olduğundan söz konusu iki parsel bu GKİP kapsamında değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, GKİP kapsamı aşağıdaki unsurlardan oluşmaktadır:

- İşletme 1: Balık restoranı işleten ve bu restoran için personel istihdam eden işletme sahibi;
- İşletme 2: Balık restoranı işletmesinin bulunduğu parselin ve üzerindeki yapının (restoran ve depo – Parsel No: 627) sahibi olan ve yapıyı restoran işletmecisine kiraya veren malik[1];
- 1 adet ahır (Parsel No: 628);
- 34 adet özel mülkiyete ait parsel (627 ve 628 dahil);

[1] Bu parsellerde evleri etkilenen kişilere ait varlıklar, YYEP kapsamında değerlendirilmiştir.

- 32 adet kamuya ait parsel;
- Ağaçlar vb. varlıklar.

Bu GKİP kapsamında izlenen temel ilkeler şunlardır;

- Bu GKİP kapsamında izlenen temel ilkeler şunlardır;
- Geçim kaynaklarındaki kayıpların tespiti;
- Her türlü varlık kaybı için tam yerine koyma maliyeti esas alınarak tazminat sağlanması,
- Geçim kaynaklarının etkilendiği durumlarda, proje öncesi seviyelere geri döndürülmesi ve mümkünse iyileştirilmesi,
- Tazminat ve geçim kaynaklarının iyileştirilmesine yönelik öneriler konusunda etkilenen kişilerin katılımı sağlanmalı ve mümkün olan her durumda uzlaşıya varılması tercih edilmelidir[2];
- Kırılgan gruplara destek sağlanması,
- Etkin bir şikayet mekanizması kurulması,
- Tazminat ve geçim kaynaklarının iyileştirilmesi sürecinin izlenmesi.

[2]CPEB kapsamındaki kamulaştırma işlemlerinin Türkiye mevzuatına uygun olarak T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (TCSTB) tarafından yürütüldüğü not edilmelidir. Süreç 2010 yılında başlatılmış olup, Proje Şirketi'nin 2019 yılında dâhil olmasından önce, büyük ölçüde 2018 yılı itibarıyla tamamlanmıştır.

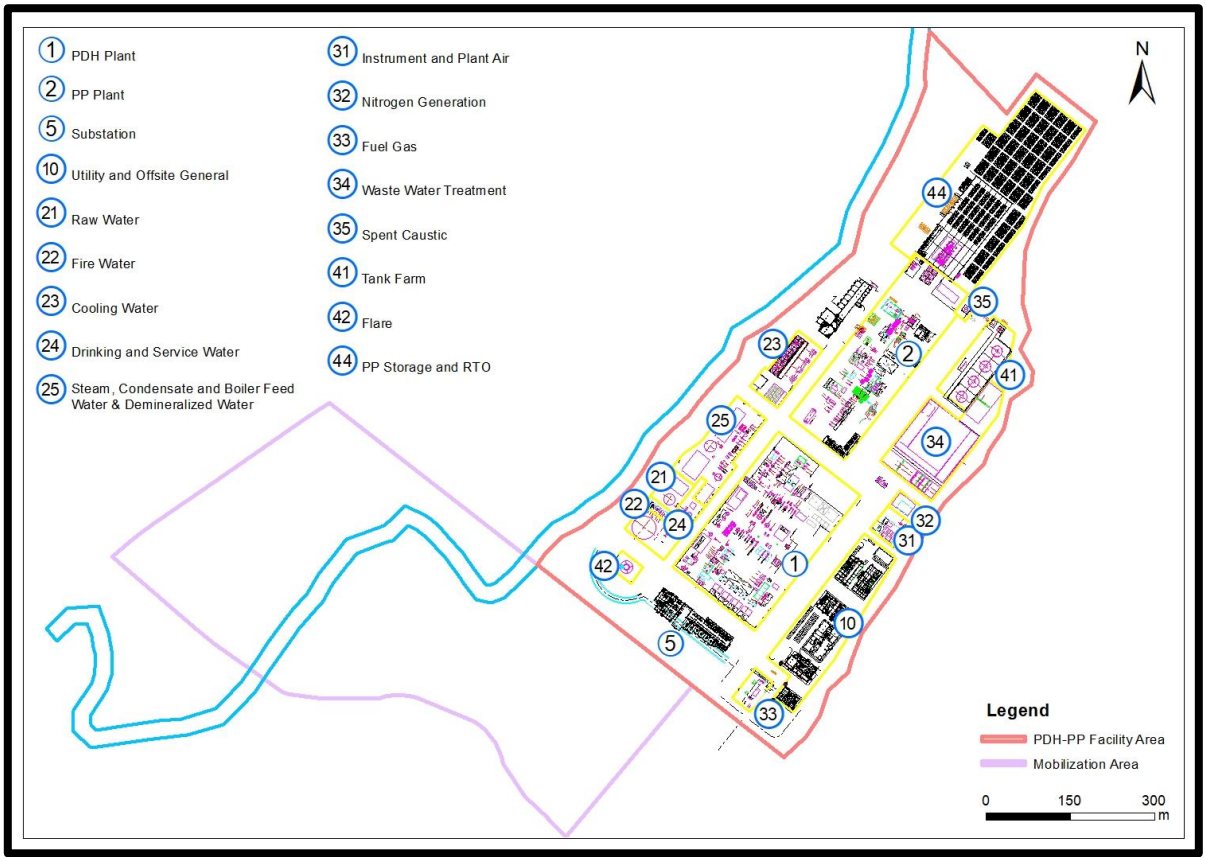
3 PROJE TANIMI

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

Yasal Gereklilik	Konu	Açıklama
		ödenmesinde uygulanacak usul kanunla düzenlenir. Bu durumlarda, kanun taksitle ödemeye izin verebilir; ödeme süresi 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	Madde 10: Bu madde, uzlaşma sağlanamayan durumlarda uygulanan olağan arazi kamulaştırma sürecini düzenler. Genel

Yasal Gereklilik	Konu	Açıklama
	Belirlenmesi ve Tescil Kararı	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 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.

Yasal Gereklilik	Konu	Açıklama
		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, 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.

Yasal Gereklilik	Konu	Açıklama
		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 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

Yasal Gereklilik	Konu	Açıklama
		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. 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,

Yasal Gereklilik	Konu	Açıklama
		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 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

Yasal Gereklilik	Konu	Açıklama
		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 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 Tapulama ve Mülkiyet Sistemi

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.

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 sistemlerini 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 sistemine 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 istemine 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 uygulanmalıdı.

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 ŞİMDİYE KADAR TAMAMLANAN ARAZİ EDİNİM SÜRECİ

5.1 Proje Arazi Gereksinimleri

Kurtpınar yerleşiminde bulunan toplam 69 parsel projeye konu olmuştur. Bu parsellerin 32'si kamu mülkiyetinde, 37'si ise özel mülkiyettedir. Özel mülkiyete ait 5 parselde toplam 14 adet konut/yapı bulunmaktadır. Konut bulunan bu parseller YYEP kapsamında değerlendirilmiştir. Ancak, YYEP kapsamında değerlendirilen iki parselden biri ahır (Parsel No: 628), diğeri ise bir restoran ve depo (Parsel No: 627) içermekte olup, bu yapılar etkilenen konut maliklerinden farklı bir Projeden Etkilenen Kişi'ye (PEK) ait olduğundan, söz konusu iki parsel ayrıca bu GKİP kapsamında ele alınmıştır. Dolayısıyla, konut içermeyen toplam 66 parsel (32 kamu parseli + 32 özel mülkiyet parseli + Parsel 627 + Parsel 628) GKİP'in kapsamına dâhildir.

GKİP saha çalışması kapsamında, 66 parsel için kullanıcı tespiti gerçekleştirilmiştir. Bu 66 parselin 29'unda hane düzeyinde kullanıcı bulunmadığı öğrenilmiştir. Bu parsellerin bazıları ortak/kamusal kullanıma açık olup otlatma amacıyla kullanılmaktadır. Kalan 37 parselin bazılarında ise birden fazla kullanıcı tespit edilmiştir. Kamuya ait ve özel (şirkete ait) arazilerin tüm gayriresmî kullanıcıları ile özel mülkiyetli arazilerin malik/hissedar kullanıcılarını kapsayan tam sayım anketi uygulanmıştır.

Proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi edinimine konu parseller, üzerlerinde bulunan yapılar ve kullanıcı tespitine ilişkin notlarla birlikte Tablo 5-1'de sunulmuştur.

Tablo 5-1. Kullanım durumu özeti[3]

Bileşen	Parsel	Arazi Sahibi – Arazi Ediniminden Önce	Arazilerdeki Yapı	Yorum (Temmuz 2023)
Mobilizasyon Alanı	1352	kamu	-	Dere, kullanılmayan alan.
Mobilizasyon Alanı	1730	özel	-	Tarım arazisi, GKİP çalışmalarına mülk sahibi-kullanıcısı dahil edildi.
Mobilizasyon Alanı	132/1	özel	-	Tarım arazisi, GKİP çalışmalarına mülk sahibi-kullanıcısı dahil edildi.
Mobilizasyon Alanı	134/1	kamu	-	Gayri resmi kullanıcı tarafından kulanılan arazi, GKİP çalışmalarına dahil edildi.
Mobilizasyon Alanı	134/2	kamu	-	
Mobilizasyon Alanı	135/1	kamu	-	
Mobilizasyon Alanı	136/1	kamu	-	
Mobilizasyon Alanı	137/1	özel	-	Tarım arazisi. Malikler bölgede ikamet etmemektedir (yatırım amaçlı mülk sahibi). Kullanıcı, GKİP anketine dahil edilmiştir.[4]
Mobilizasyon Alanı	138/1	kamu	-	Tarım arazisi. 1 gayriresmî kullanıcı tarafından kullanılmaktadır. Kullanıcı, GKİP anketine dahil edilmiştir.
Mobilizasyon Alanı	139/1	kamu	-	

[3] Kullanılmayan hane bazlı araziler mavi renkle gösterilmiştir.

[4] Mülk sahibi olmayan kullanıcılar, bu bölgede yaşamayan yatırımcılardır. Bölgenin endüstriyel potansiyeli için arazileri satın aldılar.

Bileşen	Parsel	Arazi Sahibi – Arazi Ediniminden Önce	Arazilerdeki Yapı	Yorum (Temmuz 2023)
Geçici Kazı Malzemesi Depolama Alanı	142/1	özel	-	Tarım arazisi. Malikler bölgede ikamet etmemektedir (yatırım amaçlı). Kullanıcı, GKİP anketine dahil edilmiştir.
Mobilizasyon Alanı ve PDH-PP Projesi	147/1	özel	-	Bu kamu arazisi üzerinde bir kadın PEK'e ait zeytin ağaçları bulunmaktadır. Söz konusu ağaçlar, mahkeme tarafından görevlendirilen bir arazi değerleme uzmanı tarafından resmî olarak tespit edilmiştir. PEK, 2020 yılında resmî olarak tazminata hak kazanmıştır. Belgeler GKİP kapsamında incelenmiştir. Ağaçlar sahadan kaldırılmış olmasına rağmen, tazminat ödemesi henüz gerçekleştirilmemiştir. Ağaçların sahibi hanehalkı anketine dahil edilmiştir.
Mobilizasyon Alanı	622	özel	-	Bu arazide tarımsal faaliyet yürüten 6 hissedar-kullanıcı bulunmaktadır. Tamamı GKİP anketine dahil edilmiştir.
Mobilizasyon Alanı	623	özel	-	Bu arazide tarımsal faaliyet yürüten 2 hissedar-kullanıcı bulunmaktadır. Her ikisi de GKİP anketine dahil edilmiştir.
Mobilizasyon Alanı	624	özel	-	Tarımsal faaliyet yürüten 1 hissedar-kullanıcı bulunmaktadır. Hanehalkı anketine dahil edilmiştir; ancak bazı soruları yanıtlamayı reddettiği için eksik kalan bilgiler, 2022 yılında gerçekleştirilen Arazi Edinimi Boşluk Analizi anketlerinden temin edilmiştir.
Mobilizasyon Alanı	9001	kamu	-	Otlatma alanı. Köylüler tarafından hayvancılık amacıyla ortak kullanılmaktadır.
Mobilizasyon Alanı	9002	kamu	-	
Mobilizasyon Alanı	9005	kamu	-	
PDH-PP Projesi	151/1	özel	-	Tarım arazisi. Malikler bölgede ikamet etmemektedir (yatırım amaçlı). Aynı kişi hem özel mülkiyetli hem de kamu arazisini kullanmaktadır. PEK, GKİP anketine dahil edilmiştir.
PDH-PP Projesi	151/2	kamu	-	
PDH-PP Projesi	151/3	özel (şirket mülkiyeti)	-	
PDH-PP Project	152/1	kamu	-	Kamuya ve şirkete ait bu arazilerde tarımsal faaliyet yürütülmemektedir. Köylüler zaman zaman bu alanı otlatma amacıyla kullanabilmektedir. Ortak kullanım alanıdır..
PDH-PP Project	152/2	kamu	-	
PDH-PP Project	152/3	özel (şirket mülkiyeti)	-	
PDH-PP Projesi ve Geçici Kazı Malzemesi Depolama Alanı	153/1	kamu	-	
PDH-PP Project	1500	kamu	-	Bu kamu arazisi üzerinde bir PEK'e ait zeytin ağaçları bulunmaktadır. Söz konusu ağaçlar, mahkeme tarafından görevlendirilen bir arazi değerleme uzmanı tarafından resmî olarak tespit edilmiştir. PEK, resmî olarak tazminata hak kazanmıştır. Belgeler GKİP kapsamında incelenmiştir. Ağaçların sahibi GKİP anketine dahil edilmiştir.
PDH-PP Projesi ve Geçici Kazı Malzemesi Depolama Alanı	145/2	kamu	-	Bu kamu arazisi ve şirkete ait araziler üzerinde iki PEK'e ait zeytin ağaçları bulunmaktadır. Söz konusu ağaçlar, mahkeme tarafından görevlendirilen bir arazi değerleme uzmanı tarafından resmî olarak tespit edilmiştir. Şirketler bu arazileri
PDH-PP Projesi ve Geçici Kazı	145/4	özel (şirket mülkiyeti)	çit	

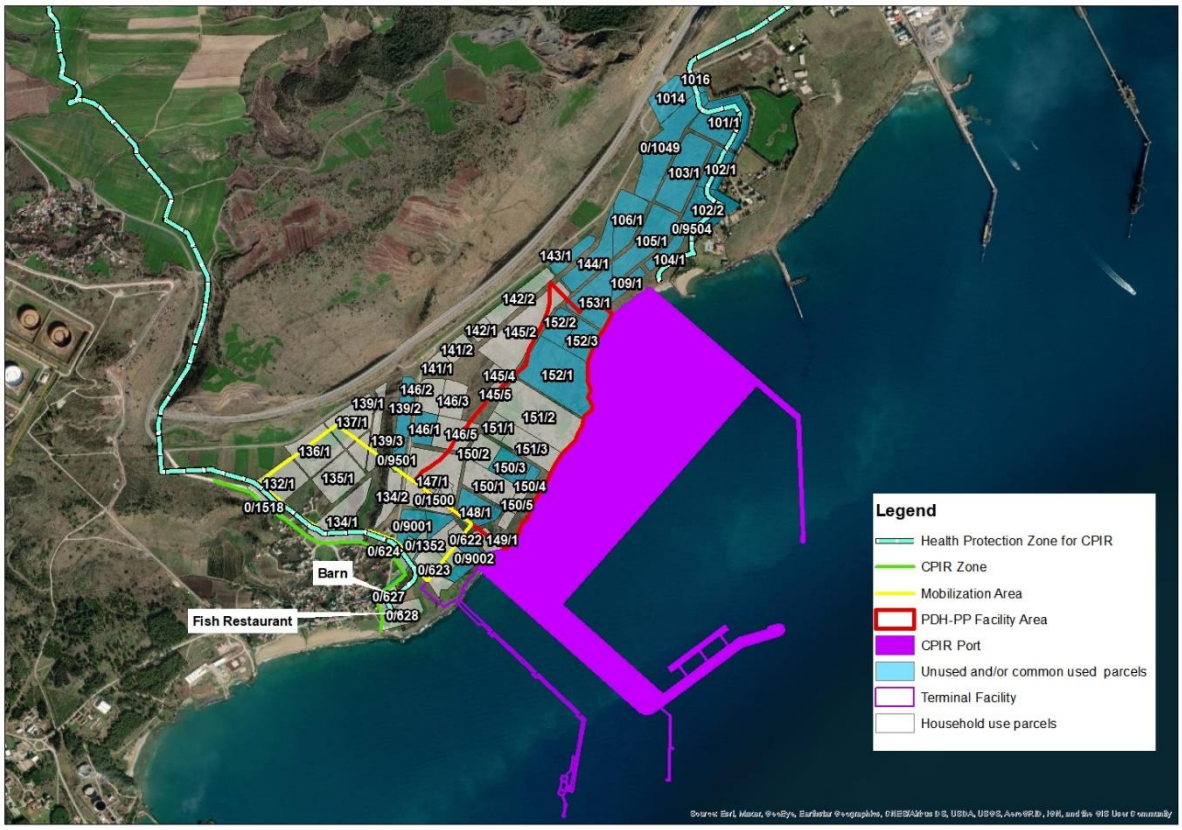
Bileşen	Parsel	Arazi Sahibi – Arazi Ediniminden Önce	Arazilerdeki Yapı	Yorum (Temmuz 2023)
Malzemesi Depolama Alanı				yatırım amacıyla satın almıştır. PEK, açtığı dava sonucunda ağaçlar için resmî olarak tazminata hak kazanmıştır. Belgeler, GKİP kapsamında incelenmiştir. Ağaçların maliklerinden biri (kardeşlerden biri) aynı zamanda kullanıcıdır ve ağaçlardan ürün almaktadır. PEK, hanehalkı anketine dahil edilmiştir.
PDH-PP Projesi	145/5	özel (şirket mülkiyeti)	-	
Geçici Kazı Malzemesi Depolama Alanı	145/1	özel (şirket mülkiyeti)	Tel çit	
Geçici Kazı Malzemesi Depolama Alanı	145/6	özel (şirket mülkiyeti)	çit	
PDH-PP Projesi ve Geçici Kazı Malzemesi Depolama Alanı	146/4	özel (şirket mülkiyeti)	çit	
PDH-PP Projesi ve Geçici Kazı Malzemesi Depolama Alanı	146/5	özel	-	
PDH-PP Projesi	148/1	özel (şirket mülkiyeti)	-	Şirket arazisi. Kullanım dışı.
PDH-PP Projesi	149/1	kamu	-	Bu araziler üzerinde bir PEK'e ait zeytin ağaçları bulunmaktadır. Söz konusu ağaçlar, mahkeme tarafından görevlendirilen bir arazi değerleme uzmanı tarafından resmî olarak tespit edilmiştir. PEK, bu ağaçlar için resmî olarak tazminata hak kazanmıştır. Belgeler, GKİP kapsamında incelenmiştir. Ağaçların sahibi GKİP anketine dahil edilmiştir.
PDH-PP Projesi	150/1	özel	Tel çit	
PDH-PP Projesi	150/2	özel	-	Bir hissedar-kullanıcı araziyi tarımsal amaçla kullanmaktadır. Hane GKİP anketine dahil edilmiştir.
PDH-PP Projesi	150/3	özel	-	Kullanılmayan arazi. Arazi malikleri bölgede ikamet etmemekte olup yatırım amaçlı mülk sahibidirler.
PDH-PP Projesi	150/4	özel	-	
PDH-PP Projesi	150/5	özel	Tel çit	Bu araziler üzerinde bir PEK'e ait zeytin ağaçları bulunmaktadır. Söz konusu ağaçlar, mahkeme tarafından görevlendirilen bir arazi değerleme uzmanı tarafından resmî olarak tespit edilmiştir. PEK, bu ağaçlar için resmî olarak tazminata hak kazanmıştır. Belgeler GKİP kapsamında incelenmiştir. Ağaçların sahibi GKİP anketine dahil edilmiştir.
PDH-PP Projesi	150/6	özel	-	
Geçici Kazı Malzemesi Depolama Alanı	104/1	kamu	-	Kullanılmayan kamu arazileri.
Geçici Kazı Malzemesi Depolama Alanı	105/1	kamu	-	
Geçici Kazı Malzemesi Depolama Alanı	109/1	kamu	-	
Geçici Kazı Malzemesi Depolama Alanı	141/1	özel	-	Parselin maliki bölgede ikamet etmemekte olup kimliği bilinmemektedir. Arazi, bir PEK tarafından tarımsal amaçla kullanılmaktadır. Kullanıcı, GKİP anketine dahil edilmiştir.
Geçici Kazı Malzemesi Depolama Alanı	141/2	özel	-	Parselin maliki yatırım amaçlı olup bölgede ikamet etmemekte ve kimliği bilinmemektedir. Arazi, bir PEK tarafından tarımsal amaçla kullanılmaktadır. Kullanıcı, GKİP anketine dahil edilmiştir.

Bileşen	Parsel	Arazi Sahibi – Arazi Ediniminden Önce	Arazilerdeki Yapı	Yorum (Temmuz 2023)
Geçici Kazı Malzemesi Depolama Alanı	142/2	özel (şirket mülkiyeti)	-	Parsel, yatırım amacıyla bir şirkete aittir. Arazi, bir PEK tarafından tarımsal amaçla kullanılmaktadır. Kullanıcı, GKİP anketine dahil edilmiştir.
Geçici Kazı Malzemesi Depolama Alanı	144/1	kamu	-	Boş kamu arazisi. Zaman zaman köylüler tarafından hayvan otlatma amacıyla kullanılmaktadır; ancak belirli bir aileye ait kullanım yoktur.
Geçici Kazı Malzemesi Depolama Alanı	146/1	özel	-	Kullanılmayan arazi. Parsel sahibi bölgede ikamet etmemektedir ve kimliği bilinmemektedir. Belediye ile hissedardır.
Geçici Kazı Malzemesi Depolama Alanı	146/2	özel (şirket mülkiyeti)	-	Parsel bir şirkete ait olup şirket tarafından kullanılmamaktadır; ancak arazinin bir bölümü bir PEK tarafından tarımsal amaçla kullanılmaktadır. Kullanıcı, GKİP anketine dahil edilmiştir.
Geçici Kazı Malzemesi Depolama Alanı	146/3	özel	-	Kullanıcı bilgisine ulaşılamamıştır.
Proje Alanında Bulunan Diğer Parseller	1049	kamu	-	Kullanılmayan kamu arazileri.
Proje Alanında Bulunan Diğer Parseller	101/1	kamu	-	
Proje Alanında Bulunan Diğer Parseller	102/1	özel (şirket mülkiyeti)	Beton direkli çit Gözetleme kulesi	Şirket tarafından dikilmiş, meyve vermeyen ağaçlar bulunmaktadır. Kullanıcı bulunmamaktadır.
Proje Alanında Bulunan Diğer Parseller	102/2	özel (şirket mülkiyeti)	-	Sanayi, kamu ve şirket arazileri köylülerin kullanım alanlarından uzaktadır. Kullanıcı bulunmamaktadır.
Proje Alanında Bulunan Diğer Parseller	103/1	kamu	-	
Proje Alanında Bulunan Diğer Parseller	106/1	kamu	-	
Proje Alanında Bulunan Diğer Parseller	139/2	kamu	-	
Proje Alanında Bulunan Diğer Parseller	139/3	kamu	-	
Proje Alanında Bulunan Diğer Parseller	143/1	özel (şirket mülkiyeti)	-	
Proje Alanında Bulunan Diğer Parseller	1014	kamu	-	
Proje Alanında Bulunan Diğer Parseller	1016	kamu	-	
Proje Alanında Bulunan Diğer Parseller	9504	kamu	-	
Tampon (SKB) ve Mobilizasyon Alanı	1518	kamu	-	
	627[5]	özel	Ahur	

[5] Bu parseldeki evler için lütfen YYEP'ye bakınız.

Bileşen	Parsel	Arazi Sahibi – Arazi Ediniminden Önce	Arazilerdeki Yapı	Yorum (Temmuz 2023)
Sağlık Koruma Bölgesi (SKB) Tamponu			Bahçe duravu	Ahır kullanılmamaktadır. Ahırın sahibi GKİP anketine dahil edilmiştir.
			Tel örgü	
Sağlık Koruma Bölgesi (SKB) Tamponu	628	özel	Depolama yapısı	Yapıların bulunduğu diğer parselde yaşayan malik de etkilenmiştir. Restoran hâlihazırda faaliyette değildir. Yapıların sahibi hanehalkı anketine dahil edilmiştir. Restoran yapısı başka bir kişi tarafından işletme amacıyla kullanılmıştır. Restoranın önceki kullanıcısı ile görüşme gerçekleştirilmiştir.
			Tel çit	
			restoran	

Kaynak: GKİP Saha Çalışması, 2023



Figür 5-1. Arazi Kullanım Durumu

5.2 Bugüne Kadar Tamamlanan Arazi Edinim Süreci

Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi, 17.10.2007 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 2007/12632 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kurulmuştur. 04.01.2010 tarihli ve 2010/33 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Acele Kamulaştırma Kararı" alınmıştır. Ancak bu kararın "acele" ibaresi Danıştay tarafından iptal edilmiştir. Bu çerçevede, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca, kamulaştırma işlemlerinin öncelikle acele kamulaştırma yerine satın alma yöntemiyle gerçekleştirilmesi öngörülmüştür.

