



Uygar Rüzgar Enerji Santrali (RES) Projesi

Yeniden Yerleşim Eylem Planı

Eylül 2024

Bu kısım sayfalandırma için kasıtlı olarak boş bırakılmıştır.

Mott MacDonald
Mesa Koz
Sahrayıcedit Bölgesi
Atatürk Caddesi No. 69/255
34734 Kadıköy İstanbul Türkiye

T+90 (0)216 766 3118 mottmac.com

Uygar Rüzgar Enerji Santrali (RES) Projesi

Yeniden Yerleşim Eylem Planı

Eylül 2024

Yayın ve Revizyon Kaydı

Revizyon	Tarih	Düzenleyen	Kontrol eden	Onaylayan	Açıklama
A	28 Haziran 2024	CE Danışmanlık Ferah Artar Evren Kayas Ece Çataklı	Ece Alper	Mustafa İslak	Taslak Yeniden Yerleşim Eylem Planı
B	27 Eylül 2024	CE Danışmanlık Ferah Artar Evren Kayas Ece Çataklı	Ece Alper	Mustafa İslak	Taslak Yeniden Yerleşim Eylem Planı

Belge referansı- 221100030 | YYEP | B |

Bu belge, onu hazırlatan taraf için ve sadece yukarıda adı geçen proje ile bağlantılı özel amaçlar için düzenlenmiştir. Başka herhangi bir tarafça güvenilmemeli veya başka herhangi bir amaç için kullanılmamalıdır. Bu belgenin başka herhangi bir tarafça esas alınmasının veya başka herhangi bir amaçla kullanılmasının ya da diğer taraflarca bize sağlanan verilerdeki bir hata veya eksiklikten kaynaklanan herhangi bir hata veya eksiklik içermesinin sonuçları konusunda hiçbir sorumluluk kabul etmiyoruz. Bu belge gizli bilgiler ve tescilli fikri mülkiyet içermektedir. Bizden ve görevlendiren taraftan izin alınmadan diğer taraflara gösterilmemelidir.

İçindekiler

Kısaltmalar	1
Sözlük	3
1 Giriş	6
1.1 Projenin Arka Planı	6
1.2 Proje Açıklaması	6
1.3 Projenin İnşaat Bileşenleri	8
1.3.1 Türbinler	9
1.3.2 Şalt Sahaları	10
1.3.3 Yönetim Binası	11
1.3.4 Yollar	11
1.3.5 Mobil Kırma ve Eleme Tesisi	11
1.3.6 Dahili Elektrik Nakil Hattı (ENH)	11
1.3.7 İlişkili Tesisler	11
1.4 YYEP'in Kapsamı ve Hedefleri	13
1.5 Alternatiflerin Değerlendirilmesi	13
2 Düzenleyici Çerçeve	14
2.1 Ulusal Yasal ve Düzenleyici Çerçeve	14
2.1.1 Türk Anayasası	14
2.1.2 Kamulaştırma Kanunu (No. 2942)	14
2.1.3 Orman Kanunu (No. 6831)	19
2.1.4 Mera Kanunu (No. 4342)	19
2.1.5 Kadastro Kanunu (No. 3402)	20
2.1.6 Tarım Reformu Kanunu (No. 3083)	20
2.1.7 Tebligat Kanunu (No. 7201)	20
2.1.8 Tapu Sicili Kanunu (28738 sayılı Resmi Gazete)	20
2.2 Uluslararası Standartlar	21
2.2.1 UFK Performans Standartları	21
2.2.2 AİKB Performans Gereklikleri	22
2.2.3 KFK Politika ve Prosedürleri	23
2.2.4 Ekvator Prensipleri 4	23
2.3 Ulusal Mevzuat ve Uluslararası Standartlar Arasındaki Boşluk Analizi	24
3 Proje Bileşenleri için Arazi İhtiyacı ve Edinim Süreci	32
3.1 Projenin Arazi İhtiyacı	32
3.2 Özel Arazilerin Edinimi	34
3.3 Ulusal Değerleme Metodolojisi	34