Devamında, Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesinin[6] 2. ve 3. fıkralarında öngörülen usulleri izleyerek kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi amacıyla, Bakanlık bünyesinde "Değer Tespit Komisyonu" ve "Uzlaşma Komisyonu" oluşturulmuştur. Tüm işlemler bu komisyonlar aracılığıyla yürütülmüştür. Bu süreç kapsamında, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından kamulaştırılmasına uygun görülen taşınmazların değerlemesinin yapılabilmesini teminen, Kamulaştırma Kanunu'nun ilgili hükümlerinde belirtilen esaslara uygun olarak farklı kurum ve kuruluşlardan söz konusu taşınmazların durumuna ilişkin çeşitli bilgi ve belgeler talep edilmiştir. Değerleme işlemlerinin tamamlanmasının ardından, taşınmaz malikleri uzlaşma görüşmelerine davet edilmiştir. Tapu terki karşılığında değerleme sonucu belirlenen bedel üzerinden anlaşmaya varılamayan taşınmazlar için kamulaştırma süreci başlatılmıştır (bu kapsamda Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesi uygulanmıştır). Arazi kamulaştırmasından sorumlu idare olarak Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından "Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve Tescili" davaları açılmıştır. Bu davaların sonucunda, ilgili parseller için mahkemece belirlenen kamulaştırma bedelleri arazi maliklerine ödenmiş, araziler Hazine adına tescil edilmiş ve Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın kullanımına tahsis edilmiştir.

Kamulaştırma işlemleri, Türkiye mevzuatında belirtilen usul ve esaslara uygun olarak T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından yürütülmüştür. Kamulaştırma bedelleri TCSTB tarafından karşılanmış olup, bu süreçte Proje Şirketi veya CPEB Yönetim Şirketi herhangi bir finansal yükümlülük üstlenmemiştir. Kamulaştırma süreci, Rönesans Holding'in yönetici şirket veya yatırımcı unvanını kazanmasından çok önce başlatılmış olup, Holding'in projeye dâhil olmasından önce büyük ölçüde tamamlanmıştır (kamulaştırma süreci 2010 yılında başlatılmış, 2018 yılı itibarıyla büyük ölçüde tamamlanmış; Rönesans Holding ise 2019 yılında yönetici şirket/yatırımcı unvanını almıştır). Yukarıda da belirtildiği üzere, kamulaştırma süreci, kamu yararı kararının alınmasıyla başlayan ve taşınmazın kamu adına tesciliyle tamamlanan bir dizi idari işlemi içermektedir. Bu nedenle, söz konusu süreçlerin uygulanmasından yalnızca yetkili idare (Endüstri Bölgeleri özelinde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı) sorumludur ve münhasır yetkilidir.

Kamulaştırma süreci, CPEB'in (Ceyhan Petrokimya Endüstri Bölgesi) kurulmasıyla birlikte başlatılmıştır. CPEB, Adana ili Ceyhan ilçesi sınırları içerisinde, 17.10.2007 tarihli ve 26673 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Hükümet Kararı ile 2007 yılında kurulmuştur. Bölgenin kurulmasının ardından, 24 Kasım 2008 tarihli ve 413 sayılı Sanayi ve Ticaret Bakanlığı onayı ile kamu yararı kararı alınmış; bu kapsamda, CPEB sınırları içerisindeki özel mülkiyete konu taşınmazların Hazine adına kamulaştırılması uygun bulunmuştur. Devamında, 30 Ocak 2010 tarihli yeni bir Bakanlar Kurulu Kararı ile CPEB sınırları değiştirilmiş ve aynı Karar ile taşınmazlar için "acele kamulaştırma kararı" alınmıştır. Ancak, söz konusu kararın acele kamulaştırmaya ilişkin bölümü Danıştay tarafından iptal edilmiştir. Danıştay kararı sonrasında, taşınmazlara yönelik olağan kamulaştırma süreci yürütülmüştür.

[6] 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesine göre, kamulaştırma kararı alındıktan sonra, taşınmazların değerinin tespiti amacıyla idare tarafından en az 3 kişiden oluşan bir veya birden fazla "Değer Tespit Komisyonu" oluşturulur. Ayrıca, uzlaşma görüşmelerinin yürütülmesi için yine en az 3 kişiden oluşan bir veya birden fazla "Uzlaşma Komisyonu" görevlendirilir.

Süreç

Arazi ile etkilenen taşınır/taşınmaz varlıkların satın alma süreci, iki aşamalı olarak yürütülmüştür: (1) pazarlık usulüyle uzlaşmaya varılarak yapılan satın alma ve (2) bedel tespiti davaları sonucunda mahkeme kararıyla yapılan satın alma.

Uzlaşma Yoluyla Satın Alma: Arazi ve ilgili taşınmaz malların satın alma süreci, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesinde belirtilen usul ve esaslar doğrultusunda, uzlaşma yöntemiyle yürütülmüştür. Malikler, işlemin nihai hâle getirilmesi amacıyla uzlaşma görüşmelerine davet edilmiştir. Bu uzlaşmaya ilişkin tutanak, taraflarca imzalanmıştır. Ardından kamulaştırma bedeli, maliklere 45 gün içerisinde ödenmiş ve taşınmaz, devlet adına tescil edilmiştir. Bu satın alma yöntemi, kamulaştırma olarak kabul edilmekte olup, etkilenen kişilerin tazminat bedeline ilişkin yeni bir dava açma hakkı bulunmamaktadır. Ancak, yapılan değerlendirmelerde, kamulaştırma süreci kapsamında gerçekleştirilen tüm uzlaşma görüşmelerinin başarısızlıkla sonuçlandığı ve sürecin mahkeme kararları yoluyla (bedel tespiti

Mahkeme Yoluyla Kamulaştırma: Mahkeme yoluyla kamulaştırma süreci aşağıdaki durumlarda uygulanmaktadır: a) Uzlaşma görüşmelerinin başarısızlıkla sonuçlanması, b) Malik, tebligat yapılmasına rağmen görüşmeyi kabul etmemesi, c) Taşınmazın zilyetlik veya örfî haklara dayanılarak kullanılması, d) Maliklerin vefat etmiş veya gaip (bulunamayan) olması durumları.

Ayrıca, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından yürütülen kamulaştırma süreci kapsamında, arazi maliklerinin yasal hakları ve dava açma imkânları hakkında yeterince bilgilendirilmedikleri gözlemlenmiştir. Tüm parseller ve varlıklar için, Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesi uyarınca bedel tespiti ve tescil amacıyla Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde davalar TCSTB tarafından açılmıştır. Yargılama giderleri, Kamulaştırma Kanunu uyarınca TCSTB tarafından karşılanmıştır. Proje Şirketi tarafından sağlanan bilgilere göre, etkilenen parsellerin yalnızca bir kısmına ihtiyaç duyulmuş olsa dahi, ilgili tüm taşınmazların tamamı kamulaştırılmıştır (yani parselin sadece bir bölümü projeye gerekli olsa bile, parselin tamamı kamulaştırmaya konu edilmiştir).

Ödeme tutarları arazi sahipleri/hissedarları ile taşınmaz varlık sahipleri/hissedarlarının banka hesaplarına yatırılmış olmakla birlikte, birçok kişi bu tutarları fiilen teslim almamış veya kullanmamıştır.

İdari süreçlerin ve kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesinde, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. maddesinde belirtilen usul ve esaslara uygun hareket edildiği gözlemlenmiştir. Bugüne kadar yürütülen arazi edinim faaliyetlerine ilişkin önemli aşamaların zaman çizelgesi, mevcut bilgilere dayanarak aşağıdaki Tablo 5-2'de sunulmaktadır.

Tablo 5-2. Arazi Edinim Faaliyetlerinin Zaman Çizelgesi

Tarih	Durum
19.09.2007	Ceyhan İhtisas Endüstri Bölgesi, Bakanlar Kurulu kararı ile kurulmuştur. Aynı Bakanlar Kurulu kararında, kamu yararı kararı T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (TCSTB) tarafından verilmiş ve kamulaştırma işlemlerinin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesi kapsamında doğrudan satın alma yöntemiyle gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.
17.10.2007	CPEB sınır koordinatları yeniden tanımlanmış ve alanın kullanım amacı "Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi" olarak sanayi alanı şeklinde değiştirilmiş ve bu karar Resmî Gazete'de (Sayı: 26673) yayımlanmıştır.
04.01.2010	Bakanlar Kurulu kararı ile "Acele Kamulaştırma Kararı" alınmıştır. Ancak bu kararın "acele" kısmı Danıştay tarafından iptal edilmiştir. Bu nedenle, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesi gereğince, kamulaştırma işlemlerinin öncelikle satın alma yöntemiyle yürütülmesi uygun görülmüştür.
20.09.2018	Petrokimya kümelenmesi ve Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi, Cumhurbaşkanlığı Kararı ile yayımlanan Orta Vadeli Program kapsamına alınmıştır (Karar No: 108). Revize plan hükümlerinde, CPEB alanı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile "Özel Güvenlik Bölgesi" olarak belirlenmiştir.
04.10.2019	CPEB'in "Özel Güvenlik Bölgesi" statüsü, sınır değişiklikleri ile birlikte bir Cumhurbaşkanlığı Kararı ile yeniden düzenlenmiştir.
07.11.2019	Proje Şirketi'ne ön tahsis işlemleri, TCSTB Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü tarafından gönderilen resmi yazı ile tamamlanmıştır.

Kaynak: Arazi Edinimi Boşluk Analizi Raporu, 2022

5.3 Tapu Durumu ve Kamulaştırma Tazminatları

Bazı arazi parsellerine ilişkin tapu kayıtlarındaki düzensizlikler ve eksiklikler, hak sahiplerinin doğru şekilde belirlenmesini zorlaştırmıştır. Bazı araziler birden fazla kişi tarafından kullanılmasına rağmen, bu araziler resmi olarak parseller halinde ayrılmamıştır. PEK'lerin aileleri bu arazileri geçmişte satın almış olmasına rağmen, mülkiyet resmi kayıtlara doğru şekilde geçirilmemiştir. Bu nedenle, hak sahiplerinin yasal olarak tespiti amacıyla ek dava süreçleri başlatılmıştır. Tamamlanan davalara ait belgeler köy muhtarı tarafından temin edilmiş olup, bu belgeler arazi, ağaç ve yapılara ait mülkiyet tespiti davalarına ilişkindir (Bkz. Ek B5).

Arazi edinim çalışmalarında mülkiyet tespiti kısmen yapılmış olsa da, kullanıcıların belirlenmesi amacıyla Çiftçi Kayıt Sistemi (ÇKS) değerlendirilmiştir. Ancak, GKİP saha çalışmaları sırasında PEK'lerin çok az bir kısmının ÇKS'ye kayıtlı olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle, kamu ve özel mülkiyetli arazilerdeki kullanıcı tespiti GKİP hazırlık saha çalışmaları kapsamında gerçekleştirilmiştir (Bkz. Ek A1).

İdare tarafından gerçekleştirilen arazi değerleme çalışmaları, genel olarak IFC Performans Standardı 5 (PS5) kapsamında tanımlanan "yerine koyma maliyeti" ilkesine uygunluk göstermektedir.

Ekonomik olarak yerinden edilmiş 20 hane temsilcisiyle gerçekleştirilen GKİP anket çalışmasının sonuçlarına göre, katılımcıların %85'inin hâlâ kamulaştırma tazminatlarını almadığı ya da kullanmadığı belirlenmiştir (Bkz. Tablo 5-3). Tazminat aldığını beyan eden iki

hane temsilcisi ise, bu ödemeleri günlük yaşam giderleri ve sağlık harcamaları için kullandıklarını ifade etmiştir.

Tablo 5-3. Kamulaştırma tazminatı ödeme durumu

Tazminatınızı aldınız mı?	Sıklık	Yüzde
Evet	2	10.0
Hayır	17	85.0
Bilmiyorum	1	5.0
Toplam hane sayısı	**20**	**100**

Kaynak: GKİP Saha Çalışması, 2023

Arazi kullanım hakları, tapu işlemleri, erişim, tazminat, etki, ödeme vb. konularla ilgili açık ya da beklemede olan herhangi bir talebiniz, şikayetiniz veya davanız var mı?" sorusu, PEK'lerin %85'i tarafından "evet" olarak yanıtlanmıştır.

Tablo 5-4. Bekleyen davalar

Cevap	Sıklık	Yüzde
Evet	17	85
Emin değilim	1	5
Toplam	18	90
Kapalı bir dava var; devam eden bir dava yok	2	10
Toplam hane sayısı	**20**	**100**

Kaynak: GKİP Saha Çalışması, 2023

Dava/şikayet konuları şunlardır:

- Arazi/varlık tespiti davası,
- Tapu ve içeriğinin mülkiyetini belirlemeye yönelik dava,
- Yapı ve ağaçlara biçilen bedele itiraz davası,
- Hissedar isimlerindeki hata nedeniyle açılan tapu davası.

Bazı davalar toplu şekilde açılmış olup muhtar tarafından takip edilmektedir. Parselleme sistemindeki sorunlar ve varlıklara ilişkin tapu eksikliği nedeniyle davalar devam etmektedir. Hane bazlı dava konularına ilişkin detaylı bilgi Ek D2'de sunulmaktadır. İçeriğin mülkiyetinin belirlenmesine ilişkin dava ile iki PEK'e ait tapu davası olumlu sonuçlanmıştır.

6 VERİ TOPLAMA YÖNTEMİ

Aşağıda, GKİP'nin (Geçim Kaynaklarının İyileştirilmesi Planı) hazırlanmasına yönelik metodoloji sunulmaktadır. Yukarıda belirtildiği üzere, GKİP yalnızca ekonomik yerinden edilmeden etkilenen hanelere odaklanmaktadır. Fiziksel yerinden edilmeden etkilenen hane ve paydaşlar ise Yeniden Yerleşim Eylem Planı (YYEP) kapsamında ele alınmakta olup, bu konu ayrı bir dokümanda işlenmiştir. Fiziksel yerinden edilmeden etkilenen kişilerin ekonomik etkilerine ilişkin hususlar da YYEP kapsamında değerlendirilmiştir. Ancak, fiziksel yerinden edilmeden etkilenen bir kişinin Proje kapsamında kamulaştırılan (konutlar ve fiziksel yerinden edilme ile doğrudan ilişkili olmayan) başka arazi parsellerine sahip olması ya da bu parselleri kullanması durumunda, bu tür durumlar GKİP kapsamına dahil edilmiştir.

6.1 Genel Bakış

Proje kapsamında yapılan kamulaştırma nedeniyle toplamda 66[7] konutsuz arazi parseli etkilenmiştir. Bu GKİP'nin kapsamı, söz konusu parsellerle ilişkili hanehalkları ve kuruluşlar üzerindeki ekonomik yerinden edilme etkilerini aşağıdaki şekilde kapsamaktadır:

• Tarım faaliyetlerinde bulunan kayıt dışı kullanıcılar dahil olmak üzere, arazi sahibi ve arazi kullanıcıları,
• Devlete ait otlak alanlardan faydalananlar ile bu arazileri fiilen kullanmayan şirketler/yatırımcı bireyler,
• Ekonomik yerinden edilmeden etkilenen diğer kişi ve haneler (örneğin etkilenen işletmeler ve balıkçılar).

Projenin bileşenlerine göre arazi parseli sayıları ve ekonomik yerinden edilme vakalarının sayıları Tablo 6-1'de sunulmaktadır.

Tablo 6-1. Proje, İlişkili Tesisler ve Diğer Alanların Bileşenlerine Göre Etkilenen Arazi Parseli Sayıları

Bileşen[8]	Kamu Parseli	Özel Parsel	
PDH-PP	8	14	Tarım arazileri mevcuttur. Bu arazilerin bir kısmının sahipleri bölgede ikamet etmemektedir (yatırımcılar). Yerel halk bu arazileri kayıt dışı şekilde kullanmaktadır. • Kamuya ve bazı şirketlere ait (önceden yatırım amacıyla edinilmiş) arazilerde tarımsal faaliyet bulunmamaktadır. Köylüler zaman zaman bu alanları otlatma faaliyetleri için kullanmaktadır. Bu alanlar ortak kullanım niteliğindedir. • Etkilenen bazı kamu arazilerinde ve şirketlere ait arazilerde yerel PEK'lere (Projeden Etkilenen Kişilere) ait zeytin ağaçları bulunmaktadır. Bu ağaçlar mahkemece atanan bir bilirkişi

[7] Bir restorana ve bir ahıra ev sahipliği yapan iki parsel (Parsel No: 627 ve 628), GKİP kapsamında değerlendirilmiştir; ancak bu parsellerde yer alan konut yapıları Yeniden Yerleşim Eylem Planı (YYEP) kapsamında ele alınmaktadır.

[8] Ayrıca bazı parseller aynı anda birden fazla proje bileşeninden etkilenmektedir.

Bileşen[8]	Kamu Parseli	Özel Parsel	
			tarafından resmî olarak tespit edilmiştir. PEK'lerin tazminat alma hakları resmî olarak tanınmıştır. İlgili belgeler GKİP kapsamında incelenmiştir (Ek B3). • Şirketlere ve bireylere ait, yatırım amacıyla edinilmiş araziler bulunmaktadır. • Tarım arazileri bulunmaktadır. Mülkiyet sahibi ya da hissedar kullanıcılar bu arazileri tarımsal faaliyetler için kullanmaktadır. Parsel bazlı ayrıntılar için bkz. Tablo 5.1.
Mobilizasyon Alanı	11	6	Mülkiyet sahibi ya da hissedar kullanıcılar tarafından kullanılan özel tarım arazileri bulunmaktadır. • 2 kayıt dışı kullanıcı tespit edilmiştir. • Hayvancılık faaliyetleri için köylüler tarafından ortak kullanılan bir otlatma alanı mevcuttur. • Bir dere yatağı bulunmaktadır; kullanılmayan bir alandır. Parsel bazlı ayrıntılar için bkz. Tablo 5.1.
Terminal Tesisi[9]	1	4	
Geçici Kazı Malzemesi Depolama Alanı	6	12	• Parsel sahipleri arasında yatırım amacıyla arazi edinmiş, bölgede ikamet etmeyen ve yerel halk tarafından tanınmayan yatırımcılar ve şirketler bulunmaktadır. Bu araziler, 5 yerel PEK (Projeden Etkilenen Kişi) tarafından tarımsal amaçla kullanılmakta ya da kullanılmaktaydı. • Kullanılmayan 2 adet kamu arazisi bulunmaktadır. Köylüler bu alanları zaman zaman hayvan otlatma amacıyla kullanmaktadır. • Bazı kullanılmayan araziler mevcuttur. • Kamu arazileri ile şirket arazileri üzerinde iki PEK'e ait zeytin ağaçları bulunmaktadır. Bu ağaçlar mahkeme tarafından görevlendirilen bir bilirkişi tarafından resmî olarak tespit edilmiştir. Söz konusu şirketler, bu arazileri yatırım amacıyla satın almıştır. Açılan dava sonucunda PEK'in zeytin ağaçları için tazminat hakkı resmî olarak tanınmıştır. İlgili belgeler GKİP kapsamında incelenmiştir (Bkz. Ek B3). Parsel bazlı ayrıntılar için bkz. Tablo 5.1.
Proje Alanında Bulunan Diğer Parseller	9	3	Sanayi alanları, kamu arazileri ve yatırım amacıyla şirketler tarafından edinilmiş, köylülerin kullanımından uzak konumda bulunan araziler mevcuttur. • Kullanıcı bulunmamaktadır • Şirketler tarafından dikilmiş, meyve vermeyen ağaçlar bulunmaktadır. Kullanıcı yoktur. • Kullanılmayan kamu arazileri mevcuttur. Parsel bazlı ayrıntılar için bkz. Tablo 5.1.

[9] Terminal Tesisi için tahsis edilen tüm parseller, aynı zamanda Projenin diğer tesisleri için de tahsis edilmiştir. Özellikle, 4 arazi parseli (622, 623, 625 ve 9002) Mobilizasyon Alanı'ndan da etkilenmektedir. 149/1 numaralı parsel ise PDH-PP alanı ile örtüşmektedir. Bahsi geçen 5 parseldeki arazi kullanımları, bu listede diğer proje bileşenleri kapsamında ele alınmıştır.

Bileşen[9]	Kamu Parseli	Özel Parsel	
Sağlık Koruma Bölgesi (SKB) (tampon bölge)	3	2	627 numaralı parselde bir ahır bulunmaktadır; ancak herhangi bir gelir getirici faaliyette kullanılmamaktadır. • 628 numaralı parselde ise hâlihazırda faaliyette olmayan bir restoran yapısı bulunmaktadır • Yapıların sahibi, GKİP hanehalkı anketine dahil edilmiştir • Restoran yapısı, başka bir kişi tarafından restoran işletmesi olarak kullanılmıştır
Total	32[10]	34	

Ayrıca, GKİP'nin kapsamı Proje kaynaklı ekonomik yerinden edilmeden etkilenen balıkçılar üzerindeki etkileri de içermektedir.

Kamulaştırma süreciyle ilişkili etkilerin belirlenmesi ve yönetimi ile GKİP'nin geliştirilmesine ilişkin temel aşamalara dair bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

[10] Bazı parseller birden fazla proje bileşeninden etkilendiği için, toplam parsel sayısı yukarıda belirtilen sayıların altındadır.

Tablo 6-2. Arazi Edinimiyle İlgili Etkilerin Belirlenmesi ve Yönetiminin Temel Aşamaları

Adım	Aktivite	Katılımcı	Zaman Çizelgeesi
ÇSED Hazırlığı	• ÇSED (Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirmesi) sürecinin bir parçası olarak sosyoekonomik anketin gerçekleştirilmesi, • Kamulaştırma ile ilişkili fiziksel ve ekonomik yerinden edilme etkilerinin belirlenmesi ve değerlendirilmesi.	RINA	Temmuz 2021
Arazi Edinimi Boşluk Analizi	• Projeye ait kamulaştırma sürecinin mevcut durumunun netleştirilmesi; • Kamulaştırma sürecinin ulusal mevzuat ve uluslararası standartlar ile karşılaştırmalı olarak değerlendirilmesi ve boşlukların tespit edilmesi, • Etkilenen hanelerle istişarelerin yürütülmesi ve örnekleme yöntemiyle PEK'lere (Projeden Etkilenen Kişilere) ilişkin ön bilginin toplanması, • İSTEM Değerleme firması tarafından mevcut kamulaştırma verileri kullanılarak masa başı yöntemle geçmişe dönük varlık envanterinin hazırlanması.	RINA	Temmuz 2022
GKİP'nin Geliştirilmesi	• GKİP metodolojisinin, taslak hak sahipliği matrisi ve geçim kaynaklarının iyileştirilmesine yönelik önlemlerin hazırlanması; • Kamulaştırma idaresinden fiziksel ve ekonomik yerinden edilmeye ilişkin değerleme raporlarının ve mahkeme kararlarının talep edilmesi; • PEK'ler tarafından varlık envanterinin doğrulanması ve PS5'e uygun şekilde kullanıcı bilgilerinin eklenmesi (Ek A1), saha çalışmasının gerçekleştirilmesi (aşağıda detaylandırılmıştır); • Saha çalışması sonuçlarına dayanarak GKİP'nin nihai hale getirilmes; • YYEP'nin (Yeniden Yerleşim Eylem Planı) paydaş katılımı süreçlerinin yürütülmesi ve doğruluğunun teyit edilmesi.	RINA	Şubat - Ağustos 2023
YYEP'nin Geliştirilmesi	GKİP için tanımlanan faaliyetlere benzer şekilde yürütülmüştür. Daha fazla bilgi için YYEP dokümanına bakınız.	Yukarıdaki GKİP'ye benzer	Yukarıdaki GKİP'ye benzer
YYEP ve GKİP'nin Uygulanması	YYEP ve GKİP'nin uygulanması, ilgili uygulama izleme faaliyetlerinin ve tamamlanma denetiminin gerçekleştirilmesi. YYEP ve GKİP uygulamasına ilişkin ayrıntılı takvim, Bölüm 17 – Uygulama Takvimi'nde sunulmuştur.	Şirket	Belirlenecek

6.2 Saha Çalışması Aşamaları

GKİP hazırlık sürecine odaklanan saha çalışması iki temel aşamadan oluşmaktadır:

- **Aşama 1** – Temmuz 2022 tarihinde gerçekleştirilen Kamulaştırma Boşluk Analizi Raporu'na yönelik ön çalışmalar;
- **Aşama 2** – Ağustos 2023'te gerçekleştirilmesi planlanan ve aşağıdaki ekonomik yerinden edilme durumlarına odaklanan GKİP saha çalışması:

- Arazi sahibi11 ve arazi kullanıcıları (kayıt dışı kullanıcılar dahil),
- Otlak alanlardan faydalananlar,
- İşletme sahipleri,
- Balıkçılar.

Aşama 2 kapsamında yürütülen GKİP saha çalışmasına ilişkin daha fazla bilgi aşağıda sunulmuştur.

6.3 GKİP Saha Çalışmasının 2. Aşamasının Detaylandırılması

6.3.1 Toprak sahipleri ve toprak kullanıcıları

Hanehalkı Anketi

Temmuz 2022 tarihinde gerçekleştirilen anket çalışması kapsamında, etkilenen özel ve kamu arazilerinin maliklerinden/hissedarlarından ve resmi kullanıcılarından (örneklem yöntemiyle) aşağıdaki türde ön bilgilere ulaşılmıştır:

- Etkilenen hanelerin demografik yapısı, istihdam durumu, hane büyüklüğü ve gelir düzeyleri gibi sosyoekonomik koşulları dahil olmak üzere genel özellikleri;
- Geçim kaynakları ve harcama alışkanlıkları;
- Araziye dayalı geçim kaynaklarının özellikleri;
- Özel önlem gerektirebilecek kırılgan gruplar veya bireylere ilişkin bilgiler[12].

Saha çalışmasının ikinci aşaması Ağustos 2023'te gerçekleştirilmiş olup, yukarıda belirtilen bilgilere ilişkin eksikliklerin tamamlanmasını sağlayan bir anket uygulamasını da içermiştir:

- Etkilenen arazi parselleri üzerindeki altyapı ve tesis türleri;
- Etkilenen parsellerde yer alan ekonomik/geçim kaynaklarına yönelik yapılar (örneğin ahır, kümes, su kuyusu vb.);
- Geçim kaynakları ve gelir getirici faaliyetler üzerindeki etkiler;
- Özel mülkiyetteki araziler için banka hesaplarına yatırılan tazminat bedellerinin çekilip çekilmediği durumu (Temmuz 2022 anketinde elde edilen bilgilere göre, bazı projeden etkilenen kişiler banka hesaplarına aktarılan tazminatları henüz kullanmamıştır); ve
- Etkilenen hanelere sağlanabilecek muhtemel destek türleri.

Anket örneklemesi için lütfen Bölüm 7.1.3 – Örnekleme başlığına bakınız. Anket formu Ek F1'de sunulmuştur.

Doğrulama Çalışması (Varlık Envanteri): GKİP saha çalışmasından önce, GKİP hazırlık sürecinin bir parçası olarak, kamulaştırma sürecinde hazırlanmış değerleme raporlarına

[11] Arazi sahiplerinin sayısı, GKİP uygulama sürecinde devam eden dava sonuçlarına göre güncellenecektir. Bu konuya ilişkin daha fazla bilgi Bölüm 7.2.5'te sunulmuştur.

[12] HassasGruplara ilişkin daha ayrıntılı bilgi ise Bölüm 13'te yer almaktadır.

dayanarak masa başı yöntemiyle bir varlık envanteri listesi hazırlanmıştır. Bu çalışma, Haziran 2023'te İSTEM Değerleme firması ve YYEP uzmanı tarafından gerçekleştirilmiştir (Bkz. Ek A1). Ağustos 2023'te gerçekleştirilen saha çalışması sırasında, bu envanterin sonuçları etkilenen hanelerin temsilcileri tarafından onaylanmış ve netleştirilmiştir. Saha çalışmasının ardından, PS5'e (Performans Standardı 5) uyum sağlanması amacıyla envanter bilgilerine kullanıcı verileri de eklenmiştir. Yapılan incelemelerde, eksik ya da hatalı değerlendirmelere ilişkin devam eden davaların olduğu tespit edilmiştir. Bu dava süreçlerinin ve tazminatların takibi, GKİP kapsamında Bölüm 11'de sunulan Hak Sahipliği Matrisi'nde (HSM) bir eylem olarak tanımlanmıştır.

Kayıt Dışı Arazi Kullanıcıları: Kayıt dışı arazi kullanıcıları, Proje kapsamında gerçekleştirilen kamulaştırmadan etkilenen arazi parsellerinde yasal olarak tanınan bir mülkiyet veya kullanım hakkı olmaksızın faaliyet gösteren kişi ve haneleri ifade etmektedir. Bu GKİP kapsamında kayıt dışı kullanıcılar öncelikli olarak, Projeye bağlı kamulaştırmadan etkilenen kamu arazilerinde otlatma veya tarımsal faaliyetlerde bulunan bireyleri/haneleri kapsamaktadır. Bunun yanı sıra, bazı bireyler/haneler geçmişte şirket mülkiyetinde olan arazilerde de otlatma veya tarım faaliyetlerinde bulunmuştur. Ancak şirket arazilerinde kayıt dışı kullanım, kamu arazilerine kıyasla daha sınırlı düzeydedir. Kayıt dışı arazi kullanıcıları da GKİP kapsamında değerlendirilmiş ve hak sahipliği tanınmıştır.

6.3.2 Otlatma alanlarının yararlanıcıları

Projenin etki alanında resmî olarak tanımlanmış otlak alanları bulunmamaktadır. Ancak PEK'ler (Projeden Etkilenen Kişiler), hem kamu arazilerini hem de sahipleri tarafından kullanılmayan şirketlere/yatırımcılara ait özel mülkiyetli arazileri hayvan otlatma amacıyla kullanabilmektedir.GKİP saha çalışması sırasında, hayvancılıkla uğraşan hanelerin, faaliyetlerinin bir gereği olarak Kurtpınarı'na yaklaşık 160 km uzaklıkta bulunan Niğde ilindeki bir yaylaya gittikleri tespit edilmiştir. Bu nedenle, planlanan odak grup toplantısı gerçekleştirilememiştir. Ancak, hanehalkı anketine katılan ve hayvancılıkla uğraşan 9 hane temsilcisinden ve muhtardan elde edilen bilgiler, projenin otlatma faaliyetleri üzerindeki etkilerini ortaya koymaktadır (Bkz. Bölüm 7.2.2). Ayrıca, anket katılımcısı hayvancılıkla uğraşan kişilerle yapılandırılmamış nitel görüşmeler de gerçekleştirilmiştir.

6.3.3 İşletmeler ve Yatırımcılar

Balık restoranı

ÇSED (Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirmesi) ve Kamulaştırma Boşluk Analizi süreçleri kapsamında, Proje kaynaklı kamulaştırma nedeniyle ekonomik yerinden edilme yaşayan bir işletme (balık restoranı) tespit edilmiştir. Ancak, Kamulaştırma Boşluk Analizi kapsamında yürütülen saha çalışmaları sırasında elde edilen bilgilere göre, söz konusu balık restoranı işletmesinin aslında iki ayrı işletmeden oluştuğu belirlenmiştir. Bu işletmeler şu faaliyet alanlarına dayanmaktadır:

- İşletme 1: Balık restoranı işletmesini yürüten, restoranı fiilen işleten ve bu işletme için personel çalıştıran işletme sahibi;
- İşletme 2: Balık restoranının bulunduğu arazi parselinin ve yapıların sahibi olan kişi; söz konusu yapıyı balık restoranı işletmesine kiralamıştır.

Balık restoranı işletmesine ilişkin ön bilgiler, Kamulaştırma Boşluk Analizi kapsamında yürütülen saha çalışmaları sırasında elde edilmiştir (bu süreçte hem restoran işletmecisi hem de restoranın bulunduğu arazinin maliki ile görüşmeler yapılmıştır). Önceki paydaş katılım sürecinde, restoran işletmecisi RINA'ya yaptığı açıklamada, CPEB kaynaklı kamulaştırma nedeniyle restoranını kapatmak zorunda kaldığını ancak işletmesini yeniden açma niyetinde olduğunu belirtmiştir.

GKİP hazırlık sürecinin 2. aşamasında, etkilenen işletmeler ve ilgili geçim kaynağı etkilerine ilişkin bilgi toplamak amacıyla aşağıdaki faaliyetler gerçekleştirilmiştir:

- Balık restoranı işletmecisi ile görüşme,
- Balık restoranının bulunduğu arazi parselinin ve yapının sahibi ile görüşme ve anket çalışması.

Yatırımcılar

Kamulaştırma Boşluk Analizi sürecinde, bazı parsellerin tüzel kişiler (şirketler) mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir. Şirketler bu parselleri bölgenin sanayi potansiyeli nedeniyle satın almış, ancak halen aktif olarak kullanmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu araziler kayıt dışı kullanıcılar tarafından kullanılmaktadır. Şirketler dışında, bazı parseller bireysel yatırımcılar tarafından—özellikle yabancı kişilerce—yatırım amacıyla satın alınmıştır. Bazı maliklerin bölgeyle herhangi bir bağlantısı bulunmamakta ve kim oldukları yerel halk tarafından bilinmemektedir. Bu parseller de kayıt dışı olarak kullanılmaktadır. Araziyle fiilen ilgisi olmayan ve sadece gelecekte yatırım amacıyla arazi satın almış olan mal sahiplerine ulaşılamamıştır.

6.3.4 Balıkçılar

Kamulaştırma Boşluk Analizi Raporu'na göre, Proje ve ilişkili tesislerin geliştirilmesi, İncirli ve Golovası'ndaki balıkçılar üzerinde etki yaratmaktadır. Projeye bağlı ekonomik yerinden edilmeden İncirli'de 6, Gölovası'nda ise 22 balıkçı etkilenmiştir. Ayrıca, Gölovası'nda faaliyet gösteren bir balıkçılık kooperatifi de tespit edilmiştir.

GKİP hazırlık sürecinin 1. aşamasında, Kamulaştırma Boşluk Analizi kapsamında İncirli ve Gölovası'ndaki balıkçılarla ve Gölovası Balıkçılık Kooperatifi başkanıyla görüşmeler gerçekleştirilmiştir.

GKİP hazırlık sürecinin 2. aşamasında, projeden etkilenen balıkçılar ve ilgili geçim kaynağı etkilerine ilişkin bilgi toplamak amacıyla aşağıdaki faaliyetler gerçekleştirilmiştir:

- Gölovası Balıkçılık Kooperatifi başkanı ile görüşme,;

- Gölovası ve İncirli'den balıkçılarla odak grup görüşmesi gerçekleştirilmiştir.

Görüşmeler ve odak grup toplantısı için kullanılmak üzere yarı yapılandırılmış görüşme kılavuzları Proje kapsamında hazırlanmıştır.

6.3.5 Muhtar

Kurtpınarı ve Sarımazı muhtarlarıyla aşağıdaki amaçlarla görüşme gerçekleştirilecektir:

- Kayıt dışı arazi kullanıcılarına ilişkin bilgi edinmek;
- Kamu arazilerinin resmî kullanıcılarına sağlanan tazminatlara dair bilgi almak;
- Gerekli durumlarda kamulaştırma/satın alma sürecine ilişkin genel bilgi toplamak;
- Tarım ve otlatma faaliyetleri üzerindeki etkiler, araziye erişimde yaşanabilecek kısıtlamalar gibi ekonomik yerinden edilme konularını görüşmek.

Görüşmede kullanılacak yarı yapılandırılmış görüşme kılavuzu Ek F2'de sunulmuştur.

6.4 Örneklem

GKİP anketinin örnekleme stratejisine ilişkin bilgiler ve ulaşılan sayılar Tablo 6-3'te sunulmuştur. Hedefin altında kalan sayıların nedeni, 29 parselin kullanımda olmamasıdır. Parsel bazlı kullanım durumunun özeti için Bölüm 6'da yer alan Tablo 5-1'e bakınız. Toplamda 36 parsel için 20 hane halkı anketi gerçekleştirilmiştir. Başka bir ifadeyle, 20 hane 36 parselin sahibi, hissedarı ve kullanıcısıdır.

Tablo 6-3. GKİP Hanehalkı Anketi için Örnekleme Stratejisi

Ekonomik Olarak Yerinden Edilenler	Etkilenen hane sayısı/Hedef sayı	Yöntem	Örnekleme stratejisi	Elde Edilen Örneklem Boyutu
Arazi sahipleri/hissedarları ve resmi/gayriresmî arazi kullanıcıları				
Yerel bireylere ait arazilerin malik-kullanıcıları	6 parselin malik-kullanıcıları	Anket, Doğrulama çalışması	Tüm PEK'ler (%100)	6 parselin 9 malik-kullanıcısı
Şirketlere (özel tüzel kişilere) ait arazilerin gayriresmî kullanıcıları	13 parselin gayriresmî kullanıcıları (şirket mülkiyetinde)[13]	Anket, Doğrulama çalışması	Tüm PEK'ler (%100)	8 parselde ağaçların fiilî sahibi olan 4 gayriresmî arazi kullanıcısı
Yerel olmayan yatırımcılara ait arazilerin gayriresmî kullanıcıları	13 parselin gayriresmî kullanıcıları (yerel olmayan bireysel yatırımcı mülkiyetinde)[14]	Anket, Doğrulama çalışması	Tüm PEK'ler (%100)	9 parselde ağaçların fiilî sahibi olan 6 gayriresmî arazi kullanıcısı
Özel arazi parsellerinde mülkiyet sahibi olmayan resmî kullanıcılar (kiracılar, ortakçılar)	0[15]	Anket, Doğrulama çalışması	Tüm PEK'ler (%100)	0
Kamu arazilerinde resmî[16] veya gayriresmî olarak faaliyet yürüten kullanıcılar	32 kamu parselinde faaliyet yürüten kullanıcılar	Anket, Doğrulama çalışması	Tüm PEK'ler (%100)	11 (gayriresmî) kamu arazisi kullanıcısı
627 numaralı parseldeki ahırın sahibi	1	Anket, Doğrulama çalışması	Tüm PEK'ler (%100)	1
628 numaralı parseldeki restoranın sahibi	1	Anket, Doğrulama çalışması	Tüm PEK'ler (%100)	1
TOPLAM	**Toplam: 34 özel, 32 kamu olmak üzere 66 etkilenen parsel**			**Toplam 36 parsel için 20 GKİP hane halkı anketi**[17]

Kamulaştırma ve Boşluk Analizi Raporu'nda ekonomik yeniden yerleşimden etkilendiği belirlenen diğer gruplar da, GKİP çalışmasına nitel veri toplama araçlarıyla dâhil edilmiştir.

[13] 1 parsel ortak otlatma amacıyla kullanılmakta olup, 4 parsel kullanım dışıdır.

[14] 2 parsel kullanım dışıdır ve bir parselin (#146/3) kullanıcısı tespit edilememiştir.

[15] Mülkiyet sahibi olmayan kullanıcılar resmî değildir (mülk sahibi ile kullanıcı arasında imzalanmış bir sözleşme bulunmamaktadır).

[16] Kamu arazilerinin resmî kullanımı bulunmamaktadır.

[17] Bir hane birden fazla araziyi kullanabiliyor olduğundan, yukarıdaki sayılarda ismi tekrar eden hane sahipleri yalnızca bir kez sayılmıştır. Saha çalışmaları sırasında, toplam 66 araziden 29'unun kullanımda olmadığı öğrenilmiştir. Sadece bir parselin kullanıcısı tespit edilememiştir (#146/3).

Tablo 6-4 GKİP Görüşmeleri ve Odak Grup Toplantıları (OGT) İçin Seçim Stratejisi

Ekonomik Olarak Yerinden Edilenler	Etkilenen Hane Sayısı / Hedef Sayı	Yöntem	Örnekleme Stratejisi	Katılımcı Sayısı
Owners of animals				
Etkilenen arazilerde hayvancılık (otlatma) faaliyeti yürüten kişiler	Beneficiaries of lands using for grazing	OGT	1 toplantı, 6–10 katılımcı ile gerçekleştirilmiştir.	0[18]
		Görüşme	Tesadüf	9 PEK
İşletmeler				
Balık restoranı – işletme sahibi	1	Görüşme	%100	1 PEK
Balık restoranı – ticari yapı sahibi	1	Görüşme	%100	1 PEK
Balıkçılar				
Gölovası ve İncirli'deki balıkçılar	Yaklaşık 30 balıkçı	OGT	6-10 balıkçı ile 1 toplantı	6 katılımcı[19]
Gölovası Su Ürünleri Kooperatifi Başkanı	1	Görüşme	N/A	1
Muhtarlar				
Kurtpınarı	1	Görüşme	%100	1

Anket yapılan 20 hanede toplam hane üyesi sayısı 74'tür. Ekonomik yerinden edilmeden etkilenen hanelerde yaşayan kadın sayısı 38, kırılgan birey sayısı ise 29'dur (yaşlılar, çocuklar, engelli bireyler). Tanımlanan kadın ve kırılgan bireylere ilişkin bilgiler Ek D3'te sunulmaktadır. Ancak bu kişilerle OGT (Odak Grup Toplantısı) gerçekleştirilememiştir (çocuklarla OGT yapılması zaten mümkün değildir; yaşlılar ve 2 engelli birey bir araya getirilememiştir. Bununla birlikte, 65 yaş üstü bazı bireyler zaten ankete katılmıştır). GKİP uygulaması sırasında, bu kişilere Hassas Grup Değerlendirmesi bölümünde sunulan haklar hakkında Şirket tarafından bilgilendirme yapılacaktır.

6.5 Uzmanlar ve Anketörler

Çalışmanın metodolojisi ve anket formları, 2U1K, CE Consultancy ve RINA'nın sosyal uzmanları tarafından proje özelinde hazırlanmıştır.

Kamulaştırma süreci, PS5 uyumluluğu açısından İSTEM'in taşınmaz değerleme uzmanları ile CE Consultancy'nin kamulaştırma uzmanı tarafından değerlendirilmiştir.

Anket uygulaması, kadın sosyal uzmanların da dâhil olduğu yerel uzmanlardan oluşan bir ekip tarafından gerçekleştirilmiştir. Saha çalışması ekibi; yeniden yerleşim konusunda deneyimli üç

[18] Yaz aylarında hayvancılıkla uğraşan hanelerin yaylalara çıkması nedeniyle, GKİP saha çalışması sırasında bu hanelere ulaşarak OGT (Odak Grup Toplantısı) gerçekleştirilememiştir. Otlatma faaliyetlerine ilişkin değerlendirmeler anketlerden elde edilmiştir. Çünkü tarım arazileri etkilenen haneler arasında, aynı zamanda hayvancılıkla uğraşan ve hayvanlarını proje alanında otlatan haneler de bulunmaktadır.

[19] Balıkçılara ilişkin ayrıntılı bilgiler ise, 2022 yılında Kamulaştırma ve Boşluk Analizi raporunun hazırlanması sürecinde gerçekleştirilen anket çalışmasından zaten elde edilmiştir.

sosyal uzman ile iki değerleme / kıymet takdir uzmanından oluşmaktadır. Ekip üyeleri Türkçeye hâkimdir.

Anket faaliyetlerine başlamadan önce, ekip üyelerine saha çalışmasının uygulanmasına ilişkin eğitim verilmiştir. Bu eğitimde, PEK'lere GKİP ve anketin amacı hakkında iletilecek temel mesajlar ile PEK'lerle iletişim sırasında dikkate alınması gereken iletişim protokolleri aktarılmıştır

Şirket temsilcisi, etkilenen kurumların ve hanelerin temsilcileriyle yapılacak görüşmelerin organize edilmesinde saha çalışması ekibine destek sağlamıştır.

6.6 Veri Sınırlılıkları

GKİP'nin hazırlanması sürecinde yapılan analizler aşağıdaki veri sınırlılıklarını ve/veya bilgi boşluklarını ortaya koymuştur:

- 6 Şubat 2023 tarihinde bölgede büyük bir deprem meydana gelmiş, ardından çeşitli artçı sarsıntılar yaşanmıştır. Proje Etkilenen Kişiler (PEK) ve RINA yerel ekibinin sağlık ve güvenliği göz önünde bulundurularak saha ziyareti ertelenmek zorunda kalınmıştır.
- Kurtpınar sakinleri, yaz aylarını atalarının göç ettiği Niğde ilindeki yaylada geçirmektedir. Bu nedenle, yaz döneminde gerçekleştirilen saha çalışması sırasında birçok PEK yaylada bulunmaktaydı. Özellikle hayvancılıkla uğraşanlar başta olmak üzere, hayvancılıkla ilgilenmeyen bazı köy sakinleri de yaz aylarını yaylada geçirmektedir. Bu sebeple, bazı PEK'lerle telefonla anket yapılmıştır.
- Köyde mülkiyet durumuna ilişkin devam eden sorunlar bulunmaktadır. Bu nedenle, PEK'lerin tespit süreci zaman almıştır. Hâlihazırda devam eden bazı dava süreçleri mevcuttur. Bu davaların sonuçları uygulama aşamasında takip edilecektir.
- PEK'ler, proje ile ilgili birçok istişareye katıldıklarını ancak sonuç alamadıklarını ifade etmektedir. Bu nedenle, bazı hane temsilcilerinin tüm soruları yanıtlamadığı durumlarla karşılaşılmıştır.
- Yaz aylarında bazı PEK'lere köyde ulaşılamamıştır; ancak tanımlanan tüm hanelere erişim sağlamak amacıyla bazı görüşmeler telefonla gerçekleştirilmiştir.
- PEK'ler, ev dışındaki varlıklarına ilişkin yeterli bilgiye sahip değildir ve kamulaştırma evrakı ile birlikte sunulan Taşınmaz Envanteri belgesini imzalamak istememiştir. Ancak, envanter belgesi gösterilmiş ve herhangi bir eksik/hatalı değerleme olup olmadığı sorulmuştur. Beyanlar ve onaylar anket formlarına kaydedilmiştir.

7 ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

GKİP kapsamına dâhil edilen PEK'lere ilişkin özet bilgilerTablo 7-1'de sunulmaktadır:

Tablo 7-1. Proje Etkilenen Kişi Sayısı

Kategori	Hane Sayısı	PEK Sayısı
Arazi sahipleri / hissedarlar	N/a	240
Arazi kullanıcıları (resmî ve gayriresmî)[20]	20	74
Etkilenen işletmeler	N/a	1
İşletmelerde çalışanlar	N/a	10
Balıkçılar	N/a	20

Etkilenen PEK'lere ilişkin daha ayrıntılı bilgiler aşağıda sunulmaktadır.

7.1 Etkilenen Hanelerin Sosyoekonomik Profili

7.1.1 Demografik Genel Bakış

Ankete dâhil edilen 20 hanede toplam 74 kişi yaşamaktadır. Hane üyelerinin demografik özelliklerine göre dağılımı aşağıda sunulmaktadır.

Tablo 7-2. Etkilenen hanelerin demografik özellikleri

Cevaplar	Sıklık	Yüzde (%)
Cinsiyet		
Erkek	36	48.6
Kadın	38	51.4
Toplam	**74**	**100**
Yaş		
0-6	0	0
7-18	16	21.6
19-25	9	12.2
26-39	11	14.9
40-55	13	17.6
56-65	14	18.9
65+	11	14.9
Toplam	**74**	**100**
Medini durumu		
Bekar	33	45.2
Evli	36	49.3
Dul	4	5.5
Toplam	**73**	**100**
Bilinmiyor	*1*	
Genel Toplam	*74*	
Eğitim seviyesi		

[20] Bu tabloda resmî ve gayriresmî arazi kullanıcıları ayrı olarak gösterilmemiştir; çünkü bir kişi aynı anda hem resmî hem de gayriresmî kullanıcı olabilmektedir..

Cevaplar	Sıklık	Yüzde (%)
Eğitim seviyesini henüz tamamlamamış çocuk	14	20.9
Eğitimsiz yetişkin	7	10.4
İlkokul mezunu	17	25.4
Ortaokul mezunu	18	26.9
Lise mezunu	11	16.4
Toplam	**67**	**100**
Cevap yok	*7*	
Genel toplam	*74*	
Çalışma durumu		
Ücretli/maaşlı çalışan	11	16.2
Kendi hesabına çalışan	4	5.9
Çiftçi	2	2.9
Ev hanımı	18	26.5
İşsiz ve iş aramıyor	1	1.5
Okula giden çocuk	14	20.6
Öğrenci (ortaöğretim veya yükseköğretim kurumu)	4	5.9
Emekli	14	20.6
Toplam	**68**	**100**
Bilinmiyor	*6*	
Genel toplam	*74*	

Kaynak: GKİP hazırlık saha çalışması, 2023

7.1.2 İstihdam, Gelir Kaynakları ve Harcamalar

20 hane temsilcisine en önemli geçim kaynakları sorulmuştur (bazı hanelerin birden fazla gelir kaynağı bulunmaktadır) ve 20 haneden toplam 31 yanıt alınmıştır. En sık verilen yanıt “emekli maaşı” olmuştur..

Tablo 7-3. Geçim Kaynaklarının Dağılımı

Kaynaklar	Yanıtlar		Vaka Yüzdesi
	N	Percent	
Tarım	7	22.6%	50.0%
Hayvancılık	1	3.2%	7.1%
Balıkçılık	1	3.2%	7.1%
Özel sektörde mavi yaka / beyaz yaka çalışma	6	19.4%	42.9%
Kira geliri	4	12.9%	28.6%
Emekli maaşı	12	38.7%	85.7%
Toplam yanıt sayısı	31	100.0%	

Kaynak: GKİP hazırlık saha çalışması, 2023

Hanelerin ortalama aylık gelirleri aşağıda sunulmaktadır.

Tablo 7-4. Ortalama Aylık Gelir

Ortalama Toplam Aylık Hane Geliri (TL) [21]	Sıklık	Yüzde (%)
8000-12000 TRY	5	33,4
13000-19000 TRY	6	40,1
20000-30000 TRY	3	20
Toplam	**15**	**100**
Bilinmiyor	*5*	
Genel toplam	*20*	

Kaynak: GKİP hazırlık saha çalışması, 2023

7.1.3 Arazi Temelli Faaliyetler

Etkilenen hanelerin %80'inden fazlası arazi sahibidir (bkz. Tablo 7-5).

Tablo 7-5. Arazi sahipliği

Kendinize ait arazileriniz var mı?	Sıklık	Yüzde (%)
Evet	16	88.9
Hayır	2	11.1
Toplam	18	100
Cevap yok	2	
Genel toplam	20	

Kaynak: GKİP hazırlık saha çalışması, 2023

Kullanılan mülkiyete ait arazi büyüklükleri aşağıda verilmiştir. 100 dekarın üzerinde araziye sahip hane oranı düşüktür (%14,20). Ancak bölgede bahçecilik faaliyetleri yürütüldüğü göz önünde bulundurulduğunda, arazi büyüklükleri yeterli düzeydedir.