3.3.1	Araziler için Değerleme (Daimi Edinim)	34
3.3.2	Daimi İrtifak için Değerleme	36
3.3.3	Hasat Edilmemiş Ürünler İçin Değerleme	36
3.3.4	Etkilenen Ağaçlar için Değer Tespiti	36
3.3.5	Konut ve Konut Dışı Yapılar için Değerleme	36
3.4	Kamu Arazilerinin Edinimi	37
3.4.1	Ormanlık Alanlar	37
3.4.2	Hazine Arazileri	37
3.4.3	Diğer Kamu Kurumlarına Ait Araziler	37
3.4.4	Mera Alanları	37
3.4.5	Yerleşimlerin Ortak Arazileri	37
3.4.6	Kayıtlı Olmayan Alanlar	37
4 YYEP Hazırlama Veri Toplama Metodolojisi		38
4.1	Çalışmanın Amacı	38
4.2	Veri Toplama Faaliyetleri	38
4.2.1	Toplum Düzeyinde Anket (TDA)	38
4.2.2	Sosyo-Ekonomik Mevcut Durum için Hane halkı Düzeyinde Anket	38
4.2.3	Varlık Envanteri ve Sayımı	39
4.3	Örnekleme Stratejisi	39
4.4	Sınırlamalar	40
5 Etkilenen Yerleşimler, Haneler, Araziler, Varlıklar, Geçim Kaynakları ve Etki Değerlendirmesi		41
5.1	Nüfus Hakkında Temel Bilgiler	41
5.1.1	Projeden Etkilenen Yerleşimler (PEY)	41
5.1.2	Projeden Etkilenen Haneler (PEH'ler)	44
5.2	Etkilenen Araziler ve Arazi Temelli Geçim Kaynakları	45
5.2.1	Tarım Arazileri ve Çiftçilik	45
5.2.2	Etkilenen Ağaçlar	47
5.2.3	Mera Alanları ve Hayvancılık	47
5.2.4	Orman Alanları ve Doğal Kaynaklardan Yararlananlar	50
5.2.5	Araziye Dayalı Diğer Gelir Getirici Faaliyetler	50
5.3	Etkilenen Binalar	51
5.3.1	Konut Binaları ve Etkilenen Evler	51
5.3.2	Ticari Binalar ve Etkilenen İşletmeler	55
5.3.3	Konut Dışı ve Ticari Yapılar	55
5.4	Topluluk Tesisleri, Kamu Hizmetleri ve Kamu Kolaylıkları	56
6 Yeniden Yerleşim ve Tazminat Stratejisi		57
6.1	Fiziksel Yeniden Yerleşim Stratejisi	57
6.1.1	Fiziksel Yerinden Edilmenin Önlenmesi	57
6.2	Ekonomik Yerinden Edilme Stratejisi	58

6.2.1	Ekonomik Yerinden Edilmenin Önlenmesi	58
6.2.2	Yetkiler ve Uygunluklar	59
6.2.3	Enflasyona Karşı Koruma	61
6.3	İmtiyazlar Matrisi	61
6.4	Uygunluk Kriterleri	69
6.4.1	Uygun PEK'ler	69
6.4.2	Tamamlanma Tarihi	69
6.4.3	YYEP'e yapılan ek(ler)	69
7 Hassasiyet Değerlendirmesi		71
7.1	Hassas Gruplar	71
7.2	Etkilenen Hanelerin Hassas Durumdaki Üyelerinin Belirlenmesi	71
7.3	Hassasiyet Yardımı	72
8 Geçim Kaynakları Restorasyon Planı (GRP)		73
8.1	Geçim Kaynakları Restorasyon Stratejisi	73
8.2	Geçim Kaynakları Restorasyon Yöntemleri	73
8.2.1	Geçici Geçim Desteği (GGD)	73
8.2.2	Yerel İstihdam	73
8.2.3	Tarım ve Hayvancılık Proje Yardımı	74
8.2.4	Arazi Hazırlık Desteği	74
8.2.5	Emlak Vergisi Desteği	74
8.2.6	Eğitimler	74
8.2.7	Ziraat Mühendisi Desteği	75
8.2.8	Mera İyileştirme Projeleri	75
8.3	Uygunluk ve Yetkiler	76
8.3.1	Çoklu Proje Etkisi Altındaki Parsellerin Sahipleri ve Kullanıcıları	76
8.3.2	Etkilenen Kamu Arazilerinin Topraksız Resmi Olmayan Kullanıcıları	76
8.3.3	Geçim Kaynakları Projeden %10'dan Fazla Etkilenen PEK'ler	76
8.3.4	Hayvanları Kendi Arazilerinde Otlatan ve %10 'dan Fazla Etkilenen PEK'ler	76
8.3.5	Günlük yaşam ve geçim kaynağını kaybeden PEH'ler	76
8.4	Geçim Kaynakları Restorasyon Programı	77
9 Yardımcı/Tamamlayıcı Uygulama Yöntemleri		79
9.1	Danışma ve Bilgilerin Açıklanması	79
9.2	Şikayet Mekanizması (ŞM) ve Dava Hakkı	80
9.3	Arazi Edinimi Rehberi (AER)	83
9.4	İzleme ve Değerlendirme (İ&D)	83
10 Uygulama Sorumlulukları ve Finansman		87
10.1	Roller ve Sorumluluklar	87