Tablo 7-6. Hanehalklarına ait arazi büyüklükleri

Boyut (m^2)	Sıklık	Yüzde (%)
1000-2000	2	14.20
5000-10000	5	35.70
11,000-15,000	3	21.30
30,000-100,000	2	14.20
Over 500,000	2	14.20
Toplam	**14**	**100**
Bilinmiyor	*4*	
Cevap yok	*2*	
Genel toplam	*20*	

Kaynak: GKİP hazırlık saha çalışması, 2023

Hane temsilcilerinin %68,8'i, kendilerine ait arazilerde tarım ve bahçecilik gibi arazi temelli faaliyetler yürüttüklerini beyan etmiştir. Bahçecilikle uğraşan katılımcıların tamamı zeytin veya narenciye ağaçları yetiştirmektedir. Dört hane temsilcisi ise, sahip oldukları arazilere ek olarak başkalarına ait arazileri de kiraladıklarını belirtmiştiryfa.

[21] Anketin yapıldığı tarihte 1 ABD Doları yaklaşık olarak 27 TL idi.

Tablo 7-7. Mülkiyete ait arazilerdeki arazi tabanlı faaliyetler

Sahip olduğunuz arazilerde arazi temelli faaliyetler yürütüyor musunuz?	Sıklık	Yüzde (%)
Evet, tüm sahip olunan arazi parsellerinde arazi tabanlı faaliyetler yürütülmektedir	11	68,8
Evet, kısmen	2	12,5
Kendi topraklarında karasal gelir getirici faaliyetlerde bulunmuyorlar	3	18,8
Toplam	**16**	**100**
Cevap yok	4	
Genel toplam	20	

Kaynak: GKİP hazırlık saha çalışması, 2023

Hane halkları (%70,6) ayrıca kamusal alanları arazi temelli faaliyetler için kullanıyor.

Tablo 7-8. Kamu arazisi kullanımı

Kamuya ait arazilerde (hazine vb.) tarımsal faaliyette bulunuyor musunuz?	Sıklık	Yüzde (%)
Evet	12	70.6
Hayır	5	29.4
Toplam	**17**	**100**
Cevap yok	3	
Genel toplam	20	

Kaynak: GKİP hazırlık saha çalışması, 2023

Hanelerin tarım ve bahçecilik faaliyetinde bulunduğu toplam arazi büyüklüğü aşağıda Tablo 7-9'da sunulmaktadır.

Tablo 7-9. Hanelerin arazi tabanlı faaliyetlerini yürüttüğü toplam arazi

Boyut (m^2)	Sıklık	Yüzde (%)
1000-10000	3	6.3
10000-30000	8	43.9
50000-100000	3	18.9
500000-1000000	2	16.6
more than 1000000 m^2	1	6.3
Toplam	**16**	**100**
Cevap yok ve arazi temelli faaliyet yok	*4*	
Genel toplam	*20*	

Kaynak: GKİP hazırlık saha çalışması, 2023

Ancak hane temsilcileri, Proje kapsamında gerçekleştirilecek arazi kamulaştırması nedeniyle gelir kaybı yaşayacaklarını düşünmekte ve alternatif arazi parsellerine sahip olmadıklarını beyan etmektedir. Gelir kaybına ilişkin bu beyanların temel nedeninin tapu sorunları olduğu görülmektedir. Bu sorunlar nedeniyle, haneler uzun yıllardır kullandıkları arazilerin yerine geçecek düzeyde tazminat alamamaktadır. Tapu sorunlarının çözümü için açılmış davaların sonuçlanması gerekmekte olup, ilgili tazminat paketi Hak Sahipliği Matrisi kapsamında sağlanacaktır (bkz. aşağıdaki bölüm).

7.2 Ekonomik Olarak Yerinden Edilen Haneler

7.2.1 Arazi sahipleri ve kullanıcıları

PEK'lere, mülkiyetlerinde bulunan veya kullandıkları kaç adet parselin Proje kapsamındaki arazi kamulaştırmasından etkilendiği sorulmuştur. Etkilenen hanelerin %45'i yalnızca bir parselin kendilerine ait olduğunu veya kullandıklarını belirtmiştir. Diğer haneler birden fazla parselinin etkilendiğini ifade etmiştir. Hanelerin etkilenen parsel sayılarına göre dağılımı Tablo 7-10'da sunulmaktadır.

Tablo 7-10. Etkilenen parsel sayısına göre hanelerin dağılımı

Etkilenen parsel sayısı	Sıklık	Yüzde (%)
1 parsel	9	45
2 parsel	6	30
3 parsel	2	10
4 parsel	1	5
5 parsel	1	5
8 parsel	1	5
Toplam hane sayısı	**20**	**100**

Kaynak: GKİP hazırlık saha çalışması, 2023

Haneler, etkilenen arazileri ağırlıklı olarak tarımsal amaçlarla kullandıklarını beyan etmiştir. Her ne kadar Tablo 5-1'de listelenen ortak kullanım alanları hayvancılık amacıyla kullanılsa da, yayla sezonu nedeniyle hayvancılıkla uğraşan hanelere anket kapsamında yeterli düzeyde ulaşılamamıştır. Ayrıca, hayvancılık faaliyetleri genellikle hane bazında değil, topluluk düzeyinde değerlendirilebilmektedir.

Tablo 7-11. Etkilenen arazilerin kullanım türleri

Kullanım türü	Sıklık	Yüzde (%)
Tarla (tarımsal üretim yapılan alan)	25	69,4
Bahçe (meyve vb. yetiştirilen alan)	8	22,2
Restoran ve ahır	2	5,6
Hayvan otlatma	1	2,8
Toplam parsel	**36**	**100**

Kaynak: GKİP hazırlık saha çalışması, 2023

Bir arazide birden fazla farklı ürün yetiştirilebilmektedir. Buna göre, arazilerden elde edilen ürünler aşağıda belirtilmiştir. Yanıtların %18,3'ü "buğday" olarak verilmiş olup, bu ürün parsellerin %48,1'inde ekilmektedir. Parsellerin %40,7'sinde ise zeytin ağaçları bulunmaktadır.

Tablo 7-12. Etkilenen arazilerdeki ürünler ve ağaçlar

Mahsul/ağaç	Yanıtlar		Parsel yüzdesi
	N	%	
Buğday	13	18,30	48,10
Tatlı mısır	3	4,20	11,10
Bezelye	6	8,50	22,20
Karpuz	5	7,00	18,50
Arpa	11	15,50	40,70

Mahsul/ağaç	Yanıtlar		Parsel yüzdesi
	N	%	
Soğan	2	2,80	7,40
Zeytin	11	15,50	40,70
Fasulye	3	4,20	11,10
Nohut	3	4,20	11,10
Dut	1	1,40	3,70
Sebze	9	12,70	33,30
Pamuk	4	5,60	14,80
Toplam yanıt sayısı	**71**	**100,00%**	

Kaynak: GKİP hazırlık saha çalışması, 2023

Haneler, etkilenen arazileri uzun yıllardır kullanmaktadır (bkz. Tablo 7-13). Arazi kullanım amacı ağırlıklı olarak bahçecilik (zeytin ağaçları), tarla bitkileri üretimi (tarım) ve hayvan otlatmadır. Hanelerin başka arazileri de bulunduğundan tamamen arazisiz kalmamaktadırlar. Ancak zeytin ağaçlarını kaybeden haneler, ekonomik yerinden edilme etkisi altındadır.

Tablo 7-13. Etkilenen arazilerin kullanım süreleri

Kullanım süreleri	Sıklık	Yüzde (%)
15-30 yıl	5	29,41
40-60 yıl	9	52,94
70-80 yıl	3	17,65
Toplam	**17**	**100,00**
Yanıt yok	*3*	
Toplam hane sayısı	*20*	

Kaynak: GKİP hazırlık saha çalışması, 2023

Toplam 11 gayriresmî kullanıcı tespit edilmiştir. Bu kişiler, şirketlere/yatırımcılara ait 29 kamu ve özel arazinin kullanıcılarıdır. 7 gayriresmî kullanıcı, etkilenen 16 parselde buğday, arpa, mısır, bezelye, sebze ve karpuz yetiştirmektedir. 4 gayriresmî kullanıcı ise etkilenen 13 parseldeki zeytin ağaçlarını (bahçe) kullanmaktadır.

7.2.2 Hayvancılık

Daha önce belirtildiği gibi, PEK'ler hem kamu arazilerini hem de yatırımcılara ait olup sahipleri tarafından kullanılmayan özel arazileri hayvan otlatma amacıyla kullanabilmektedir. Hayvancılıkla uğraşan haneler, GKİP saha çalışması sırasında faaliyet gereği Niğde ilindeki yaylaya gitmişlerdir. Bu nedenle, doğrudan toplantılar gerçekleştirilememiştir. Ancak, hem hane anketine katılan ve hayvancılıkla uğraşan hane temsilcilerinden hem de muhtardan alınan bilgiler, Projenin otlatma faaliyetleri üzerindeki etkilerini ortaya koymaktadır.

Tablo 7-14 Hayvancılık katılımı

Are you engaged animal husbandry?	Sıklık	Yüzde (%)
Evet, ev tüketimi için	2	10
Evet, hem ev tüketimi hem de ticari amaçla	7	35
Hayır	11	55
Toplam	20	100

Kaynak: GKİP hazırlık saha çalışması, 2023

Anket kapsamına alınan 9 hane hayvancılıkla uğraşmaktadır. Bunların 7'si hayvancılığı hem ticari hem de hane tüketimi amaçlı yürütmektedir. 2 hane ise sadece hane tüketimi için hayvan beslemektedir (Tablo 7-14). Bu 9 haneden 8'i, hayvanlarını proje kapsamındaki etkilenen arazileri de içeren alanlarda otlatmaktadır. Bu araziler, hanelere ait değildir; çünkü yerel halk kendi arazilerini tarım ve bahçecilik için kullanmaktadır. Otlatma amacıyla kullanılan bu alanlar, ortak kullanıma açık kamu arazileri ile sahipleri tarafından kullanılmayan şirketlere/yatırımcılara ait arazilerdir. Tüm (9) hane temsilcisi, bölgede yapılan projelerin yıllar içinde otlatma faaliyetleri üzerinde olumsuz ve birikimli etkileri olduğunu beyan etmiştir.

Ayrıca, aynı hane temsilcileri çevrede hayvan otlatmaya uygun alternatif alanların bulunmadığını belirtmiştir. Proje ve diğer sanayi faaliyetlerinin hayvancılık üzerinde önemli bir etkisi olduğu görülmektedir. Ancak, bölgedeki sanayileşme dönüşümü, geçim kaynaklarının yapısındaki bu değişikliği kaçınılmaz kılmaktadır. Büyük ölçekli hayvancılık yapan haneler yaz aylarında Niğde ilindeki yaylalara gitmektedir. Köyde kalanlar ise zamanla hayvancılığı bırakma eğilimindedir. Özellikle genç nüfus bu faaliyeti sürdürmek istememektedir.

Bu nedenle, alternatif otlatma alanlarının geliştirilmesine ihtiyaç vardır. Uygun arazi bulunarak Tarım ve Orman Bakanlığı ile iş birliği içinde bir mera ıslah programı geliştirilmesi gerekmektedir (Bkz. Bölüm 12 Geçim Kaynaklarının İyileştirilmesi). Hayvancılıktaki olumsuz etkiler, muhtar toplantısında da değerlendirilmiştir. Bu görüşmeye göre, hayvancılık özellikle gençler tarafından tercih edilmeyen bir faaliyettir. Dolayısıyla mera ıslah programı geçici bir "geçiş dönemi faaliyeti" olarak görülmelidir. Bunun yerine, gençlerin istihdam olanaklarına ihtiyacı vardır. Bu nedenle, projeden doğrudan etkilenen tüm hane üyeleri, hayvancılık faaliyetleri etkilenmiş haneler dâhil olmak üzere, yerel istihdamda öncelikli kabul edilmelidir.

7.2.3 Balıkçılık faaliyeti

PEK'ler arasında balıkçılıkla uğraşanlar da bulunmaktadır. Bu faaliyet, gelir kaynağı olmaktan ziyade, daha çok hane tüketimi ve hobi amaçlı olarak gerçekleştirilmektedir.

Tablo 7-15. Balıkçılık faaliyetleri

Haneniz balıkçılık faaliyetleriyle uğraşıyor mu?	Sıklık	Yüzde (%)
Evet, ev tüketimi için	5	26,3
Evet, ticari amaçla	3	15,8
Hayır	10	52,6
Hem ev tüketimi hem ticari amaçla	1	5,3
Toplam	**19**	**100**
Cevap yok	*1*	
Toplam hane sayısı	*20*	

Kaynak: GKİP hazırlık saha çalışması, 2023

2022 yılında Kamulaştırma ve Boşluk Analizi raporu hazırlanırken, Gölköy ve İncirli'de 22 ticari balıkçı ile anket gerçekleştirilmiştir. Buna göre, hanelerin temel ve yardımcı gelir kaynakları incelenmiştir. Katılımcıların %100'ü, birincil gelir kaynağının "ticari balıkçılıktan elde edilen ücret" olduğunu belirtmiştir. Çoklu yanıt seçeneği bulunan bu soruya, 22 katılımcıdan toplam 44 farklı yanıt alınmıştır. Yanıtların yardımcı geçim kaynakları incelendiğinde, %27,3'ü "ücretli

maaş" cevabını verirken, %18,2'si "emekli maaşı" yanıtını vermiştir. Katılımcıların %27,3'ü "kendi tüketimleri için balıkçılıktan" ek gelir elde ettiklerini belirtmiştir. Ayrıca, 22 katılımcıdan 4'ünün yalnızca "ticari balıkçılıktan elde edilen ücret"e sahip olduğu ve başka yardımcı gelir kaynağı bulunmadığı gözlemlenmiştir.

Tablo 7-16 Hane halkının temel ve yardımcı gelir kaynaklarının dağılımı

Gelir kaynakları	Cevaplar		Hanehalkı Yüzdesi
	Sayı	Yüzde	
Ticari balıkçılıktan elde edilen ücret	22	50%	100%
Maaşlı	6	13.6%	27.3%
Hane tarafından çiftçilik, yetiştiricilik, toplama vb. faaliyetler	1	2.3%	4.5%
Kendi tüketimi için yapılan balıkçılık	6	13.6%	27.3%
Akraba yardımı	1	2.3%	4.5%
Kira geliri	1	2.3%	4.5%
Emekli maaşı	4	9.1%	18.2%
Diğer nakdi devlet yardımları (işsizlik sigortası vb.)	1	2.3%	4.5%
Çeşitli devlet yardımları (ısınma kömürü, ücretsiz ulaşım vb.)	1	2.3%	4.5%
Sivil toplum kuruluşları veya derneklerden sağlanan mal ve maddi yardım	1	2.3%	4.5%
22 balıkçının toplam yanıtları	**44**	**100%**	

Kaynak: Balıkçılık anketi, 2022

Örneklemde yer alan hanelerin aylık gelirleri incelenmiştir. Buna göre, katılımcıların %37,5'i hanelerinin ortalama aylık gelirinin "5001-10000 TL" aralığında olduğunu belirtmiştir. %12,5'i ise ortalama aylık gelirlerinin "20001-30000 TL" arasında olduğunu ifade etmiştir.

Örneklemde yer alan 22 katılımcının balıkçılık türü incelenmiştir. Buna göre, katılımcılara "Balıkçılığı kendi hesabınıza mı yoksa bir şirket adına mı yapıyorsunuz?" sorusu yöneltilmiştir. 20 katılımcı "Yalnızca kendi hesabıma balıkçılık yapıyorum" cevabını vermiştir. Sadece 1 kişi "Yalnızca bir şirket adına balıkçılık yapıyorum", 1 kişi ise "Hem kendi hesabıma hem de bir şirket adına balıkçılık yapıyorum" yanıtını vermiştir.

Tablo 7-17 Hanelerin balıkçılık türü dağılımı

Balıkçılık türü	Sayı	%
Yalnızca kendi hesabıma balıkçılık yapıyorum	20	90.9
Hem kendi hesabıma hem de bir şirket adına balıkçılık yapıyorum	1	4.5
Yalnızca bir şirket adına balıkçılık yapıyorum	1	4.5
Toplam balıkçı sayısı	**22**	**100**

Kaynak: Balıkçılık anketi, 2022

Örneklemdeki katılımcıların balıkçılık türü incelenmiştir. Buna göre, katılımcıların %90,9'u "kıyı balıkçılığı" yöntemiyle, %9,1'i ise "nehir balıkçılığı" yöntemiyle balık tutmaktadır.

Tablo 7-18 Hanelerin balıkçılık türü dağılımı

Avlanma türü	N	%
Kıyı balıkçılığı	20	90.9
Nehir balıkçılığı	2	9.1
Toplam	**22**	**100**

Kaynak: Balıkçılık anketi, 2022

Görüşülen balıkçıların talepleri ağırlıklı olarak şunlardır: liman inşası, ekipman (ağ vb.) desteği, yakıt desteği, kooperatife yardım, teknelerin boyanması ve bakımına yönelik destek, yıllık 60 paketlik av desteği, şirkette işsizlerin istihdamı ve özellikle balıkçı çocukları için burs imkânları.

Balıkçılar ayrıca, avlama alanlarının daralması, denizin kirlenmesi ve çepegöz ağları nedeniyle sorunlar yaşadıklarını belirtmiştir.

2023 yılında gerçekleştirilen GKİP hazırlık saha çalışması kapsamında 7 ticari balıkçıyla bir Odak Grup Toplantısı (OGT) ve balıkçı kooperatifi yöneticisi ile bir görüşme yapılmıştır.

Balıkçılar, genellikle balıkçılık faaliyetlerini Toros Gübre ve Yumurtalık hatları arasında yürüttüklerini ve artan sanayi faaliyetleri nedeniyle denizde uzak mesafelere açılmakta zorlandıklarını ifade etmiştir. Kendi tekneleriyle 12 ay boyunca balık tuttuklarını belirtmişlerdir. Balıklarını genellikle kendi imkânlarıyla sattıklarını ve balık türlerinin mevsimlere göre değiştiğini belirtmişlerdir. Balıkları yakın çevrelerine ve Ceyhan'a götürüp sattıklarını ifade etmişlerdir. Balık kalitesinin düşük olması sebebiyle işletmelere satış yapamadıklarını, ancak karides sezonunda kooperatiflere satış yapabildiklerini belirtmişlerdir. Bazı balıkçılar, projelerin yarattığı çoklu etkiler ve enflasyon nedeniyle maliyetlerin artması sebebiyle bu faaliyeti bırakıp işçi olarak çalışmayı tercih ettiklerini ifade etmiştir. Ağ, misina, benzin ve kurşun gibi malzemelerin artan fiyatları maliyetleri yükseltmekte ve gelirleri azaltmaktadır. Balıkçılar ek gelir fırsatları ve ağ desteğine ihtiyaç duymaktadır. Kooperatif başkanından alınan bilgilere göre, bir balıkçı barınağı inşa edilebilir veya onarılabilir. Balıkçı haneler arasında iş arayanlar bulunmakta olup, şirketten istihdam olanakları beklediklerini beyan etmişlerdir.

7.2.4 İşletmeler

Geçmişte balık restoranı olarak kullanılan ticari yapının sahibi, başka bir parselde bulunan evi etkilendiği için fiziksel yeniden yerleşim kapsamında da etkilenmektedir. Ancak hane üyeleri evlerini terk etmek istememektedir. 26/05/2023 tarihli ve E-29966012-452.99-4769089 sayılı TC Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (TCSTB) resmi yazısına göre, yapıların yerine geçecek bedelin enflasyona karşı korunarak ödenmesi halinde, SKB (Sağlık Koruma Bandı) içerisindeki evlerin ve binaların kullanımı devam ettirilebilmektedir. Sahip, bu tazminat ile yeni bir gayrimenkul edinebilecektir.

Ancak, köyden olmayan balık restoranı işletme sahibi bu işi bırakarak başka bir işe yönelmiştir. Ticari yapı hâlâ kullanılabilir durumda olmasına rağmen, ekonomik yerinden edilme etkisi ortaya çıkmadan önce alternatif gelir kaynaklarına yönelmiştir. Geçiş dönemi sürecinde herhangi bir destek almamıştır. Ancak restoranı yeniden açmak isterse, taşınma ve tadilat destekleri YYEP fonundan karşılanacaktır.

7.2.5 Hissedarlar

Tapu kayıtlarında hak sahiplerinin belirlenmesini zorlaştıran durumlar bulunmaktadır. PEK aileleri, geçmişte bu arazi parsellerini satın almış olmasına rağmen tapu kayıtları doğru şekilde tutulmamıştır. Bu nedenle, hak sahiplerinin tespiti için ek davalar açılmıştır. Çok hissedarlı parsellerin gerçek sahiplerinin belirlenmesi Türk mahkemeleri tarafından yapılacaktır. Bu

nedenle, net PEK sayısı henüz kesinleşmemiştir. Mevcut kamulaştırma bilgilerine göre, toplam hisse sayısı 2657'dir (Bkz. Ek A1). Ancak, mülkiyet davalarının tamamlanmasıyla bu sayının azalması beklenmektedir. GKİP hazırlık sürecinde gerçekleştirilen saha ziyaretlerinde kapsamlı bir sayım yapılmış ve etkilenen özel arazi parsellerinin hissedar sayısı (kamulaştırma listelerindeki tekrar eden isimler hariç) 240 olarak tespit edilmiştir. Mülkiyet davaları tamamlandığında, hak sahibi arazi sahipleri sayısının 240 olması beklenmektedir. Arazi sahipleri ve muhtarın beyanlarına göre, kamulaştırma listelerindeki diğer isimler bu bölgede yaşamayan, arazilerin önceki sahipleri olan yabancı kişilerden oluşmaktadır.

7.3 Etkilenen Sabit Varlıklar

Tapu kayıtlarında hak sahiplerinin belirlenmesini zorlaştıran durumlar bulunmaktadır. Bazı araziler birden fazla kişi tarafından kullanılmakta, ancak bu araziler parseller halinde bölünmemiştir. PEK aileleri geçmişte bu arazileri satın almış olmasına rağmen tapu kayıtları doğru şekilde tutulmamıştır. Bu nedenle, hak sahiplerinin tespiti için ek davalar açılmıştır. Sonuçlanmış bazı davalara ilişkin belgeler muhtar tarafından sağlanmıştır. Bu belgeler, arazilerin, ağaçların ve yapılarının sahiplerinin tespitine yönelik davalara ilişkindir (Bkz. Ek B5). Hem bu davalarda hem de kamulaştırmaya konu arazilere ilişkin uzman raporlarında, yapılar, ağaçlar ve bu varlıkların sahipleri belirlenmiştir. Özellikle çok sayıda zeytin ağacına sahip olan PEK'ler, ağaç mülkiyetlerini tespit etmek amacıyla tespit davası açmaktadır.

7.3.1 Ağaçlar

YYEP kapsamında incelenen 66 parselde bulunan ağaçlara ilişkin kamulaştırma bilgileri aşağıdaki gibidir:

Tablo 7-19. Arazilerdeki ağaçlar (kamulaştırma belgelerine göre)

Parsel no	Sahibi	Ağaçlar
146/5	özel	Zeytin ağaçları (adet ve yaş belirtilmemiş)
150/1	özel	Zeytin ağaçları (adet ve yaş belirtilmemiş)
150/5	özel	Zeytin ağaçları (adet ve yaş belirtilmemiş)
150/6	özel	10 yaşında 40 zeytin ağacı
102/1	özel (şirket mülkiyeti)	125 adet Kıbrıs akasyası (meyve vermeyen ağaçlar)
627	özel	25-30 yaşında 2 okaliptüs, 30-35 yaşında 1 dut, 6-8 yaşında 3 şeftali, 8-10 yaşında 1 mandalina, 4-5 yaşında 1 muz, 8-10 yaşında 1 nar. 12 yaşında 17 nar, 10-12 yaşında 1 limon, 10-12 yaşında 1 portakal, 10-12 yaşında 1 acı portakal, 15-17 yaşında 59 zeytin, 4-5 yaşında 3 nar.
628	özel	5-6 yaşında 62 zeytin ağacı

Kaynak: Varlık envanteri

Hane temsilcilerine, arazideki ağaçlara ilişkin eksik tespit olup olmadığı sorulmuştur. Bu amaçla, mevcut kamulaştırma bilgilerinden elde edilen varlık envanteri sonuçları (Ek A1) hane temsilcilerine gösterilmiştir. Buna göre, 4 hane temsilcisi ağaç sayısında eksiklik olduğunu beyan etmiştir. Ağaçlara ilişkin varlık tespitiyle ilgili devam eden davalar bulunmaktadır.

Tablo 7-20. Etkilenen ağaçlarla ilgili onay

Answer	Sıklık	Yüzde (%)
Ağaçlar eksik sayıldı / sayı bilinmiyor	6	30
Eksik veya yanlış bilgi yok (değerleme doğru yapıldı)	10	50
Cevap yok veya bilmiyorum	4	20
Toplam	20	100

Kaynak: GKİP hazırlık saha çalışması, 2023

Ağaçların düşük değer biçildiğine dair bilgiler, taşınmaz değerleme uzmanlarıyla birlikte elde edilmiş olup, bu bilgiler Ek D1'de listelenmiştir. Buna göre, henüz tazminat ödemesi yapılmamış ağaç sayısı 1735'tir. Ancak, bu arazilere ilişkin mülkiyet davaları tamamlanmadan önce ödenecek tazminat tutarları bilinmemektedir. Ödeme sonrasında PEK'lerin beyanına göre hâlâ eksiklik olması durumunda, tazminat YYEP fonundan karşılanacaktır. Tazminat yerine, PEK'ler ağaçlarının kendi mülkiyetlerindeki başka bir araziye taşınmasını talep edebilirler.

7.3.2 Yapılar

Etkilenen arazilerde yapılar bulunmaktadır. Bu yapıların çoğu, etkilenen evlerin çevresinde bulunan konutla ilgili tesisler olup, Yeniden Yerleşim Eylem Planı (YYEP) kapsamında ele alınmaktadır. Ancak, ekonomik geçim kaynağı sağlayan yapılar ve evlerin çevresinde olmayan yapılar ise Geçim Kaynaklarının İyileştirilmesi Planı (GKİP) kapsamında değerlendirilir.

YYEP kapsamında incelenen 66 parselde bulunan yapılar ile ilgili kamulaştırma bilgileri aşağıdaki gibidir:

Tablo 7-21. Arazilerdeki yapılar (kamulaştırma belgelerine göre)

Parsel no	Sahip	Varlık/yapı
145/4	özel (şirket mülkiyeti)	Çit
146/4	özel (şirket mülkiyeti)	Çit
150/1	özel	Tel çit
150/5	özel	Tel çit
145/1	özel (şirket mülkiyeti)	Tel çit
145/6	özel (şirket mülkiyeti)	Çit
102/1	özel (şirket mülkiyeti)	Beton direk çit
		Gözetleme kulesi
627	özel	Ahır
		Bahçe duvarı
		Tel örgü
628	özel	Depolama binası
		Tel çit
		Restoran

Kaynak: Varlık envanteri

Hane temsilcilerine, arazideki varlıklara ilişkin eksik tespit olup olmadığı sorulmuştur. Bu amaçla, mevcut kamulaştırma bilgilerinden elde edilen varlık envanteri (Ek A1) hane temsilcilerine gösterilmiştir. Dört hane temsilcisinden "Bilmiyorum" yanıtı alınırken, diğerleri

eksik tespit olmadığını beyan etmiştir. Ancak, “Bilmiyorum” yanıtını veren hane temsilcilerinin sahip olduğu/kullandığı arazilerde varlık envanterinde herhangi bir yapı kaydı bulunmamaktadır.

7.4 Etkilenen Kamu Altyapısı

PEK’ler, kamu altyapısı üzerindeki etkilerin farkında değildir. Etkilenen arazilerde köylülerin büyük çoğunluğu tarafından kullanılan bir altyapı unsuru bulunmamaktadır. Altyapı üzerindeki olası etkiler, ÇSYP (Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı) kapsamında ele alınacak olup, varsa geçiş engelleri Projenin inşaat aşamasında ortadan kaldırılacaktır.

8 PAYDAŞ KATILIMI

8.1 Amaçlar /İlkeler

Yeniden yerleşim faaliyetlerinden etkilenen kişilere yönelik istişare, katılım ve bilgilendirme süreçleri, GKİP'nin hazırlanması ve uygulanmasının temel bileşenlerinden biridir. Projenin bilgi paylaşımı ve kamuoyu istişare faaliyetlerinin temel amaçları şunlardır:

- Geçim kaynakları etkilenecek kişilere proje faaliyetleri, potansiyel etkiler, geçim kaynaklarının iyileştirilmesine yönelik strateji ve diğer önemli konular hakkında doğru ve açık bilgi sağlamak;
- Geçim kaynaklarının iyileştirilmesine yönelik planlama, uygulama ve gelir ile yaşam standartlarının yeniden tesisine ilişkin faaliyetlerde etkilenen kişilerin aktif katılımını teşvik etmek;
- Toplumun endişelerine sürekli olarak yanıt verebilecek etkin ve hızlı iletişim kanalları kurmak.

Bu GKİP'ye ilişkin paydaş katılım süreci, Projenin Paydaş Katılım Planı (PKP) kapsamında belirlenen genel ilkelere uygun olarak yürütülmüştür.

8.2 Daha Önce Gerçekleştirilen Paydaş Katılımları

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, bazı paydaşlar yeniden yerleşim süreci hakkında yeterli bilgiye sahip olmadıklarını ve bu nedenle iletişim eksikliği yaşandığını belirtmiştir.
- Gayriresmî arazi kullanıcılarına yönelik herhangi bir bilgilendirme ve istişare süreci yürütülmemiştir.

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.

Ceyhan PDH-PP Projesi (Proje) kapsamında, ilgili ve önemli sosyal konulara ilişkin bir sosyal anket çalışması ile birlikte kamu kurum temsilcileri, muhtarlar, Toros Tarım İlkokulu, yakın çevredeki tesisler ve proje sahasına olan yakınlığa göre seçilen odak gruplarla yüz yüze görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Anket çalışmasına, Proje Şirketi temsilcileri ile Haskoning DHV TR Mühendislik A.Ş. (RHDHV-TR) tarafından yürütülen Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirmesi (ÇSED) çalışmalarının ilk ekip üyeleri katılım sağlamıştır. Anket, 10–12 Şubat 2020 tarihleri arasında uygulanmıştır.

ÇSED sürecinin birinci aşamasında yürütülen ön paydaş katılım faaliyetlerinin ardından, proje topluluğu düzeyindeki değerlendirmeler 5–10 Temmuz 2021 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir. Bu faaliyetler, Finansal Aracı Kuruluşların yorumları ve gereklilikleri doğrultusunda Taslak ÇSED'nin tamamlanması, mevcut boşlukların giderilmesi ve proje tasarımındaki güncellemelere paralel olarak ilk ÇSED dokümanının revize edilmesi amacıyla yürütülmüştür. Bu süreçte, paydaşlar kamulaştırma kaynaklı zararların tazminine ilişkin bilgi talep etmiş ve kendilerine ilgili bilgiler sağlanmıştır.

8.2.2 Arazi Edinimi Boşluk Analizi Sürecinde Paydaş Katılımı

Aralık 2022 tarihinde RINA tarafından bir Arazi Edinimi Boşluk Analizi Raporu hazırlanmıştır. Bu rapor, bugüne kadar atılan adımları ve uluslararası standartlara (özellikle IFC Performans Standardı 5) olası uyumsuzlukları ortaya koymak amacıyla hazırlanmıştır. Önceki arazi edinim sürecine ilişkin analiz söz konusu raporda yer almaktadır.

RINA tarafından Aralık 2022 tarihinde bir Arazi Edinimi Boşluk Analizi Raporu hazırlanmıştır. Söz konusu rapor, bugüne kadar gerçekleştirilen faaliyetleri ve uluslararası standartlara (özellikle IFC Performans Standardı 5) olası uyumsuzlukları ortaya koymak amacıyla hazırlanmıştır. Önceki arazi edinim sürecine ilişkin analiz de bu raporda yer almaktadır.

Haziran ve Temmuz 2022 döneminde; mevcut dokümanların masa başı incelemesi, ÇSED raporu ve Paydaş Katılım Planı'nın taranması, arazi edinimi gerekliliklerinin değerlendirilmesi ve saha çalışmasına yönelik Arazi Edinimi Boşluk Analizi metodolojisinin oluşturulması

çalışmaları yürütülmüştür. Saha çalışması ise 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

8.2.3 GKİP Hazırlığı Sırasında Paydaş Katılımı

Ekonomik yerinden edilme vakalarına odaklanan YYEP/GKİP saha çalışması, Ağustos 2023 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Saha çalışmasının ikinci aşamasında 20 anket, 4 bireysel görüşme ve toplantı yapılmıştır. Detaylar için bkz. Tablo 6-3.

8.3 Gelecekteki Paydaş Katılımı – GKİP Açıklama Aşaması

Uluslararası standartlara göre, ilgili proje bilgilerinin kamuya açıklanması, paydaşların projenin risklerini, etkilerini ve fırsatlarını anlamalarına yardımcı olur. Bu GKİP'in ilk taslağı kamuya açıklanacak ve paydaş geri bildirimlerine açık olacaktır. Plan, paydaşlardan gelen görüşler doğrultusunda güncellenerek nihai hâline getirilecektir.

GKİP'nin kamuya açıklanma süreci, Kurtpınar'da gerçekleştirilecek bir bilgilendirme toplantısıyla başlatılacaktır. Toplantıda Şirket, GKİP'in temel bulgularını ve hak sahipliği matrisini açıklayacak ve sözlü geri bildirimleri toplayacaktır. Projeden Etkilenen Kişilerin (PEK) yazılı geri bildirim verebilmeleri için toplantı sırasında bir e-posta adresi ve telefon numarası paylaşılacaktır. Aynı zamanda, GKİP dokümanı yazılı geri bildirimlere açık olacak şekilde Şirketin internet sitesinde 15 gün süreyle yayımlanacaktır. Tüm ilgili paydaş kurumlara e-posta yoluyla geri bildirimde bulunmaları için davet gönderilecektir.

8.4 Paydaş Katılımının Cinsiyet Yönü

Etkilenen 36 parsel için toplam 3 kadın ile hanehalkı anketi gerçekleştirilmiştir. Arazi kullanıcı hanelerle tam sayım anketi yapılmış olup, etkilenen hanelerde toplam 38 kadın yaşamaktadır. Fiziksel yeniden yerleşimden etkilenen 9 kadınla bir odak grup toplantısı düzenlenmiştir.

Ekonomik yeniden yerleşimden etkilenen hanelerin çoğunluğu kadınlar tarafından yönetilmektedir. Bu kadınların büyük bölümü dul bireylerden oluşmaktadır. Kadınlar, doğrudan iletişime açık olup görüşlerini ifade etme konusunda isteklidir.

Şirket, kadınların ve erkeklerin tüm bilgilendirme ve katılım faaliyetlerine mümkün olduğunca eşit şekilde katılımını sağlamaktan ve arazi edinimi ile yeniden yerleşim sürecine ilişkin gelişmeler hakkında eksiksiz şekilde bilgilendirilmelerinden sorumlu olacaktır. Gerçekleştirilecek tüm faaliyetlerde, etkilenen hanelerdeki kadınların yeterli düzeyde bilgilendirilmesi ve katılım seçeneklerinin sunulması Şirket tarafından güvence altına alınacaktır.

9 ŞİKAYET MEKANİZMASI (ŞM)

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 Yönetim 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 imzalayacak.

Şikayetçi, ikinci düzeyde önerilen çözümden memnun kalmazsa, dilediği aşamada ülkenin resmi yargı sistemi üzerinden şikayette bulunmakta serbesttir.

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.

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.

Bir arazi parseli tamamen ya da kısmen kamulaştırılabilir. Eğer bir projenin arazi edinimi sonucunda bir parsel, kalan kısmının kullanılamayacak hâle gelmesine veya erişiminin kısıtlanmasına neden olacak şekilde bölünürse, parsel maliki, idareden parselin kalan kısmının da kamulaştırılmasını talep etme hakkına sahiptir. Bu tür durumların önüne geçmek amacıyla, ilgili idareler kamulaştırma öncesinde parselin kalan bölümlerini proaktif olarak değerlendirmekte, eğer bu alanlar kullanılabilirlik açısından uygun değilse bu kısımları da erken tazminat görüşmelerine dahil etmektedir.

Proje kapsamında arazi edinimi, 2010–2019 yılları arasında Türkiye Cumhuriyeti Kamulaştırma Kanunu'na uygun şekilde gerçekleştirilmiştir. Ulusal standartlarla tutarlılığın sağlanması amacıyla, kamulaştırma sürecinde yapılan değerleme çalışmaları, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) akredite olan bağımsız değerleme kuruluşu İSTEM tarafından incelenmiştir. Ardından, İSTEM ve Yeniden Yerleşim Uzmanı tarafından, değerleme uygulamasının IFC Performans Standardı 5 (PS5) ile uyumu ortak şekilde değerlendirilmiştir.

Bu incelemenin amacı; (i) parsel ve varlıklar için belirlenen değerlerin güncel piyasa koşullarını yansıtıp yansıtmadığını, (ii) değerlemelerin tam yerine koyma maliyeti üzerinden hesaplanıp hesaplanmadığını anlamaktır. İncelemenin sonucunda, kamulaştırma sırasında belirlenen arazi değerlerinin döneminin piyasa koşullarıyla uyumlu olduğu sonucuna varılmıştır[22].

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 yürütülmektedir. Bu kapsamda, idare sabit kadrosundaki değerleme uzmanları aracılığıyla kurum içi değerleme yapma kararı alabileceği gibi, yetkin kişi ya da firmalardan dış hizmet alımı yoluna da gidebilmektedir. Genel olarak, idareler arazi edinimi ve değerleme süreçlerini dışarıdan hizmet alarak yürütmeyi tercih etmekte; ancak bu süreçlerin sonuçlarını kurum içi değerleme ekipleriyle doğrulamaktadır. Türkiye'de arazi edinimine yönelik yapılacak işlerde özel bir akreditasyon şartı bulunmamakta olup, değerleme şirketlerinin bu işleri yürütecek yeterlilik ve deneyime sahip oldukları varsayılmaktadır.

Bu dokümana örnek bir değerleme çizelgesi Ek B2 olarak eklenmiştir.

GKİP hazırlık çalışmaları kapsamında, Proje için kamulaştırma sürecinde yapılan değerleme çalışmaları, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) akredite olan bağımsız değerleme kuruluşu İSTEM tarafından gözden geçirilmiştir. İnceleme Haziran 2023 tarihinde gerçekleştirilmiş olup, konuya ilişkin uzman değerleme raporları ve mahkeme kararları T.C. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile ilgili İl Müdürlüğü'nden temin edilmiştir (örnek için bkz. Ek B2). Değerleme uzmanı, bu tür çalışmaları yürütme konusunda lisans sahibidir [23].

Aşağıda yer alan metin, kamulaştırma süreci kapsamında ulusal mevzuata uygun şekilde hesaplanan tazminatları ve ardından, uluslararası gereklilikler doğrultusunda tam yerine koyma maliyeti esasına göre tazminat sağlanmasını temin etmeye yönelik alınacak önlemleri açıklamaktadır.

GKİP kapsamında belirlenecek tazminat bedelleri, etkilenen kişileri yerel para birimindeki dalgalanma ve enflasyona karşı korumak amacıyla Amerikan Doları'na endekslenecektir.

10.2.1 Arazi

Özel mülkiyete konu arazi parselleri, net gelir yöntemi veya emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değerlenmiştir. İmar planı dışında kalan ve belediye hizmetlerinden faydalanamayan tarım arazileri, net gelir sermayeleştirme yöntemine göre değerlenmiştir. Buna karşın, imar planı sınırları içerisinde yer alan ve belediye hizmetlerine erişimi bulunan parseller ise emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilmiştir.

[22] Kamulaştırma sırasında kullanılan metodolojiye ve benzer varlıklara ait piyasa fiyatlarının incelenmesine dayanarak.

[23] Taşınmaz Değerleme Lisansına sahiptir.

Net gelir sermayeleştirme yöntemi kapsamında, en yaygın olarak yetiştirilen ürünlere ilişkin son iki veya üç yıla ait birim verim ve birim fiyat bilgileri İl Tarım Müdürlüğü'nden temin edilmiştir. Ardından, ürün verimi ile birim ürün değeri çarpılarak ortalama gelir hesaplanmış, üretim giderleri düşülerek ortalama net gelir değeri elde edilmiştir.

Net gelir kesinleştikten sonra, bölgeye ait sabit bir sermayeleştirme oranı ile bu değer sermayeleştirilmiş ve böylece arsanın (boş arazinin) değeri bulunmuştur. Parsel aynı zamanda, yatırım nedeniyle ortaya çıkabilecek nesnel değer artışı veya azalışı açısından da değerlendirilmiştir. Bu hesaplama yöntemi ile birim boş arazi değeri belirlenmiş, toplam arazi değeri ise bu birim değerin edinilen arazi büyüklüğü ile çarpılması suretiyle hesaplanmıştır.

GKİP kapsamında, bağımsız değerleme kuruluşu İSTEM tarafından yapılan analiz sonuçlarına göre, sabit varlıklar hariç olmak üzere arsa/parsel bazlı yapılan değerlemelerin IFC Performans Standardı 5 (PS5) ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Ancak, kamulaştırılan arsa sahibinin, benzer nitelikte bir arazi satın alması hâlinde ödemesi gereken tapu harcı (alım-satım vergisi), kamulaştırma bedeline dahil edilmemiştir. Arazi Vergisi Kanunu'na göre bu vergi, satın alınacak arazinin bedelinin %2'si oranındadır. Diğer bir ifadeyle, aynı büyüklükte bir arazi satın alınabilmesi için kamulaştırma bedelinin %2'si kadar ek bir ödeme gerekmektedir. Bu maliyetin, proje sahibi tarafından karşılanmadan doğrudan etkilenen arazi sahibi tarafından ödenmesi, IFC PS5'te tanımlanan tam yerine koyma maliyeti ilkesine uygun değildir.

Bununla birlikte, İSTEM tarafından yapılan analize göre, kamulaştırılan arazilere ödenen bedeller, olması gereken piyasa değerinin %5 ila %15 üzerinde gerçekleşmiştir. Bu nedenle, yapılan ödeme, fiilen etkilenen kişilere ödenmeyen %2'lik vergi bedelini karşılamaktadır.

Tablo 10-1. Arazi Parselleri İçin Yerine Koyma Maliyeti Değerinin Sağlanmasına Yönelik Tazminat Göstergesi

İl	İlçe	Yerleşim Birimi	Parsel	Alan (m²)	Uygulanan Birim Arazi Değeri (m²) (Resmî Değerleme)	Gereken Birim Arazi Değeri (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%

10.2.2 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.

10.2.3 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.

10.2.4 Yapılar

Kamulaştırılacak konut dışı (ve konut) yapıların değerlemesi, ulusal mevzuata uygun olarak ve belirlenmiş birim fiyatlar üzerinden bağımsız varlık değerleme uzmanları tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu birim fiyatlar, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenmiş ve yapının ana yapı malzemesine (örneğin taş, tuğla veya ahşap) göre farklılık gösteren resmî birim fiyatlara dayandırılmıştır. Söz konusu birim fiyatlar, ülke genelindeki dalgalı enflasyon oranları nedeniyle 2022 yılı hariç olmak üzere her yıl Bakanlık tarafından yayımlanmaktadır. Yapı malikine ödenen tazminat tutarı; yapı tamamlanma oranı[24],

[24] Tamamlanma oranı, yapı değerlemesi yapılırken yapının ne ölçüde tamamlanmış olduğunu ifade eder.

amortisman (yıpranma) bedeli[25] ve enkaz değeri[26] dikkate alınarak uygulanan maliyet yöntemi doğrultusunda belirlenmiş olup, bu bilgiler tebligatte yer almaktadır.

Konut yapılarına ilişkin tazminat tutarlarının nasıl belirlendiğine dair detaylı bilgi YYEP belgesinde sunulmuştur. Konut dışı yapılara (örneğin tel çitler, kuyular vb.) ilişkin tazminat tutarları ise arazi parselleri için hesaplanan tazminatla birlikte belirlenmiştir. Örnekleme esaslı olarak incelenen arazi değerleme formlarında konut dışı yapılara ilişkin tazminat hesaplamalarında amortisman (yıpranma) kesintileri yapıldığı tespit edilmiştir. Bu uygulama, IFC Performans Standardı 5 (PS5) ile uyumlu değildir. Bu nedenle, söz konusu kesintilere ilişkin tazminat farklarının YYEP-GKİP fonundan karşılanması gerekmektedir.

[25] Amortisman maliyeti, yapının mevcut fiziksel durumunu ifade eder.

[26] Enkaz, yıkılan yapının kalıntılarını ve tüm molozları ifade eder ve bu enkaz, yapı maliki tarafından muhafaza edilir. Enkaz maliyetinin hesaplanmasına ilişkin kesin bir yöntem bulunmamakla birlikte, yapının değerinden düşülmek üzere böyle bir bedelin hesaplanması yerleşik bir yargı uygulamasıdır. Arazi edinimden sorumlu kurum, enkazın toplanması veya depolanması sürecine müdahil olmadığından, bu enkazı mal sahibinin kullanımına bırakır.

11 HAK SAHİPLİĞİ VE HAKLAR

11.1 Hak Sahipliği

Arazi Edinim Boşluk Analizi (LA Gap Analysis) temel alındığında, yalnızca ekonomik yerinden edilmeyle etkilenen 66 adet arazi parseli bulunduğu tespit edilmiştir. Bu parsellerden 29'u kullanılmamaktadır. Ekonomik yerinden edilmeden etkilenen hanehalkları/kurumlar için resmi kamulaştırma süreci 2018–2019 yılları arasında gerçekleştirilmiştir.

Ekonomik yerinden edilmeden etkilenen tüm hanehalkları için hak sahipliği durumu, varlık envanteri verileri (Ek A1) aracılığıyla doğrulanmıştır.

Yalnızca ekonomik yerinden edilmeden etkilenen kişilere ilişkin özet bilgi aşağıdaki Tablo 11-1'de sunulmuştur:

Tablo 11-1. Ekonomik Yerinden Edilmeden Etkilenen Kişi/Kurumlara Ait Özet Bilgi

Tesis	Etkilenen Kişiler / Kuruluşlar
PDH-PP	• Tarım arazileri bulunmaktadır. Bu arazilerin bazı sahipleri bölgede ikamet etmemekte olup yatırım amaçlı olarak edinmişlerdir. Yerel halk bu arazileri gayriresmî olarak kullanmaktadır. Bu kategoriye giren 11 PEK (Projeden Etkilenen Kişi) tespit edilmiştir • Kamuya ve şirkete ait bazı arazilerde tarımsal faaliyet bulunmamaktadır. Ancak köylüler zaman zaman bu alanları otlatma faaliyetleri için kullanmaktadır. Bu kullanım ortak kullanım niteliğindedir. • Bazı kamu arazilerinde ve şirket arazilerinde yerel PEK'lere ait zeytin ağaçları bulunmaktadır. Bu ağaçlar mahkeme tarafından görevlendirilmiş bir arazi değerleme uzmanı tarafından resmî olarak tespit edilmiştir. PEK'ler tazminat alma hakkına resmî olarak sahiptir. Belgeler GKİP kapsamında incelenmiştir (Ek B3). • Yatırım amacıyla edinilmiş, şirketlere ve şahıslara ait araziler bulunmaktadır. Bunlardan ikisi kullanılmamaktadır. • Tarım arazileri mevcuttur. Mülk sahibi veya hissedar olan kullanıcılar bu arazileri tarımsal amaçlarla kullanmaktadır. Parsel bazlı detaylar için bkz. Tablo 5-1.
Mobilizasyon Alanı	• Mülk sahibi ya da hissedar kullanıcılar tarafından kullanılan özel tarım arazileri bulunmaktadır. Bu grupta 9 hane yer almaktadır. • 2 gayriresmî kullanıcı tespit edilmiştir. • Hayvancılık amacıyla köylüler tarafından ortak kullanılan bir otlatma alanı bulunmaktadır. • Kullanılmayan bir dere yatağı mevcuttur. Parsel bazlı detaylar için bkz. Tablo 5-1.
Terminal[27]	
Geçici Kazı Malzemesi Depolama Alanı	• Parsellerin mülkiyeti, yatırım amacıyla bu bölge dışında yaşayan ve yerel halk tarafından tanınmayan yatırımcılara ve şirketlere aittir. Bu parseller, 5 yerel PEK tarafından tarımsal amaçlarla kullanılmaktadır.. • Kullanılmayan 2 adet kamu arazisi bulunmaktadır. Köylüler zaman zaman bu arazileri hayvan otlatmak amacıyla kullanmaktadır.

[27] Terminal Tesisine tahsis edilen parsellerin tamamı, aynı zamanda Projenin diğer tesislerine de tahsis edilmiştir. Özellikle 4 adet parsel (622, 623, 625 ve 9002), Mobilizasyon Alanı'ndan da etkilenmektedir. 149/1 numaralı parsel ise PDH-PP alanı ile çakışmaktadır. Bahsi geçen 5 parseldeki arazi kullanımı, bu listede diğer bileşenler kapsamında ele alınmıştır.

Tesis	Etkilenen Kişiler / Kuruluşlar
	• Kullanılmayan bazı araziler mevcuttur. • Kamu ve şirket arazileri üzerinde iki PEK'e ait zeytin ağaçları bulunmaktadır. Bu ağaçlar mahkeme tarafından görevlendirilen bir arazi değerleme uzmanı tarafından resmî olarak tespit edilmiştir. Şirketler söz konusu arazileri yatırım amacıyla satın almıştır. Açılan dava sonucunda, PEK söz konusu ağaçlar için resmî olarak tazminat alma hakkı kazanmıştır. Belgeler GKİP kapsamında incelenmiştir (Bkz. Ek B3). Parsel bazlı detaylar için bkz. Tablo 5-1.
Proje Alanında Yer Alan Diğer Parseller	• Köylülerin kullanımına uzak konumda bulunan sanayi, kamu ve şirket arazileri bulunmaktadır. • Kullanıcı bulunmamaktadır. • Şirket tarafından dikilmiş, meyve vermeyen ağaçlar bulunmaktadır. Kullanıcı yoktur. • Kullanılmayan kamu arazileri mevcuttur. Parsel bazlı detaylar için bkz. Tablo 5-1.