10.2	Uygulama Dönemi Çerçevesi	89
10.3	Tahmini Bütçe	90
11	EKLER	91
A.	Varlık Envanteri ve Sayımı	92
A.1	Varlık Envanteri ve Sayımı & YYEP Uygulama Tablosu	92
B.	Arazi Edinim Belgeleri	93
B.1	Cumhurbaşkanı'nın Acele Kamulaştırma Kararı	93
C.	YYEP Hazırlama Saha Çalışmasından Elde Edilen Veriler	98
C.1	YYEP Hazırlama Saha Çalışması Fotologu	98
C.2	İnşaat İşleri İçin Geçişte İnsan Kaynakları	110
C.3	PEH Üyelerinin Sosyo-Demografisi	112
D.	Tahmini Bütçe	114
D.1	YYEP Uygulaması için Tahmini Bütçe	114

Tablolar

Tablo 1.1-	Proje Bileşenlerinin Konumları	9
Tablo 1.2-	Proje Tasarım Parametreleri	9
Tablo 2.1-	Türk Hukuku ile UFK - AİKB Politikaları Arasındaki Temel Boşluklar	25
Tablo 3.1-	Projenin İhtiyaç Duyduğu Araziler	33
Tablo 4.1-	Örnekleme Stratejisi	39
Tablo 5.1-	PEY'lerin Nüfusları	42
Tablo 5.2-	PEY'lerin Geçim Kaynakları	43
Tablo 5.3-	Muhtarların Yerleşim Yerlerinde Arazi Edinimine İlişkin Bilgileri	43
Tablo 5.4-	Ana ve Yardımcı (3) Geçim Kaynakları	44
Tablo 5.5-	PEH'lerin Ana Harcama Konuları	45
Tablo 5.6-	PEH Temsilcilerinin Olumsuz Etki Beklentileri	46
Tablo 5.7-	PEY'lerde üretilen ürünler	46
Tablo 5.8-	PEY'lerde Hayvancılık Faaliyetlerine İlişkin Sayılar	47
Tablo 5.9-	PEY'lerdeki Kümes Hayvanları ve Kovan Sahipliklerine İlişkin Sayılar	48
Tablo 5.10-	PEY'lere Göre Hayvansal Ürünlerin Üretim Amaçları	48
Tablo 5.11-	Meraların Hayvan Otlatmak için Kullanılması	49
Tablo 5.12-	Mera Alanları/Otlatma Alanları Üzerindeki Etkiler	49
Tablo 5.13-	Ormana Yarar Sağlayan Faaliyetler	50
Tablo 5.14-	Ormanlık Alandan Yararlanma Faaliyeti Üzerindeki Etki Beklentisi	50
Tablo 5.15-	Kamulaştırma Verilerine Göre Evlerin Bulunduğu Etkilenen Araziler	53

Tablo 6,1- YYEP 'in Hak Sahipliği Matrisi (HSM)	62
Tablo 7.1- Hane halkı Üyelerinin Hassasiyetleri	71
Tablo 7.2- Hassas Gruplara Göre Hassasiyet Yardımları	72
Tablo 8.1- Geçim Kaynakları Restorasyon Programı	78
Tablo 9.1- YYEP Göstergeleri	84
Tablo 10.1- YYEP Uygulaması için Roller ve Sorumluluklar	87
Tablo 10.2- YYEP-GKYYP Uygulama Takvimi	89