People/households eligible for compensation and livelihood restoration include:

- Arazi malikleri / hissedarlar;
- Resmî arazi kullanıcıları;
- Kamu ve özel (şirket) arazilerin gayriresmî kullanıcıları ile etkilenen ağaçların sahipleri;
- Otlatma alanlarından faydalananlar;
- İşletmeler;
- Balıkçılar;
  - Gölovası ve İncirli'deki balıkçılar,
  - Kurtpınarı'nda balıkçılık faaliyeti yürüten PEK'ler.

11.2 Son Tarih

IFC Kılavuz Notu 32'ye (GN 32) göre, "*etkili bir yeniden yerleşim planlaması, yerinden edilen kişilerin ayrıntılı sosyo-ekonomik envanterinin yanı sıra, hanehalkı, işletme ve topluluk düzeyinde etkilenen arazi ve varlıkların envanterinin hazırlanmasını gerektirir. Nüfus sayımı ve varlık envanterinin tamamlandığı tarih, son tarih (cut-off date) olarak kabul edilir.*" IFC Performans Standardı 5, madde i.12'ye göre ise "Son tarih ile ilgili bilgi iyi şekilde belgelenmeli ve proje alanı genelinde yaygın bir biçimde duyurulmalıdır."

Daha Önce Kullanılan Son Tarihler

Resmî arazi maliklerine ilişkin varlık envanteri, CPEB kapsamındaki kamulaştırma sürecinin bir parçası olarak hazırlanmış ve etkilenen kişilere yönelik bilgilendirme, ulusal mevzuata uygun şekilde Bakanlık (TCSTB) tarafından gerçekleştirilmiştir. Kamulaştırma sürecinin başladığına dair bildirimler, etkilenen kişilere resmî tebligat mektuplarının imzalatılarak teslim edilmesi yoluyla yapılmıştır (eğer bir etkilenen kişi mektubu alamadıysa, ilgili mektup muhtarlığa teslim edilmiştir). Bu mektubun teslim alındığı tarih, CPEB kamulaştırma süreci için uygulanan son tarih olarak kabul edilebilir.

Son tarihi belirleme süreci, IFC Performans Standardı 5 hükümleriyle kısmen uyumlu olarak değerlendirilebilir. Bir yandan, bazı etkilenen kişilere kamulaştırma süreci hakkında bildirim yapılmış ve tebligat mektubunun teslim tarihi son tarihi olarak kabul edilebilecek niteliktedir. Öte yandan, bu tarih ne nüfus sayımının ne de varlık envanterinin tamamlandığı tarih olmuştur. Söz konusu mektupların alınması ile CPEB dokümanının fiilen hazırlanması arasında önemli bir zaman farkı bulunduğundan, bu süre zarfında varlıklarda ve bunların kullanımında değişiklik meydana gelmiş olabilir. Ayrıca, gayriresmî arazi kullanıcıları (ve kamu arazilerinin resmî kullanıcıları) kamulaştırma sürecinde dikkate alınmamıştır

İleriye Yönelik Uygulanacak Son Tarih

Ağustos 2023'te, RINA yerel ekibi tarafından sosyo-ekonomik anket çalışması gerçekleştirilmiş ve İSTEM tarafından hazırlanmış olan varlık envanteri sonuçları doğrulanarak detaylandırılmıştır. Mevcut kamulaştırma verilerine dayalı olarak masa başında hazırlanan varlık envanteri, sahada yürütülen çalışmalar sırasında etkilenen hanehalkları/kurumlar tarafından onaylanmış ve gerekli revizyonlar yapılmıştır. Envanter listesi sonuçları, etkilenen kişiler tarafından doğrulanmıştır. Yapılara ilişkin herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir; ancak bazı ağaçların eksik ya da hatalı değerlendirildiği ifade edilmiştir. Değer tespit çalışması sonucunda değeri düşük belirlenen ağaçlara ilişkin parsel bazlı liste için bkz: Ek D1.

Bu doğrulama çalışması 26 Ağustos 2023 tarihinde tamamlanmış olup, bu tarih varlıklar için hak sahipliği açısından son tarih olarak kabul edilmektedir. Söz konusu bilgi, görüşmelerin başında yapılan doğrulama çalışmasının bir parçası olarak PEK'lerle paylaşılmıştır. Görüşme sonunda PEK'lerden bir "Doğrulama Beyanı" da imzalamaları istenmiştir.

11.3 Hak Sahipliği Matrisi (HSM)

Aşağıdaki Tablo 11-1'de sunulan hak sahipliği matrisi (HSM), farklı kategorilerdeki etkilenen hanehalkları/kurumlar tarafından yaşanan tüm kayıp türlerini ve aşağıdaki unsurları açıklamaktadır:

- IFC Performans Standardı 5 kapsamında sağlanması gereken tazminat türleri (hak sahipliği);
- Etkilenen hanehalklarına sağlanan tazminatlara ilişkin bilgiler ve mevcut durumu;
- IFC Performans Standardı 5 ile tam uyum sağlamak amacıyla sağlanması gereken tamamlayıcı tazminat önlemleri ve/veya atılması gereken adımlar.

Aşağıdaki hak sahipliği matrisi yalnızca ekonomik yerinden edilme kapsamında sağlanacak tazminatları kapsamaktadır. Fiziksel yerinden edilmeden etkilenen hanehalklarına ilişkin ekonomik etkiler bu matris kapsamında ele alınmamış olup, bunlar YYEP (Yeniden Yerleşim Eylem Planı) kapsamında değerlendirilmiştir.

PEK'lere sağlanacak geçim kaynaklarının iyileştirilmesine yönelik önlemlere ilişkin bilgi, Bölüm 12 Geçim Kaynaklarının İyileştirilmesi başlığı altında sunulmaktadır.

Tablo 11-2. Hak Sahipliği Matrisi

Kayıp Türü	Etkilenen Kişi Kategorisi	IFC PS 5 Gerekliliklerine Göre Hak Sahipliği	Kamulaştırma Sürecinde Sağlanan Tazminat	IFC PS 5 ile Uyum için Gerekli Tazminat Önlemleri / Eylemler
Arazi Kaybı	Tapulu Arazi Sahibi Kişi veya Kurum (Etkinin yaşandığı özel mülkiyete konu arazilerin malikleri/hissedarları) **Uygunluk Durumu: 240 bireysel malik/hissedar tarafından sahip olunan 34 özel mülkiyet parseli.**	Seçenek 1: • Benzer büyüklükte ve kalitede arazi ile ayni (mal) karşılık sağlanması; veya Seçenek 2: • razinin tam yerine koyma maliyeti üzerinden nakdi tazminat ödenmesi. Ayrıca, araziye dayalı geçim kaynaklarını sürdüren hak sahipleri aşağıdaki desteklerden de faydalanma hakkına sahiptir: • Benzer büyüklükte ve aynı veya daha yüksek kalitede alternatif arazi bulunmasına yönelik destek; • Yeni arazi parseli için resmî tapu edinim sürecine destek; • Alternatif arazinin edinimini kolaylaştırmak amacıyla diğer destek türleri (gerekli ödemelerin yapılması, yeni parselin tarıma hazırlanması vb.).	Arazi parselleri, tüm PEK'lerden / yatırımcı şirketlerden kamulaştırma yoluyla halihazırda alınmıştır. Kamulaştırılan bazı parseller hâlen kullanılmaktadır. Araziye ilişkin tazminatlar bazı PEK'lerin banka hesaplarına aktarılmıştır. Ancak, devam eden varlık mülkiyeti tespiti ve tapu davaları nedeniyle birçok parselin hak sahipleri henüz belirlenememiştir. Lisanslı ve bağımsız bir arazi değerleme şirketi olan İSTEM, arazi değerleme sürecini geriye dönük olarak incelemiş ve araziler için tazminatların yerine koyma bedeli üzerinden hesaplandığını tespit etmiştir. Ancak, sabit varlıklara (örneğin kuyu, ahır, değirmen vb.) yönelik tazminat konusunda ulusal arazi edinim uygulamaları ile IFC PS5 arasında bir uyumsuzluk bulunmaktadır – detaylar aşağıda sunulmuştur. FC PS5'e uygun şekilde bir varlık envanteri hazırlanmış ve PEK'ler tarafından doğrulanmıştır (Bkz. Ek A1).	• Kamulaştırma sürecinde arazi/varlık envanterinin doğru şekilde yapıldığını ve arazi için tazminatın tam yerine koyma değeri üzerinden sağlandığını (anket sırasında) doğrulayın.. • Eğer envanterin doğru şekilde yapıldığı ve tazminatın tam yerine koyma değeri üzerinden ödendiği doğrulanırsa – herhangi bir ek işlem gerekmemektedir. • Envanter doğru şekilde yapılmamışsa (Bkz. Başlık 7.3.) ve/veya tazminat tam yerine koyma değeri üzerinden sağlanmamışsa – PEK/kurum tarafından beyan edilen bilgiler esas alınarak ve ilgili idareyle yapılan istişareler, diğer doğrulanmış arazi kullanıcılarının bilgileri vb. aracılığıyla teyit edilerek envanter sonuçları detaylandırılmalı ve tam yerine koyma değerine göre ek tazminat ödenmelidir. • Sağlanan tazminat tutarı yıllık enflasyon oranı esas alınarak enflasyona göre güncellenmelidir. Enflasyon farkının giderilmesi amacıyla fiyatlar D-ÜFE (Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi) esas alınarak güncellenecek ve YYEP/GKİP fonundan ödenecektir. Enflasyon düzeltmesini kapsayan ek tazminat sağlanmalıdır. ***Eğer bir PEK araziye dayalı geçim kaynaklarını sürdürmeyi planlıyorsa:*** • İncirli / Kurtpınarı / Gölovası veya en yakın şehir olan Ceyhan'ın çevresindeki diğer yerleşimlerde benzer değer, kalite

Kayıp Türü	Etkilenen Kişi Kategorisi	IFC PS 5 Gerekliliklerine Göre Hak Sahipliği	Kamulaştırma Sürecinde Sağlanan Tazminat	IFC PS 5 ile Uyum için Gerekli Tazminat Önlemleri / Eylemler
				ve büyüklükte alternatif bir arazi satın alınmasına destek sağlanması (alternatif arazi arayışına destek vb.); • Mülkiyet güvencesinin sağlanmasına yönelik destek sunulması, bu kapsamda hukuki destek, tapu edinimine yönelik yardım vb.; • Arazinin tarıma uygun hale getirilmesine yönelik destek sağlanması, bu kapsamda taş, ağaç vb. engellerin temizlenmesi ve arazi düzleştirme işlemleri; • Yeni bir alana taşınacak PEK'lerin ilgili altyapılara (erişim yolu, su vb.) yeterli erişiminin bulunmaması durumunda, yerel altyapı ağlarına bağlantı sağlanması için ayni ya da nakdi destek sunulması (uygun olduğu durumlarda); • Geçim Kaynaklarının İyileştirilmesi Önlemleri kapsamında, tarımsal üretime yönelik yeni arazinin hazırlanmasına destek sağlanması (Bkz. Bölüm 12).

Kayıp Türü	Etkilenen Kişi Kategorisi	IFC PS 5 Gerekliliklerine Göre Hak Sahipliği	Kamulaştırma Sürecinde Sağlanan Tazminat	IFC PS 5 ile Uyum için Gerekli Tazminat Önlemleri / Eylemler
	Kamu/Devlete ait ya da yatırımcılar ve şirketler tarafından sahip olunan araziler üzerinde resmî mülkiyet veya kullanım belgesi bulunmayan kişi (gayriresmî arazi kullanıcısı) **Uygunluk Durumu: 11 hane**	Kamu arazilerinin gayriresmî kullanıcılarına arazi için tazminat ödenmemektedir. Ancak, yapılar (ve ilgili varlıklar) ile yıllık/çok yıllık ürünler ve ağaçların kaybı için nakdi tazminat sağlanacaktır (*ayrıntılar aşağıda sunulmuştur*).	Arazi parselleri halihazırda kamulaştırılmıştır. Kamulaştırılan bazı parseller hâlen kullanılmaktadır. Ulusal mevzuata göre, arazi tapusu olmayan kişilerin arazi üzerinde tanınabilir yasal hakları bulunmamaktadır. Bu nedenle herhangi bir tazminat sağlanmamıştır. Gayriresmî kullanıcıların araziler üzerindeki varlıklarının tesciline ilişkin devam eden davalar bulunmaktadır. Ancak bu davalar yalnızca sabit varlıklarla ilgilidir; araziler için herhangi bir tazminat ödenmemektedir. (Bkz. aşağıdaki yapı/ürün/ağaç kaybına ilişkin ilgili satırlar).	• Tüm gayriresmî kullanıcılar, GKİP saha çalışması kapsamında tespit edilmiştir (Bkz. Ek A1). Bu kullanıcıların 11'inden 7'si tarımsal faaliyet yürütmektedir. Gayriresmî kullanıcılara arazi için tazminat ödenmemektedir; ancak etkilendikleri araziler yerine yeni arazilerde tarımsal faaliyetlerini sürdürmek istemeleri durumunda, GKİP desteklerinden faydalanabilirler. Hane üyeleri yerel istihdam olanaklarında öncelikli kabul edilecektir (Bkz. Bölüm 12). Ayrıca geçim kaynaklarının iyileştirilmesi önlemleri kapsamında yeni arazinin tarımsal üretime hazırlanmasına yönelik destek sağlanacaktır. • Mülkiyet güvencesinin sağlanmasına yönelik destek sunulmalı; bu kapsamda hukuki destek, tapu edinimine yardımcı olunması vb. hizmetler sağlanmalıdır; • Arazinin ıslahı için destek sunulmalı; bu, taşların, ağaçların vb. temizlenmesi ve arazi tesviyesini kapsamalıdır; • Geçiş dönemine (6 ay) yönelik mali destek sağlanmalıdır; • Gayriresmî kullanıcılara ait ağaçlarla ilgili olarak, yapı/ürün/ağaç kaybına ilişkin aşağıdaki ilgili satırlara bakınız.
Yapı Kaybı (Konut Dışı) veya İlişkili Varlık Kaybı	Tapulu araziye sahip olan ya da bu arazi üzerinde konut dışı yapı (depo, hayvan barınağı vb.) veya varlık (çit vb.)	Tam yerine koyma maliyeti üzerinden nakdi tazminat ödenmesi	Arazi parselleri, tüm PEK'lerden / kurumlardan kamulaştırma yoluyla halihazırda alınmıştır. Kamulaştırılan bazı parseller hâlen kullanılmaktadır.	• Amortisman (yıpranma) kesintileri yapılmaksızın, tam yerine koyma değeri üzerinden ek tazminat ödenmelidir;

Kayıp Türü	Etkilenen Kişi Kategorisi	IFC PS 5 Gerekliliklerine Göre Hak Sahipliği	Kamulaştırma Sürecinde Sağlanan Tazminat	IFC PS 5 ile Uyum için Gerekli Tazminat Önlemleri / Eylemler
	kullanan kişi veya kurum **Uygunluk Durumu: 6 hane**		Arazi ile birlikte yapılara ilişkin tazminatlar da bazı PEK'lerin banka hesaplarına aktarılmıştır. Ancak, varlık tespiti ve tapu davaları devam eden parsellerin sahiplerine henüz ödeme yapılmamıştır. Lisanslı ve bağımsız bir değerleme şirketi olan İSTEM, arazi ve yapıların değerlemesini incelemiştir. Buna göre, araziler için sağlanan tazminatlar PS5 gerekliliklerine uyumludur; ancak yapılar için sağlanan tazminatlar IFC PS5 ile uyumlu değildir, çünkü bu yapılara ilişkin tazminat miktarları belirlenirken amortisman (yıpranma) ve enkaz bedeli kesintileri yapılmıştır. Değerlendirme için bkz. Ek B4.	• Sağlanacak tazminat tutarı, ilgili vergileri (örneğin gelir vergisi ve KDV) ve işlem maliyetlerini kapsamalıdır; • Tazminat tutarı, yıllık enflasyon oranı dikkate alınarak enflasyona göre güncellenmelidir. Enflasyon farkının giderilmesi amacıyla fiyatlar D-ÜFE (Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi) esas alınarak güncellenecek ve YYEP/GKİP fonundan ödenecektir. Enflasyon farkını karşılayacak ek tazminat sağlanmalıdır; • PEK'lerin mevcut yapılardan malzeme almasına (hurda malzeme vb.) izin verilmeli ve eşyaların yeni yerleşim yerine taşınması için ulaşım desteği sağlanmalıdır (uygun olduğu durumlarda).
İşletme Yapısı Kaybı	İşletme yapısının sahibi/kullanıcısı **Uygunluk Durumu: 1 hane**	Seçenek 1 ✓ Tam yerine koyma maliyeti üzerinden nakdi tazminat sağlanması. veya Seçenek 2 ✓ Yeni bir işletme yapısının inşa edilmesi; ✓ Toplam yapı alanında oluşabilecek metrekare azalması için nakdi tazminat ödenmesi.	İşletme yapısına ilişkin tazminat, PEK'in banka hesabına aktarılmıştır. İşletme yapısının kaybı için hesaplanan tazminat, diğer yapı türleri için uygulanan hesaplama yöntemiyle benzer şekilde belirlenmiştir (bkz. yukarıdaki açıklamalar). Lisanslı ve bağımsız değerleme şirketi İSTEM tarafından yapıların yeniden değerlendirmesi yapılmıştır. Buna göre, yapılar için sağlanan tazminatlar ulusal mevzuat ile uyumlu olmakla birlikte, amortisman kesintileri yapıldığı için IFC PS5 ile uyumlu değildir.	• Kamulaştırma sürecinde (anket sırasında) arazi/varlık envanterinin doğru şekilde yapıldığını doğrulayın. • Envanterin doğru şekilde yapıldığı doğrulanırsa – aşağıdaki maddelere bakınız. • Envanter doğru şekilde yapılmamışsa – PEK/kurum tarafından beyan edilen bilgiler esas alınarak ve ilgili idareyle istişareler, diğer doğrulanmış arazi kullanıcılarının bilgileri vb. aracılığıyla envanter sonuçları detaylandırılmalı ve eksik varlıklar için tam yerine koyma değeri üzerinden ek tazminat ödenmelidir; • Sağlanan tazminat tutarı, yıllık enflasyon oranı dikkate alınarak güncellenmelidir. Enflasyon farkının giderilmesi amacıyla fiyatlar D-ÜFE (Yurt İçi Üretici Fiyat

Kayıp Türü	Etkilenen Kişi Kategorisi	IFC PS 5 Gerekliliklerine Göre Hak Sahipliği	Kamulaştırma Sürecinde Sağlanan Tazminat	IFC PS 5 ile Uyum için Gerekli Tazminat Önlemleri / Eylemler
				Endeksi) esas alınarak güncellenecek ve YYEP/GKİP fonundan ödenecektir. Enflasyon farkını karşılayacak ek tazminat sağlanmalıdır; • Tam yerine koyma değeri üzerinden ek tazminat ödenmelidir (amortisman kesintileri yapılmamalıdır); • Sağlanacak tazminat, ilgili vergileri (örneğin gelir vergisi ve KDV) ve işlem maliyetlerini kapsamalıdır; • PEK'lerin mevcut yapılardan malzeme almasına (hurda vb.) izin verilmeli ve eşyaların yeni yerlerine taşınması için taşıma desteği sağlanmalıdır (uygun olduğu durumlarda). • Ayrıca, aşağıda sunulan geçim kaynağı kaybı (işletme temelli geçim) ile ilgili önleme bakınız.
Yıllık Ürün Kaybı	Yıllık ürünlere sahip olan / bu ürünleri kullanan tapulu kişi veya kurum **Uygunluk Durumu: 13 hane**	Tam yerine koyma maliyeti üzerinden nakdi tazminat ödenmesi	Arazi parselleri, tüm PEK'lerden kamulaştırma yoluyla halihazırda alınmıştır. Kamulaştırılan bazı parseller hâlen kullanılmaktadır. Ürünlere ilişkin tazminatlar, PEK'lerin banka hesaplarına aktarılmıştır. Lisanslı ve bağımsız bir değerleme şirketi olan İSTEM, arazi parselleri ve yıllık ürünlere ilişkin yeniden değerleme çalışması gerçekleştirmiştir (Bkz. Ek B1). Buna göre, ürünler için sağlanan tazminatlar hem ulusal mevzuatla hem de IFC PS5 gerekliliklerine uyumludur. Ancak, değerleme sırasında ürün bulunmayan araziler için bu bedeller ödenmemiştir. Bu nedenle, IFC PS5 gerekliliklerinin en iyi şekilde karşılanabilmesi için, inşaat öncesinde arazide ekili ya da hasat edilmemiş ürün bulunuyorsa, bu ürünlerin hasadına izin verilmelidir. Hasadın	• İnşaat öncesinde arazide ekili veya hasada hazır ürün bulunuyorsa, hasada izin verilecektir. Hasada izin verilmemesi durumunda, Tarım ve Orman Bakanlığı'nın güncel ürün birim fiyatlarına göre hesaplanan ürün bedeli, GKİP fonundan karşılanarak ödenecektir. • Ulusal ürün değerleme yöntemi hâlihazırda IFC PS5 ile uyumludur.

Kayıp Türü	Etkilenen Kişi Kategorisi	IFC PS 5 Gerekliliklerine Göre Hak Sahipliği	Kamulaştırma Sürecinde Sağlanan Tazminat	IFC PS 5 ile Uyum için Gerekli Tazminat Önlemleri / Eylemler
			beklenememesi durumunda ise, yapılan tarımsal masraflar karşılanmalıdır.	
	Arazi üzerinde resmî mülkiyet veya kullanım belgesi bulunmayan (gayriresmî arazi kullanıcısı) ve yıllık ürünlere sahip olan / bu ürünleri kullanan kişi **Uygunluk Durumu: 7 hane**	Tam yerine koyma maliyeti üzerinden nakdi tazminat ödenmesi	Arazi parselleri halihazırda kamulaştırılmıştır. Kamulaştırılan bazı parseller hâlen kullanılmaktadır. Arazi parselleri halihazırda kamulaştırılmıştır. Kamulaştırılan bazı parseller hâlen kullanılmaktadır. Lisanslı ve bağımsız bir değerleme şirketi olan İSTEM, arazi parselleri ve yıllık ürünlere ilişkin yeniden değerleme çalışması gerçekleştirmiştir (Bkz. Ek B1). Buna göre, ürünler için sağlanan tazminatlar hem ulusal mevzuat hem de IFC PS5 gereklilikleri ile uyumludur. Ancak, değerleme sırasında üzerinde ürün bulunmayan araziler için bu bedeller ödenmemiştir. Bu nedenle, IFC PS5 gerekliliklerinin en iyi şekilde karşılanabilmesi için, inşaat öncesinde arazide ekili veya hesaplanan ürün bulunuyorsa, bu ürünlerin hasadına izin verilmelidir. Hasadın beklenememesi durumunda, yapılan tarımsal masraflar karşılanmalıdır.	• İnşaat öncesinde arazide ekili veya hasada hazır ürün bulunuyorsa, hasada izin verilecektir. Hasada izin verilmemesi durumunda, Tarım ve Orman Bakanlığı'nın güncel ürün birim fiyatlarına göre hesaplanan ürün bedeli, GKİP fonundan karşılanarak ödenecektir. • Ulusal ürün değerleme yöntemi, hâlihazırda IFC PS5 gereklilikleriyle uyumludur.

Kayıp Türü	Etkilenen Kişi Kategorisi	IFC PS 5 Gerekliliklerine Göre Hak Sahipliği	Kamulaştırma Sürecinde Sağlanan Tazminat	IFC PS 5 ile Uyum için Gerekli Tazminat Önlemleri / Eylemler
Yıllık / Çok Yıllık Ağaç Kaybı	Çok yıllık ağaçlara ve ürünlere sahip olan / bunları kullanan tapulu kişi veya kurum **Uygunluk Durumu: 12 hane**	Tam yerine koyma maliyeti üzerinden nakdi tazminat ödenmesi.	Arazi parselleri, tüm PEK'lerden / kurumlardan kamulaştırma yoluyla halihazırda alınmıştır. Kamulaştırılan bazı parseller hâlen kullanılmaktadır. Ağaçlara ilişkin tazminatlar bazı PEK'lerin banka hesaplarına aktarılmıştır. Lisanslı ve bağımsız bir değerleme şirketi olan İSTEM, ağaçların değerlemesini değerlendirmiştir. Buna göre, ağaçlar için sağlanan tazminatlar PS5 gereklilikleriyle uyumludur. Ağaçlara ilişkin sağlanan tazminatlara dair bilgiler için bkz. Ek A1. Ancak, bazı PEK'ler henüz tazminatlarını alamadığı için, Ek A1'deki tazminat tutarları, enflasyon etkisi nedeniyle yerine koyma değeri ilkesine tam olarak uymamaktadır.	• Kamulaştırma süreci sırasında arazi/varlık/ağaç envanterinin doğru şekilde yapıldığı ve GKİP saha çalışması kapsamında ağaçlara ilişkin tazminatın tam yerine koyma değeri üzerinden sağlandığı doğrulanmıştır: • Envanterin doğru yapıldığı ve tazminatın tam yerine koyma değeri üzerinden sağlandığı doğrulanıyorsa – herhangi bir ek işlem gerekmemektedir. • Envanter doğru yapılmadıysa ve/veya tazminat tam yerine koyma değeri üzerinden sağlanmadıysa (Bkz. Tablo 7-19) – PEK tarafından beyan edilen bilgiler esas alınarak ve ilgili idareyle yapılan istişareler, diğer doğrulanmış arazi kullanıcılarının bilgileri vb. aracılığıyla envanter sonuçları detaylandırılmalı ve tam yerine koyma değeri üzerinden ek tazminat ödenmelidir. • Ağaçlar için sağlanan tazminat tutarı, yıllık enflasyon oranı dikkate alınarak enflasyona göre güncellenmelidir. Enflasyon farkının giderilmesi amacıyla fiyatlar D-ÜFE (Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi) esas alınarak güncellenecek ve YYEP/GKİP fonundan karşılanacaktır. Enflasyon farkını karşılayacak şekilde ek tazminat sağlanmalıdır. • Sağlanacak tazminat, ilgili vergileri (örneğin gelir vergisi ve KDV) ile işlem maliyetlerini kapsamalıdır.
	Devletin ve yatırımcıların/şirketlerin mülkiyetindeki araziler üzerinde resmî mülkiyet veya kullanım belgesi	Tam yerine koyma maliyeti üzerinden nakdi tazminat ödenmesi	Arazi parselleri halihazırda kamulaştırılmıştır. Kamulaştırılan bazı parseller hâlen kullanılmaktadır.	• Tüm gayriresmî kullanıcılar, GKİP saha çalışması kapsamında tespit edilmiştir (Bkz. Ek A1). • Gayriresmî kullanıcıların araziler üzerindeki varlıklarının tesciline ilişkin

Kayıp Türü	Etkilenen Kişi Kategorisi	IFC PS 5 Gerekliliklerine Göre Hak Sahipliği	Kamulaştırma Sürecinde Sağlanan Tazminat	IFC PS 5 ile Uyum için Gerekli Tazminat Önlemleri / Eylemler
	bulunmayan kişi (gayriresmî arazi kullanıcısı) **Uygunluk Durumu: 6 hane**		Gayriresmî kullanıcılara herhangi bir tazminat sağlanmamıştır. Ancak, söz konusu zeytin ağaçlarının fiili sahipleri bu gayriresmî kullanıcılardır. Bu nedenle, mülkiyetin tespiti amacıyla dava açmışlardır. Davaların bir kısmı sonuçlanmış (Bkz. Ek B3), bir kısmı ise devam etmektedir. Ağaçlara ilişkin tazminatlar, devam eden dava süreçlerinin sonuçlarına göre İdare tarafından ödenecektir. Bu doğrultuda, hâlen tazminatı ödenmemiş ağaç sayısı 1.735 olarak belirlenmiştir. Ancak bu ağaçlar için, mülkiyet davaları sonuçlanmadan önce ödenecek tazminat tutarları bilinmemektedir. Ödeme sonrası PEK beyanlarına göre hâlâ eksiklik olması durumunda, bu fark GKİP fonundan karşılanacaktır. Tazminat yerine, PEK'ler ağaçlarının kendilerine ait başka bir araziye taşınmasını da talep edebilir.	devam eden davalar takip edilmeli ve tam yerine koyma bedeli üzerinden tazminat sağlandığı doğrulanmalıdır. • İdare tarafından sağlanan tazminat ile IFC PS5 gerekleri arasındaki fark, bağımsız uzmanlar tarafından değerlendirilecek ve bu fark GKİP fonundan karşılanacaktır. • Sağlanacak tazminat tutarı, ilgili vergileri (örneğin gelir vergisi ve KDV) ile işlem maliyetlerini kapsayacak şekilde belirlenmelidir.
Geçim Kaynağı Kaybı	Araziye dayalı geçim kaynaklarını sürdüren ve etkilenen kişiler **Uygunluk Durumu: 16 hane**	✓ Benzer büyüklükte ve aynı ya da daha yüksek kalitede alternatif arazi bulunmasına yönelik destek sağlanması; ✓ Yeni arazi parseli için resmî tapu edinimi sürecine destek verilmesi; ✓ Alternatif arazinin başarılı bir şekilde edinilmesini sağlamak	Araziye dayalı geçim kaynaklarının kaybı için herhangi bir tazminat sağlanmamıştır (yukarıda ele alınan arazi, yapılar ve varlıklar, ağaçlar ve ürünler için verilen tazminatlar hariç).	• İncirli / Kurtpınarı / Gölovası veya Ceyhan'a en yakın yerleşimlerin çevresinde benzer değer, kalite ve büyüklükte alternatif bir arazi bulunmasına yönelik destek sağlanması (alternatif arazi arayışı vb. konularda destek dahil); • Mülkiyet güvencesinin sağlanmasına yönelik destek sunulması; bu kapsamda hukuki danışmanlık, tapu edinimi sürecine destek vb. (Yeni tapu edinimi için sağlanacak mali destek yalnızca

Kayıp Türü	Etkilenen Kişi Kategorisi	IFC PS 5 Gerekliliklerine Göre Hak Sahipliği	Kamulaştırma Sürecinde Sağlanan Tazminat	IFC PS 5 ile Uyum için Gerekli Tazminat Önlemleri / Eylemler
		amacıyla gerekli ödemelerin yapılması, yeni arazinin tarımsal üretime hazırlanması vb. konularda diğer destek türlerinin sunulması.		kamulaştırma öncesinde tapuya sahip PEK'ler/kurumlar için geçerlidir); • Arazinin tarımsal üretime elverişli hale getirilmesi amacıyla, taşların, ağaçların vb. temizlenmesi ve arazinin tesviyesi gibi ıslah çalışmalarına destek sağlanması; • Yeni bir alana taşınan PEK'lerin yeterli altyapıya (erişim yolu, su vb.) erişiminin bulunmaması durumunda, mümkün olan yerlerde yerel altyapı ağlarına bağlantı için ayni ya da nakdi destek sunulması; böylece yeni arazi parselinin özelliklerinin, etkilenen arazi parseli ile aynı düzeye getirilmesi (tercihen daha iyi hale getirilmesi) sağlanmalıdır; • Her bir PEK'e Geçici Geçim Desteği (GGD) sağlanması (Bkz. Bölüm 12 – Geçim Kaynaklarının İyileştirilmesi); • Tarımsal faaliyetlerin yeniden başlatılmasına yönelik özel destekler, tarım ekipmanlarının temini vb. dahil olmak üzere araziye dayalı geçim kaynaklarının iyileştirilmesine yönelik diğer destek türlerinin sağlanması (uygun olduğu durumlarda).
	İşletme temelli geçim kaynağına sahip etkilenen kişiler **Uygunluk Durumu: 1 hane**	İşletmenin yeniden kurulmasına yönelik destek sağlanması	İşletme yapısının kaybına ilişkin tazminat sağlanmıştır – bkz. yukarıdaki bölümler. İşletme yapısının kamulaştırılması sırasında, söküm ve montaj masrafları kamulaştırma bedeline dâhil edilmiştir. Ancak, taşınmaya ilişkin diğer maliyetler hesaba katılmamıştır. Geçim kaynağı kaybı için herhangi bir tazminat sağlanmamıştır.	• İşletme yapısının kaybı için tazminat sağlanması (bkz. yukarıdaki bölümler); • Bugüne kadar oluşan gelir kaybı için nakdi tazminat ödenmesi; bu tutar, işletmeden elde edilen ortalama aylık gelirin PEK tarafından beyanına ve işletmenin yerinden edilmesinden bu yana geçen ay sayısına göre hesaplanacaktır (bu tazminat hem yapıyı kiraya veren mal sahibine hem de restoran işletmecisine sağlanmalıdır);

Kayıp Türü	Etkilenen Kişi Kategorisi	IFC PS 5 Gerekliliklerine Göre Hak Sahipliği	Kamulaştırma Sürecinde Sağlanan Tazminat	IFC PS 5 ile Uyum için Gerekli Tazminat Önlemleri / Eylemler
				• Yeni bir işletme yapısının inşasına ve ilgili faaliyetlere yönelik destek sağlanması; bu seçenek tercih edilirse, PEK ile birlikte çalışılarak yapının tasarımı için mimarlar görevlendirilecek, maliyetler YYEP/GKİP bütçesinden karşılanacaktır; • Geçiş sürecine yönelik geçici ödeneklerin sağlanması; • İlgili geçim kaynaklarının iyileştirilmesi programlarına katılım imkânı sağlanması (Bkz. Bölüm 12); veya • PEK ile iş birliği içinde benzer değer ve büyüklükte ticari bir yapının satın alınmasına yönelik destek sağlanması; yeni işletme yapısının esası, alan bazlı birebir yenilemedir; • Mülkiyet güvencesinin sağlanmasına yönelik destek (hukuki destek, tapu edinimi desteği vb.) ile ruhsatlandırma süreçlerinde destek sunulması (yeni tapu edinimi için mali destek yalnızca kamulaştırma öncesinde tapuya sahip PEK'ler/kurumlar için geçerlidir); • İşletmenin taşındığı yeni alanda ilgili altyapıya (yol, su vb.) erişimin yeterli olmaması durumunda, mümkün olduğu ölçüde yerel altyapı ağlarına bağlantı için ayni ya da nakdi destek sağlanması; hizmet bedellerinin ödemesi PEK sorumluluğunda olacaktır; • İşletmede çalışan ve istihdam süresi ile geçmiş gelir düzeyi işveren tarafından doğrulanan etkilenen çalışanlara, 6 aylık maaşa denk gelen nakdi tazminat sağlanması;

Kayıp Türü	Etkilenen Kişi Kategorisi	IFC PS 5 Gerekliliklerine Göre Hak Sahipliği	Kamulaştırma Sürecinde Sağlanan Tazminat	IFC PS 5 ile Uyum için Gerekli Tazminat Önlemleri / Eylemler
	Ücrete dayalı geçim kaynağına sahip etkilenen kişiler (Proje kapsamında etkilenen işletmelerde, tarımsal kuruluşlar dahil, çalışan kişiler) **Uygunluk Durumu: 10 hane**	✓ Bir kişi, projenin etkisiyle işini kaybediyor veya istihdamı askıya alınıyorsa, işveren şirket, işletmenin yeniden faaliyete geçmesi için gerekli süre boyunca tazminat sağlayacaktır; ✓ İşletmenin tamamen kapanması durumunda, etkilenen çalışanlara 6 aylık maaş tutarında tazminat ödenecektir.	Ücrete dayalı geçim kaybı için herhangi bir tazminat sağlanmamıştır.	• İşveren tarafından istihdam süresi ve önceki gelir düzeyi doğrulanan etkilenen çalışanlara, 6 aylık maaşa denk gelen nakdi tazminat sağlanması; • İlgili geçim kaynaklarının iyileştirilmesine yönelik programlara katılım imkânı sağlanması (Bkz. Bölüm 12).
Doğal Kaynaklara Erişim Kaybı	Doğal kaynak kullanıcıları – su, orman vb. **Uygunluk Durumu: 19 hanehalkı**	✓ Mümkünse doğal kaynaklara kesintisiz erişimin devamı sağlanmalıdır; ✓ Doğal kaynaklara erişimin sağlanması mümkün değilse, uygun tazminat ve geçim kaynaklarının iyileştirilmesine yönelik önlemler uygulanmalıdır.	İncirli ve Gölovası'nda balıkçılık faaliyeti yürüten kişiler, Projeye bağlı ekonomik yerinden edilmeden etkilenen paydaşlar olarak tanımlanmıştır. Yapım aşamasında, denizde yürütülecek faaliyetler nedeniyle balıkçıların doğrudan geçiş güzergâhı engellenecektir. Ayrıca, patlatma çalışmaları, deniz trafiği hareketliliği vb. nedenlerle balıkçılar açısından güvenlik riskleri söz konusudur. Balıkçılara yönelik herhangi bir tazminat veya destek önlemi sağlanmamıştır. Bunun dışında doğal kaynak kullanan başka bir kullanıcı tespit edilmemiştir.	Balıkçılara aşağıdaki unsurları içeren tazminat ve destek önlemleri sağlanmalıdır: ✓ Balıkçılık alanlarına doğrudan geçişin engellenmesi ve bu alanlara ulaşmak için daha uzun mesafeler kat etme gerekliliğinin telafisi amacıyla, yapım dönemi boyunca balıkçılara yakıt desteği sağlanması; ✓ Balıkçılarla iş birliği içinde belirlenecek diğer ayni ve/veya nakdi destek türlerinin sunulması; Balıkçılar ayrıca Bölüm 12'de sunulan genel geçim kaynaklarının iyileştirilmesi önlemlerinden de faydalanma hakkına sahiptir.

12 GEÇİM KAYNAKLARININ İYİLEŞTİRİLMESİ

12.1 Geçim Kaynaklarının Yeniden Yapılandırılmasına Yaklaşım

Bu bölüm, ekonomik olarak yerinden edilmeden etkilenen PEK'ler için geçim kaynaklarının iyileştirilmesine yönelik önlemleri açıklamaktadır. Bu önlemler, Hak Sahipliği Matrisi'nde (Tablo 11-2) sunulan tazminat tedbirleriyle eşzamanlı olarak uygulanacaktır.

IFC Performans Standardı 5'e (PS 5) göre, şirketlerin "*yerinden edilen kişilerin geçim kaynaklarını ve yaşam standartlarını iyileştirmesi veya eski haline getirmesi" gerekmektedir. PS 5, "sadece nakdi tazminatın… geçim kaynaklarını eski haline getirmek için sıklıkla yetersiz olduğunu*" belirtmektedir. IFC PS 5 Kılavuz Notu 12 (GN 12), arazi temelli, ücret temelli veya girişim temelli geçim kaynaklarını iyileştirmeye ve/veya eski haline getirmeye yönelik önlemlerin tasarlanmasını önermektedir:

- *Arazi temelli geçim kaynakları: Ekonomik yerinden edilmenin türüne ve/veya etkilenen kadın ve erkeklerin yeniden yerleştirildiği alana bağlı olarak, aşağıdaki desteklerden faydalanmaları mümkün olabilir: (i) otlak, nadasa bırakılmış arazi, orman, yakacak ve su kaynaklarına erişim dâhil olmak üzere, ikame arazilere erişim veya bu arazilerin edinilmesine yönelik destek; (ii) tarım arazisinin fiziksel olarak hazırlanması (örneğin, temizlenmesi, düzeltilmesi, erişim yollarının sağlanması ve toprak istikrarının sağlanması); (iii) mera veya ekim arazilerinin çevrilmesi (çitleme); (iv) tarımsal girdilerin temini (örneğin, tohum, fide, gübre, sulama); (v) veteriner hizmetleri; (vi) küçük ölçekli kredi desteği (örneğin, pirinç bankaları, hayvan bankaları ve nakit krediler); (vii) pazarlara erişim (örneğin, ulaşım olanakları sağlanması ve piyasa fırsatlarına ilişkin bilgiye erişimin artırılması yoluyla;*
- *Ücret temelli geçim kaynakları: Etkilenen hane halkları ve topluluklardaki ücretli çalışanlar; mesleki beceri eğitimi ve iş yerleştirme desteği, proje alt yüklenicileriyle yapılan sözleşmelere yerel işgücünün geçici veya uzun vadeli istihdamını sağlayacak hükümler eklenmesi ve girişimlerin başlatılmasına yönelik küçük ölçekli kredi desteğinden faydalanabilirler. Etkilenen kadın ve erkeklerin bu desteklerden eşit şekilde yararlanma imkânına sahip olmaları;*
- *Girişim temelli geçim kaynakları: Hâlihazırda faaliyette olan veya yeni girişimde bulunan girişimciler ve zanaatkârlar; işletmelerini büyütmek ve yerel istihdam yaratmak amacıyla kredi veya eğitim desteğinden (örneğin, iş planlaması, pazarlama, stok ve kalite kontrolü) faydalanabilirler. Proje yürütücüleri, projelerine yönelik mal ve hizmetleri yerel tedarikçilerden temin ederek yerel girişimciliği teşvik edebilirler.*

Bu bölümde sunulan geçim kaynaklarını iyileştirme önlemleri, yukarıda açıklanan IFC rehberliği temel alınarak geliştirilmiştir.

Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı'na (ÇSYP) göre, Proje kapsamında bir Sosyal Yatırım Planı (SYP) geliştirilecektir. IFC'ye göre, sosyal veya topluluk yatırımı, "*şirketlerin faaliyet gösterdikleri bölgelerdeki toplulukların kalkınma önceliklerini ele almalarına yardımcı olmak ve*

özel sektör yatırımlarının yarattığı fırsatlardan sürdürülebilir şekilde faydalanmalarını sağlamak amacıyla yaptıkları gönüllü katkılar veya eylemler" anlamına gelmektedir.

GKİP kapsamında ele alınan geçim kaynaklarını iyileştirme önlemleri, Proje faaliyetleri nedeniyle ekonomik olarak yerinden edilen kişilere özel olarak yöneliktir. Bu nedenle, söz konusu önlemler, Sosyal Yatırım Planı (SYP) kapsamında sunulacak önlemlerden ayrı olarak değerlendirilmelidir. Ancak, her iki planda yer alan önlemler arasında uygun alanlarda sinerji oluşturulması mümkündür. Bu dokümanda sunulan geçim kaynaklarını iyileştirme önlemlerine ek olarak, fiziksel yerinden edilmeye (ve buna bağlı ekonomik yerinden edilmeye) maruz kalan haneler için ayrı bir Yeniden Yerleşim Eylem Planı (YYEP) hazırlandığı unutulmamalıdır.

12.2 Etkilenen Hanelerin Geçim Profili

Etkilenen hanelerin geçim kaynakları Bölüm 7'de incelenmiştir. Buna göre, hanelerin temel ve yardımcı geçim kaynaklarına göre dağılımı şu şekilde özetlenebilir: Tarım ve hayvancılık, etkilenen hanelerin (iki hane dışında) birincil gelir kaynağını oluşturmamaktadır.

Tablo 12-1. Hanelerin geçim kaynaklarına ilişkin özet bilgiler

Geçim Kaynağı Türü	Ana Gelir Kaynağı	1. Ek Gelir Kaynağı	2. Ek Gelir Kaynağı
Arazi temelli geçim kaynakları	2 hane	10 hane	4 hane
Ücret temelli geçim kaynakları	6 hane	3 hane	1 hane
Girişim temelli geçim kaynakları	1 hane	0	0
Emekli maaşı	10 hane	2 hane	1 hane
Kira geliri temelli geçim kaynakları	0 hane	0	0

Kaynak: GKİP hazırlık saha çalışması, 2023

12.3 Geçim Kaynağının Geri Kazandırılması Önlemleri

Aşağıda sunulan geçim kaynaklarını iyileştirme önlemleri Şirket tarafından uygulanacaktır. Etkilenen hane üyeleri, hanelerinin geçim kaynağı türünden farklı kategorilerde sunulan desteklerden de faydalanabileceklerdir.

Tablo 12-2 Ekonomik Yer Değiştirmeden Etkilenen Haneler İçin Geçim Kaynağı Geri Kazanım Önlemleri

Geçim Türü	Geçim Kaynağının Yeniden Sağlanması Önlemleri
Arazi temelli geçim kaynakları	Geçim kaynakları arazi temelli olan, bu nedenle etkilenmiş ve arazi temelli faaliyetlerini sürdürmeyi planlayan tüm haneler ve hane üyeleri aşağıda belirtilen önlemlerden faydalanmaya hak kazanacaktır: • **Tarım faaliyetlerinin geliştirilmesine yönelik yeni arazi hazırlık desteği:** Bu destek, arazi kullanıcılarının yeni bir arazi parçası üzerinde tarımsal faaliyetlerini sürdürebilmesini, ayrıca yeni tohum ve gübre satın alabilmesini sağlayacaktır. Faaliyetin başlatılması için ihtiyaç duyulan gübre bedeli tek seferlik olmak üzere dekara[28] 302,22 TL, mazot desteği ise dekara 234,70 TL olarak belirlenmiştir. Buna göre, toplam arazi hazırlık desteği tutarı dekara 537 TL olacaktır; • **Aşağıdakiler dâhil olmak** üzere çeşitli destek türleri:

[28] Tarım ve Orman Bakanlığı'nın dekara düşen tüketim miktarlarına ve piyasa araştırmasına göre RINA yerel YYEP Uzmanı tarafından belirlenmiştir.

Geçim Türü	Geçim Kaynağının Yeniden Sağlanması Önlemleri
	➢ Arazi ıslahına yönelik destek, taşların, ağaçların vb. temizlenmesi ve arazinin düzeltilmesi dâhil; ➢ Çit yapımı vb. konularda destek; ➢ Arazi parsellerine erişimi sağlayan yolların iyileştirilmesine yönelik destek; • **İlgilenenler için başka istihdam faaliyetlerine geçişe yönelik** destek (aşağıya bakınız); • **Vaka bazında sağlanacak diğer destek türleri;** • **Geçiş Dönemi Geçim Desteği (GDGD):** IFC standartları uyarınca, ekonomik olarak yerinden edilen hanelere sağlanması öngörülen bir destek türüdür (i. 29). GDGD, hanelerin geçim döngülerinin yeniden kurulmasına katkı sağlamak amacıyla sunulacaktır. Bu desteğin amacı, Projeden günlük yaşamları ve geçim kaynakları etkilenen hanelere; gelir elde etme kapasitelerini, üretim düzeylerini ve yaşam standartlarını yeniden tesis edebilmeleri için gerekli makul bir süre boyunca finansal kaynak sağlamaktır. Ayrıntılı bilgi için Ek C1'e bakınız. • Hanelere ait diğer arazi parsellerine zeytin ağaçlarının taşınmasına yönelik destek. • Tarım ve Orman Bakanlığı Genel Müdürlükleri tarafından yürütülen **Mera Islahı Programı** kapsamında, mera alanlarındaki bitkilerin üretim ve besin değerini artırmak ve bitki örtüsünün yoğunluğunu sağlamak amacıyla, toprak analizi yapılarak toprağın yapısına ve meranın doğal özelliklerine uygun gübre türü belirlenerek gübreleme çalışmaları yürütülmektedir. Ekime ihtiyaç duyulan alanlarda mera bitkileri karışımı ekilerek suni mera oluşturulmaktadır. Meranın yapısını bozan yabancı otlarla mücadele edilmektedir. Gölgelik, suluk, tuzluk, kaşıma kazığı, mera çiti, hayvan barınağı ve hayvanların merada yönetimini kolaylaştıran mera yolları gibi otlatmayı kolaylaştırıcı tesislerin düzenlemeleri yapılmaktadır. Bu uygulama için öncelikle Şirket uygun arazi temin edecektir.
Ücret temelli geçim kaynakları	Ücret temelli geçim kaynaklarına dayanan haneler ve hane üyeleri için öngörülen önlemler şunları içerecektir • **Projede istihdam olanakları.** ÇSYP uyarınca, Proje kapsamında Personel Seçim ve İstihdam Prosedürü geliştirilecektir. Bu prosedür; vasıfsız, yarı vasıflı ve vasıflı iş gücü dikkate alınarak, mümkün olduğunca yerel iş gücüne istihdam olanağı sağlanmasını amaçlayacaktır. Ekonomik olarak yerinden edilen kişilere, söz konusu prosedürün hükümleri ve ilgili istihdam fırsatları hakkında bilgi verilecek ve iş başvurusu yapmaları konusunda gerekli destek sağlanacaktır; Proje tarafından doğrudan etkilenen tüm hane üyeleri, hayvancılık faaliyetleri etkilenen haneler dâhil olmak üzere, yerel istihdamda öncelikli kabul edilecektir. • **Uygun olması hâlinde mesleki eğitim veya kurslara katılım desteği.** Şirket, mesleki eğitim veya öğretim kurslarının uygulanmasına yönelik programlar geliştirmek amacıyla ilçe/bölge düzeyindeki eğitim ve öğretim kurumlarıyla koordinasyon sağlayacaktır. Bu faaliyetler, Personel Seçim ve İstihdam Prosedürü (veya ayrı bir doküman) kapsamında ele alınacak olup, aşağıdakileri içerebilir: ➢ Projede gelecekte istihdam edilmek üzere öğrencilere pratik deneyim kazandırmak amacıyla staj programlarının düzenlenmesi; ➢ Öğrencilerin gelecekte istihdam edilmesine yönelik olarak ilçe eğitim kurumlarında özel sınıf ve/veya kursların düzenlenmesi; ➢ Yerel topluluklardan iş gücünün yeniden eğitilmesi amacıyla ilçe/bölge istihdam merkezleri ile iş birliği yapılması; ➢ Projede istihdam amacıyla eğitim kurumlarında öğrenim görmek isteyen öğrenciler için (rekabet esasına dayalı) burs ödemeleri yapılması vb. Bu faaliyetlere katılım, yerel topluluklara Projede istihdam edilebilmeleri için gerekli becerileri edinme fırsatı sunacaktır. Ekonomik olarak yerinden edilen kişiler, söz konusu

Geçim Türü	Geçim Kaynağının Yeniden Sağlanması Önlemleri
	fırsatlar hakkında bilgilendirilecek ve bu faaliyetlere katılım konusunda gerekli danışmanlık ve destek sağlanacaktır; ✓ **Geçiş dönemi geçim desteği** (yukarıya bakınız).
Girişim Temelli Geçim Kaynakları	Girişim temelli geçim kaynaklarına dayanan PEK'lere aşağıdaki önlemler sağlanacaktır: • **İşletmenin Yeniden Kurulmasına Yönelik Destek** İşletme faaliyetlerini yeniden kurma sürecinde, PEK ile iş birliği içinde belirlenecek şekilde çeşitli destek türleri sağlanabilecektir. Bunlar arasında şunlar yer alabilir ➢ İş yeri tesisinin yenilenmesine yönelik destek; ➢ İşletmenin yeni bir alana taşınması durumunda, arazi ıslahı (taş, ağaç vb. engellerin temizlenmesi) ve düzlük sağlanması dâhil destek; ➢ Çit yapımı vb. konularda destek; ➢ İşletme alanına erişimi sağlayan yolların iyileştirilmesine yönelik destek; • **Eğitim** Küçük ölçekli işletmelere yönelik olarak iş geliştirme eğitimlerine katılım imkânı sağlanacaktır. Bu eğitimler, ticaret odası, iş geliştirme merkezleri ve mevcutsa ilgili STK'lar gibi diğer paydaşlarla iş birliği içinde düzenlenecektir); • **Vaka Bazında Sağlanacak Diğer Destekler**
Genel Geçim Kaynaklarını İyileştirme Önlemleri	Tüm etkilenen PEK'ler aşağıda belirtilen genel geçim kaynaklarını iyileştirme önlemlerinden faydalanma hakkına sahip olacaktır: • **Projede istihdam olanakları** (yukarıya bakınız); • **Uygun olması hâlinde mesleki eğitim veya öğretim kursları** (yukarıya bakınız); • **Vaka bazında sağlanacak diğer destek türleri** (PEK ile iş birliği içinde belirlenecektir).

13 HASSAS KİŞİLER

13.1 Tanımlama

Hassas grupların tespiti, ÇSED süreci kapsamında gerçekleştirilmiştir. Ancak bu tespit, Projenin daha geniş sosyal etki alanına ilişkin olup, fiziksel ve ekonomik yerinden edilmeden etkilenen kişileri kapsamamaktadır.

Proje kapsamında yürütülen arazi edinimi sürecine ilişkin hassas grupların ön tespiti, Arazi Edinimi Boşluk Analizi Raporu'nun hazırlanması kapsamında gerçekleştirilen saha çalışmaları sırasında yapılmıştır. Arazi ediniminden konutları etkilenen hanelerdeki kırılgan bireylerin tespiti ise, GKİP saha çalışması süreci kapsamında tamamlanmıştır.

Arazi ediniminden etkilenen hanelerdeki toplam 74 birey arasında, 16 çocuk ve 13 hassas birey bulunmaktadır.

Tablo 13-1. Etkilenen hanelerdeki hassas gruplar

Hassasiyet	Sıklık	Yüzdelik
Çocuklar (18 yaş altı)	16	21,6
65 yaş ve üzeri kişiler	11	14,9
Engelli kişiler (zihinsel ve/veya fiziksel)	2	2,7
Hassas grupta yer almayan	45	60,8
Toplam hane halkı üyeleri	**74**	**100**

Kaynak: GKİP saha çalışması, 2023

Anket yapılan 20 hanede toplam 74 birey yaşamaktadır. Ekonomik yerinden edilmeden etkilenen hanelerde yaşayan kadın sayısı 38'dir. Anket katılımcılarının üçü kadındır. Ekonomik yeniden yerleşimden etkilenen hanelerde kadın hane reisinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

GKİP bütçesi hazırlanırken, uygulama sürecinde ilave kırılgan bireylerin tespit edilmesi ihtimaline karşı ek bütçe ayrılabilmesini teminen kırılgan kişi sayısı 100 olarak öngörülmüştür.

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.

14 GÖREV VE SORUMLULUKLAR

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

Tablo 14-1 YYEP/GKİP uygulamasına ilişkin roller 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		

Seviye/Birim	Görevler	Sorumluluk
Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (TCSTB)	• TCSTB, kredinin kullanımı ve uluslararası standartların sağlanması konusunda sorumluluğa sahip değildir. • Arazi edinimi belgelerini sağlamak.	TCSTB
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

15 BÜTÇE VE FONLAMA DÜZENLEMELERİ

Projenin arazi ediniminden kaynaklanan etkilerin giderilmesi ve IFC Performans Standardı 5 (PS5) ile uyumlu bir sürecin tamamlanması için gerekli ek tazminatlar ve desteklere ilişkin detaylı bilgiler Ek E (Tahmini Bütçe)'de sunulmuştur.

Ek E'de yer alan "GKİP Fonu" sütunu, Şirket tarafından sağlanacaktır. Hâlihazırda mülkiyet tespitine ilişkin çok sayıda dava süreci devam etmektedir. Bu davalar sonuçlandığında, mevcut kamulaştırma verilerinde yer alan değerlemeler yeniden hesaplamaya tabi tutulacaktır. Bu nedenle, Varlık Envanteri (Ek A1)'nde sunulan ve İdare tarafından ödenen tutarlarda artış meydana gelecektir. Ancak bu artışlar henüz öngörülemediğinden, "yerine koyma maliyeti üzerinden tazminat" ilkesinin gerektirdiği tüm ek ödemeler GKİP fonu kalemi altında bütçelendirilmiştir. İdare tarafından yapılan ödemelerde artış meydana geldikçe, GKİP fonundan karşılanması gereken ek tazminat tutarları da orantılı olarak azalacaktır.

16 İZLEME VE DEĞERLENDİRME EVALUATION

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, GKİP performans göstergelerinin sistematik olarak takip edilmesi ve ilgili paydaşlara raporlanması yoluyla kullanılan bir yönetim aracıdır. GKİP uygulamasına yönelik iç izleme sürecinin temel hedefleri şunlardır:

- Projeden Etkilenen Kişilerin (PEK/PAP) geçim kaybının tam ve zamanında telafi edildiğinin veya telafi sürecinin devam ettiğinin doğrulanması;
- PEK'lerin geçim kaynaklarının iyileştirilmesi sürecinden memnuniyet düzeylerinin değerlendirilmesi;
- İyileştirme sonrası yaşam standartlarının, Proje öncesi seviyeye eşit ya da daha yüksek olup olmadığının izlenmesi;
- PEK'lerin olumsuz etkileyebilecek yeni sorunların zamanında tespit edilmesi ve müdahale edilmesi;
- Geçim kaynaklarının iyileştirilmesine ilişkin şikayetlerin yeterli düzeyde ve zamanında çözümlenip çözümlenmediğinin değerlendirilmesi.

İzleme süreci aynı zamanda GKİP uygulamasına dair geri bildirimlerin ilgili finansal kuruluşlara sunulmasını sağlar; uygulama sırasında karşılaşılan sorunlar, elde edilen deneyimler ve başarılar erken aşamada belirlenerek gerekli uyarlamaların zamanında yapılmasına imkân tanır.

Aşağıdaki tabloda, yeniden yerleşim ve geçim kaynaklarının iyileştirilmesi uygulama süreci boyunca izlenecek temel göstergeler sunulmuştur.

Çıktı göstergeleri, gerçekleştirilen faaliyetleri ve bunların doğrudan sonuçlarını ifade ederken; sonuç göstergeleri, PEK'lere yönelik belirlenen hedef ve taahhütlerin gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğini değerlendirmeye yöneliktir.

Tablo 16.1. İzleme Göstergeleri

#	Göstergeler	İzleme Sıklığı	Veri Toplama Yöntemi
Çıktı Göstergeleri			
Katılım & Şikayetler			

#	Göstergeler	İzleme Sıklığı	Veri Toplama Yöntemi
1	Proje Etkilenen Kişilerle (PEK'ler) telefonla veya yüz yüze yapılan danışma sayısı	Aylık	Toplantı kayıtları
2	Toplam alınan şikayet sayısı	Aylık	Şikayet kaydı
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[29]
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

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

#	Göstergeler	İzleme Sıklığı	Veri Toplama Yöntemi
22	Yeniden kurulmuş işletmelerin gelirlerindeki değişiklikler	Uygulanamaz	Uygulanamaz
23	Yeniden kurulmuş işletmelerin müşteri tabanındaki değişiklikler	Uygulanamaz	Uygulanamaz
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 İzleme

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

GKİP'nin uygulama takvimi ve inşaat takvimi aşağıdaki gibidir.

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)																																							
2.8	Elektrik ve I/C İşleri																																							

#	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
2.9	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																																											
4.2	Ekipman 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
4.3	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, bilgi paylaşımı aşamasında gizlenmiştir.

EK A. SAHA ÇALIŞMASI DOKÜMANLARI (AĞUSTOS 2023)

Ek A1. PS5'e uygun LRP için Varlık Envanteri (konut binaları hariç)

EK B. ARAZİ EDİNİMİ

Ek B1. Örnek Değerleme Formu

Ek B2. Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesaplanmasında Kullanılacak 2022/3 Yılı Yapıların Yaklaşık Birim Maliyetlerine İlişkin Tebliğ)

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından:

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

From the Ministry of Environment, Urbanisation and Climate Change:

NOTIFICATION ON APPROXIMATE UNIT COSTS FOR STRUCTURES FOR YEAR 2022/3 TO BE UTILIZED FOR CALCULATION OF ARCHITECTURE AND ENGINEERING SERVICE FEES

Yapı yaklaşık birim maliyetleri
Approximate unit costs of Structures

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.

ARTICLE 1 - (1) In accordance with Article 3.2 of the Architectural and Engineering Services Specification, which was put into effect with the Cabinet Decree dated 16/7/1985 and numbered 85/9707, the approximate Building Unit Costs for 2022/3 to be used in the calculation of the architectural and engineering service costs are the basis for the architectural services of the building, considering the class; Excluding VAT, general expenses (15%) and contractor profit (10%) are included and shown below.

Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı	Class of the building as basis for architectural services	Unit cost of Structure
1. Sınıf Yapılar	Class 1 Buildings	TL/m^2
A Grubu Yapılar	Group A Buildings	650
Kargir ve betonarme ihata duvarı (3,00m yüksekliğe kadar)	Stone and reinforced concrete door (up to 3.00m height)	
Basit Kümes ve basit Agriculture yapıları	Simple Poultry and simple farming structures	
Plastik örtülü seralar	Plastic covered greenhouses	
Mevcut yapılar arası bağlantı + geçiş yapıları	Link between existing structures + passway structures	

Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı	Class of the building as basis for architectural services	Unit cost of Structure
Geçici kullanımı olan küçük yapılar	Small structures with temporary use	
Kalıcı kullanımı olan yardımcı yapılar	Secondary structures with permanent use	
Gölgelikler, çardaklar	Shades, pergolas	
Üstü kapalı, yanları açık dinlenme, oyun ve gösteri alanları	Indoor, open-sided recreation, play and show areas	
Depo amaçlı kayadan oyma yapılar	Rock carving sites for warehouse purposes	
Bu gruptakilere benzer yapılar	Structures similar to those in this group	
B Grubu Yapılar	Group B Buildings	990
Cam örtülü seralar	Glass-covered greenhouses	
Basit padok, büyükbaş ve küçükbaş hayvan ağılları	Simple paddock, cattle and sheep barns	
Kagir ve betonarme su depoları	Stone and reinforced concrete water tanks	
İşyeri depoları	Workplace warehouses	
Bu gruptakilere benzer yapılar	Structures similar to those in this group	
2. Sınıf Yapılar	Class 2 Buildings	TL/m^2
A Grubu Yapılar	Group A Buildings	1.650
Kuleler, ayaklı su depoları	Towers, standing water tanks	
Palplanj ve ankrajlı perde ve istinad duvarı	Sheet pile and anchored curtain and retaining wall	
Kayıkhane	Boathouse	
Bu gruptakilere benzer yapılar	Structures similar to those in this group	
B Grubu Yapılar	Group B Buildings	2.400
Şişirme (Pnömatik) yapılar	Blowing (Pneumatic) structures	
Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler	Single storey offices, shops and simple workshops	
Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve eklentileri	Fields in local settlements, small neighborhood parks, children's playgrounds and add-ons	
Agriculturesal endüstri yapıları (tek katlı prefabrik beton, betonarme veya çelik depo ve atölyeler, tesisat ağrılıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)	Agricultural industrial buildings (single-storey prefabricated concrete, reinforced concrete or steel warehouse and workshop, installation-weighted pens, sapling growing and holding facilities)	
Yat bakım ve onarım atölyeleri	Yacht maintenance and repair shops	
Jeoloji, botanik ve tema parkları	Geology, botany and theme parks	
Mezbahalar	Slaughterhouses	
Bu gruptakilere benzer yapılar	Structures similar to those in this group	
C Grubu Yapılar	Group C Buildings	2.685
Hangar Yapıları (küçük uçaklar, helikopterler, Agriculture uçakları ve bakım onarım yeri)	Hangar Structures (small planes, helicopters, agricultural planes and repair&maintenance place)	
Sanayi yapıları (tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilir)	Industrial buildings (can be single storey, basement and mezzanine)	
Bu gruptakilere benzer yapılar	Structures similar to those in this group	
3. Sınıf Yapılar	Class 3 Buildings	TL/m^2
A Grubu Yapılar	Group A Buildings	3.450
Okul ve mahalle spor tesisleri (temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor alanları, jimnastik salonları, semt salonları)	School and neighborhood sports facilities (sports grounds of basic education schools or businesses and facilities, gymnasiums, neighborhood halls)	
Katlı garajlar	Storey garages	

Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı	Class of the building as basis for architectural services	Unit cost of Structure
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)	Commercial buildings (up to three floors, including three floors - without elevators - elevator location will be checked according to the 1st paragraph of the 34th Article of the Planned Areas Zoning Regulation published in the official newspaper dated 3/7/2017 and numbered 30113)	
Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler, vb.)	Shopping centers (neighborhood markets, small and large market buildings, markets, etc.)	
Basımevleri, matbaalar	Printing houses	
Soğuk hava depoları	Cold storages	
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)	Residences (up to three floors, including three floors - without elevator - according to the 1st paragraph of the 34th Article of the Planned Areas Zoning Regulation published in the official newspaper dated 3/7/2017 and numbered 30113)	
Akaryakıt ve gaz istasyonları	Fuel and gas stations	
Kampingler	Campings	
Küçük sanayi tesisleri (donanımlı atölyeler, imalathane, dökümhane)	Small industrial facilities (equipped workshops, workshop, foundry)	
Semt postaneleri	Neighborhood post offices	
Kreş ve gündüz bakımevleri, hobi ve oyun salonları	Nursery and day care centers, hobby and game halls	
Bu gruptakilere benzer yapılar	Structures similar to those in this group	
B Grubu Yapılar	Group B Buildings	4.650
Entegre Agriculturesal endüstri yapıları, büyük çiftlik yapıları	Integrated agricultural industry structures, large farm structures	
Gençlik merkezleri, halk evleri	Youth centers, public houses	
Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler	Restaurants, cafeterias and dining halls	
Temel eğitim okulları	Basic/Fundemental education schools	
Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri	Small library and similar cultural facilities	
Jandarma ve emniyet karakol binaları	Gendarmerie and police station buildings	
Sağlık ocakları, kamu sağlık dispanseri	Health centers, public health dispensary	
Ticari amaçlı binalar (yapı yüksekliği 21,50 metreye kadar)	Commercial buildings (building height up to 21.50 meters)	
150 kişiye kadar cezaevleri	Prisons for up to 150 persons	
Fuar alanları	Fairgrounds	
Sergi salonları	Exhibition halls	
Konutlar (yapı yüksekliği 21,50 metreye kadar)	Residences (building height up to 21.50 meters)	
Marinalar	Marinas	
Gece klubü, diskotekler	Night club, discotheques	
Misafirhaneler, pansiyonlar	Guesthouses, hostels	
Bu gruptakilere benzer yapılar	Structures similar to those in this group	
4. Sınıf Yapılar	Class 3 Buildings	TL/m^2
A Grubu Yapılar	Group A Buildings	4.950
Özelliği olan büyük okul yapıları (spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)	Large school buildings with special features (gymnasium, conference hall and educational buildings with additional facilities)	
Poliklinikler	Polyclinics	
Liman binaları	Harbor buildings	

Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı	Class of the building as basis for architectural services	Unit cost of Structure
İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri gibi)	Administrative buildings (district-type government mansions, tax offices, etc.)	
İlçe belediyeleri binaları	District municipal buildings	
150 kişiyi geçen cezaevleri	Prisons exceeding 150 people	
Kaplıcalar, şifa evleri gibi termal tesisler	Thermal facilities such as hot springs, healing houses	
İbadethaneler (1500 kişiye kadar)	Places of worship (up to 1500 persons)	
Entegre sanayi tesisleri	Integrated industrial facilities	
Aquaparklar	Aquaparks	
Müstakil spor köyleri (yüzme havuzları, spor salonları ve stadları bulunan)	Independent sports villages (with swimming pools, gyms and stadiums)	
Yaşlılar huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları	Nursing homes for the elderly, orphaned kindergartens, orphanages	
Büyük alışveriş merkezleri	Large shopping malls	
Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri	High schools and educational institutes	
Apartman tipi konutlar (yapı yüksekliği 30,50m'den az yapılar)	Apartment type residences (building height less than 30.50m)	
Oteller (1 ve 2 yıldızlı)	Hotels (1 and 2 star)	
Bu gruptakilere benzer yapılar	Structures similar to those in this group	
B Grubu Yapılar	Group B Buildings	5.900
Araştırma binaları, laboratuvar ve sağlık merkezleri	Research buildings, laboratories and health centers	
İl tipi belediyeler	Provincial municipalities	
İl tipi idari kamu binaları	Provincial administrative public buildings	
Metro istasyonları	Metro stations	
Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları	Stadium, sports halls and swimming pools	
Büyük postaneler (merkez postaneler)	Large post offices (central post offices)	
Otobüs terminalleri	Bus terminals	
Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları)	Entertainment purpose buildings (multi-purpose meeting, entertainment and wedding halls)	
Banka binaları	Bank buildings	
Normal radyo ve televizyon binaları	Normal radio and television buildings	
Özelliği olan genel sığınaklar	General shelters with special features	
Müstakil veya ikiz konutlar (bağımsız bölüm brüt alanı 151m2-600m2 villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi gibi)	Detached or twin residences (independent part gross area 151m2-600m2 villas, terrace houses, chalets, district governors' houses)	
Bu gruptakilere benzer yapılar	Structures similar to those in this group	
C Grubu Yapılar	Group C Buildings	6.400
Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları	Large libraries and cultural buildings	
Bakanlık binaları	Ministry buildings	
Yüksek öğrenim yurtları	Higher education dormitories	
Arşiv binaları	Archive buildings	
Radyoaktif korumalı depolar	Radioactive proof warehouses	
Büyük adliye sarayları	Large courthouses	
Oteller (3 yıldızlı) ve moteller	Hotels (3-star) and motels	
Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri	Rehabilitation and treatment centers	
İl tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları	Provincial government mansions and metropolitan municipal buildings	
İş merkezleri (yapı yüksekliği 21,50m-30,50m; 30,50m dahil)	Business centers (building height 21.50m-30.50m; including 30.50m)	

Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı	Class of the building as basis for architectural services	Unit cost of Structure
Konutlar (yapı yüksekliği 30,50m-51,50m; 51,50m dahil)	Residences (building height 30.50m-51.50m; including 51.50m)	
Bu gruptakilere benzer yapılar	Structures similar to those in this group	
5. Sınıf Yapılar	Class 5 Buildings	TL/m^2
A Grubu Yapılar	Group A Buildings	7.700
Televizyon, radyo istasyonları binaları	Television, radio stations buildings	
Orduevleri	Army Houses	
Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve brüt alanı 600m2 üzerindeki özel konutlar	Embassy buildings, governor mansions and private residences with a gross area of over 600m2	
Borsa binaları	Stock Exchange buildings	
Üniversite kampüsleri	University campuses	
İş merkezleri (yapı yüksekliği 30,50m aşan yapılar)	Business centers (buildings with a building height exceeding 30.50m)	
Yapı yüksekliği 51,50m'yi aşan yapılar	Structures with a building height exceeding 51.50m	
Alışveriş kompleksleri (içerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market gibi bulunan)	Shopping complexes (with facilites such as cinema, theater, exhibition hall, cafe, restaurant, market)	
Bu gruptakilere benzer yapılar	Structures similar to those in this group	
B Grubu Yapılar	Group B Buildings	9.350
Kongre merkezleri	Convention centers	
Olimpik spor tesisleri, AR-GE binaları	Olympic sports facilities, R&D buildings	
Hastaneler	Hospitals	
Havalimanları	Airports	
İbadethaneler (1500 kişi üzerinde)	Places of worship (over 1500 people)	
Oteller (4 yıldızlı)	Hotels (4 star)	
Uçak bakım onarım ve yenileme merkezleri	Aircraft maintenance, repair and renewal centers	
Bu gruptakilere benzer yapılar	Structures similar to those in this group	
C Grubu Yapılar	Group C Buildings	10.300
Oteller ve tatil köyleri	Hotels and resorts	
Müze ve kütüphane kompleksleri	Museum and library complexes	
Bu gruptakilere benzer yapılar	Structures similar to those in this group	
D Grubu Yapılar	Group D Structures	12.150
Opera, tiyatro ve bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri	Opera, theater and ballet structures, concert halls and complexes	
Tarihi eser niteliğinde olup restore edilerek veya yıkılarak aslına uygun olarak yapılan yapılar	Structures that are historical artifacts, restored or demolished and made in accordance with the original	
Bu gruptakilere benzer yapılar	Structures similar to those in this group	

Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfının belirlenmesine ilişkin açıklamalar

Explanations regarding the determination of the class of the building as a basis for architectural services

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.

ARTICLE 2 - (1) Similar structures will be determined by the implementing institutions and organizations by making use of the relevant provisions of the Architecture and Engineering Services Specification compared to the structures in the relevant group.

(2) For the buildings whose class or group was changed or removed from the notification in the revision works of the communiqué, in architectural and engineering services whose building class and group were determined according to the communiqués before 2022/3; The calculation will be made on the basis of the amount equivalent in the 2022/3 communiqué, without changing the building class and group in the communiqué of the year it was determined.

(3) In case of hesitation while determining the classes and groups in the notification during the construction phase, the approximate cost of the building of that building; It will be calculated by applying the Unit Prices of the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change to the quantities to be prepared according to the project of the building.

Yürürlük

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

Force Effective Date

ARTICLE 3 - (1) This Communiqué enters into force on the date of its publication, effective from 1/7/2022.

Yürütme

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

Execution

ARTICLE 4 - (1) The provisions of this Communiqué are executed by the Minister of Environment, Urbanization and Climate Change.

Ek B3. Arazi sahiplerinin belirlenmesine ilişkin dava sonucu

Ek B4. TCSTB'nin yeniden yerleşimle ilgili resmi yazısı (Türkçe/İngilizce)

EK C. SAĞLANACAK DESTEKLER

Appendix C1. Transition Livelihood Support (TLS)

Geçiş Dönemi Geçim Desteği, fiziksel yeniden yerleşime tabi tutulan hanelere sağlanması gereken bir destek türü olup, IFC standartları tarafından tanımlanmıştır. Bu desteğin amacı, günlük yaşamı ve geçim kaynakları etkilenen hanelere, eski düzenlerini yeniden kurabilmeleri için gerekli zaman ve maddi imkânı sağlamaktır.

İllerdeki sosyo-ekonomik seviyenin orta ve alt-orta düzeyde olması ve Türkiye'de maaşlı çalışanların yaklaşık %45'inin asgari ücretle geçimini sağlaması dikkate alındığında, geçiş

dönemi geçim desteğinin hesaplamasında asgari ücretin referans alınmasının uygun olduğu değerlendirilmiştir. Türkiye'de asgari yaşam koşullarının sağlanabilmesi için referans alınabilecek iki temel ücret düzeyi bulunmaktadır:

- Asgari ücret,
- İşsizlik maaşı.

2023 yılı itibarıyla birinci ücret olan asgari ücret 8.506,00 TL iken, işsizlik maaşı 3.972,82 TL ile 7.945,63 TL arasında değişmektedir. En yüksek işsizlik maaşının asgari ücretin altında kalması nedeniyle ve Türkiye'de uluslararası standartlara dayalı YYEP'lerde yaygın olarak kullanılması sebebiyle, her yıl enflasyon oranına göre devlet tarafından artırılan asgari ücret, farklı miktarlarda verilecek geçiş dönemi desteği için referans olarak kabul edilecektir.

Kalıcı konutunu kaybeden hanelere, en az 6 ay boyunca asgari ücret tutarında geçim desteği sağlanacaktır. Hane içerisinde yaşlı, engelli, hasta, kadın hane reisi ya da geçim kaynaklarını ciddi biçimde kaybetmiş bireylerin bulunması durumunda, bu destek süresi 12 aya kadar uzatılabilecektir.

Aşağıdaki kırılganlıkların her biri, hane içerisindeki geçiş dönemi desteğini (Geçici Geçim Desteği – GGD) 1 ay artıracak şekilde puanlandırılacaktır. Çünkü bu kırılgan grupların eski yaşam döngülerini yeniden kurmasının daha zor olduğu kabul edilmektedir:

- Çocuk sahibi olmak,
- 65 yaş üzeri bireylerin bulunması,
- Kronik hastalığı olan veya özel bakıma ihtiyaç duyan bireylerin bulunması,
- Engelli bireylerin bulunması,
- Sağlık güvencesi olmayan bireylerin bulunması,
- Hane gelirinin asgari ücretin altında olması / devletten veya vakıflardan yardım alan bireylerin bulunması,
- Kadın hane reisi.

Ek C2. Yeni Arazi Hazırlama Desteği

EK D. EV DETAYLARI

Ek D1. Parsel bazlı az değerlendirilmiş ağaçlar

Ek D2. Hanehalkı temelli devam eden dava konuları

Ek D3. Belirlenen savunmasız PAP'lar

EK E. GKİP BÜTÇESİ

EK F. YYEP VE GKİP İÇİN VERİ TOPLAMA ARAÇLARI

Ek F1. Anket Formu

Ek F2. Nitel görüşme ve FGD şablonları

EK G. BALIKÇILIK ARAŞTIRMASI BULGULARI (2022)

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.