Şekiller

Şekil 1.1- İzmir, Balıkesir ve Manisa İlleri	7
Şekil 1.2- Proje Şalt Sahası Alanları	11
Şekil 1.3- Enerji Nakil Hatlarının (ENH) yerleşimi	12
Şekil 3.1- Etkilenen Parsellerin Yüzölçümüne Göre Dağılımı	32
Şekil 9.1- YYEP Bilgilendirme Adımları	80

Kısaltmalar

ADNKS	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
CIMER	Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi
TIG	Topluluk İrtibat Görevlisi
TDA	Toplum Düzeyinde Anket
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
KFK	ABD Uluslararası Kalkınma Finansmanı Kurumu
TFE	Tüketici Fiyat Endeksi
Ç&S	Çevresel ve Sosyal
AIKB	Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
HSM	Hak Sahipliği Matrisi
Enerjisa Üretim	Enerjisa Üretim Santralleri Anonim Şirketi
EP	Ekvator Prensipleri
EPFK'ler	Ekvator Prensipleri Finansal Kurumlar
ÇSED	Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirmesi
ÇSPP	Çevresel ve Sosyal Politika ve Prosedürler (KFK)
ENH	Enerji Nakil Hattı
AER	Arazi Edinimi için Rehberlik
ŞM	Şikayet Mekanizması
HDA	Hane halkı Düzeyinde Anket
SG	Sağlık ve Güvenlik
UFK	Uluslararası Finans Kurumu
UFKŞ	Uluslararası Finans Kuruluşları
APG	Anahtar Performans Göstergesi
AE	Arazi Edinimi
AEAKIKGYÇ	Arazi Edinimi, Arazi Kullanımına İlişkin Kısıtlamalar ve Gönülsüz Yeniden Yerleşim Çerçevesi
GRP	Geçim Kaynakları Restorasyon Planı
I&D	İzleme ve Değerlendirme
TOB	Tarım ve Orman Bakanlığı
ÇŞİDB	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
ÇŞB	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
ETKB	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı
Ug	Uygulanamaz
STK	Sivil Toplum Kuruluşu
TN	Taslağa Not
PEİ	Projeden Etkilenen İşletmeler
PEK	Projeden Etkilenen Kişi
PEY	Projeden Etkilenen Yerleşim
PEH	Projeden Etkilenen Evler
KİT	Kamu İstişare Toplantıları

PG	Performans Gereklilikleri (AKB)
Proje Şirketi	Enerjisa Üretim Santralleri Anonim Şirketi
YYEP	Performans Standartları (UFK)
YYEP	Yeniden Yerleşim Eylem Planı
YYU	Yeniden Yerleşim Uzmanı
PKP	Paydaş Katılım Planı
SGS	Sosyal Güvenlik Sigortası
TEİAŞ	Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
RES	Rüzgar Enerji Santrali
YEKA	Rüzgar Enerjisine Dayalı Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanları

Terimler

Nüfus sayımı-	Arazi edinimi ve ilgili etkilerden etkilenecek nüfusun tam ve doğru bir şekilde sayılması. Nüfus sayımı, Projeden Etkilenen Kişilerin (PEK) sayısını ve varlıklarını tespit etmek ve belirlemek için yapılan bir saha araştırması anlamına gelir.
Tazminat-	Varlığın değiştirilmesi gereken zamanda bir proje tarafından edinilen veya etkilenen bir varlık veya kaynak için nakit veya aynı ödeme.
Tamamlanma tarihi-	Projeden etkilenen kişilerin nüfus sayımı ve varlık envanterinin tamamlanma tarihi. Son tarihten sonra Proje alanını işgal eden kişiler tazminat ve/veya yeniden yerleşim yardımı almaya uygun değildir. Benzer şekilde, varlık envanterinin tamamlandığı tarihten veya karşılıklı olarak mutabık kalınan alternatif bir tarihten sonra kurulan sabit varlıklar (inşa edilmiş yapılar, mahsuller, meyve ağaçları ve ormanlık alanlar gibi) tazmin edilmeyecektir.
Ekonomik Yerinden Edilme-	Bir projenin veya ilgili tesislerinin inşası veya işletilmesinden kaynaklanan arazi edinimi veya kaynaklara (arazi, su veya orman) erişimin engellenmesi nedeniyle gelir akışlarının veya geçim kaynaklarının kaybı.
Uygunluk-	Hangi etkilenen kişilerin yeniden yerleşim sonucunda tazminat, yeniden yerleşim yardımı ve/veya diğer faydaları almaya hak kazandığını belirleyen kriterleri ifade eder. Yasaların yanı sıra YYEP tarafından da düzenlenmektedir.
İmtiyazlar-	Projeden etkilenen kişi, hane, grup ve/veya topluluklara YYEP'de teklif edilen tazminat.
Resmi Olmayan Kullanıcı-	Konut, iş ve/veya diğer amaçlarla işgal ettikleri arazi üzerinde tanınabilir hiçbir yasal hakkı veya talebi olmayan kişileri ifade eder. Arazi tazminatı almaya uygun değildir ancak yapı ve iyileştirme kaybı, ürün kaybı ve geçici geçim desteği için tazminat almaya hak kazanırlar.
Arazi edinimi-	Mülkün doğrudan satın alınmasını ve/veya irtifak hakkı veya geçiş hakkı gibi erişim haklarının edinilmesini içerir.
Arazi kamulaştırması-	Bir kamu otoritesinin, genellikle tazminat karşılığında, bir kişi, hane halkı veya topluluğun işgal ettiği veya başka bir şekilde kullandığı arazi üzerindeki haklarından feragat etmesini gerektiren süreç.
Lisans alanı-	Proje kapsamında lisans alanı, rüzgar enerjisi santralının geliştirileceği belirli bir coğrafi bölgeyi veya arazi alanını ifade etmektedir. Bu alan, rüzgar türbinleri ve erişim yolları, şalt sahası ve enerji nakil hatları gibi ilgili altyapı dahil olmak üzere Proje için gerekli her şeyi kapsamaktadır.
Geçim kaynaklarının restorasyonu-	Gönülsüz yeniden yerleşimin neden olduğu ekonomik yerinden edilmeyi azaltmak için, geçim kaynaklarını geri kazandırma süreci etkilenen kişilerin ve/veya toplulukların haklarını belirler ve bunların şeffaf, tutarlı ve adil bir şekilde sağlanmasını ve geçim kaynaklarını yeniden kurmaları için yeterli fırsatın verilmesini sağlar.
Piyasa değeri-	Etkilenen kişi ve toplulukların kaybettikleri varlıkları benzer değerde yeni varlıklarla değiştirebilmeleri için gereken değer.

Etki azaltıcı önlem-	Etkilerin, etkilenen insanların geçim kaynakları üzerindeki olumsuz etkilerini en aza indirmek için alınacak önlemleri ifade eder.
Projeden Etkilenen Kişi (PEK)-	Bir projenin uygulanması sonucunda, inşa edilmiş bir yapıya, araziye (konut, tarım veya mera), yıllık veya çok yıllık mahsullere, ağaçlara veya diğer sabit veya taşınabilir varlıklara sahip olma, bunları kullanma veya bunlardan başka bir şekilde yararlanma hakkını tamamen veya kısmen, kalıcı veya geçici olarak kaybeden herhangi bir kişi. Proje için kullanılan arazilerin sahipleri, kullanıcıları ve yararlanıcıları bu YYEP'de doğrudan PEK'ler (Projenin arazi ediniminden doğrudan etkilenen) olarak tanımlanırken, PEY'lerde yaşayan ve/veya çalışan dolaylı olarak etkilenen topluluklar dolaylı-PEK'ler olarak adlandırılmaktadır.
Projeden etkilenen yerleşim yeri (PEY)-	Bunlar, Projenin arazi kullanımı veya çevresel etki alanındaki yerleşim yerleri ve kasabalarıdır. Bu yerleşimlerin sınırları içinde yer alan özel araziler, kamu arazileri, ortak mülkler Projeden etkilenmektedir.
Fiziksel Yerinden Etme-	Etkilenen kişi(ler)in başka bir yere taşınmasını gerektiren bir projeye ilişkili arazi ediniminden kaynaklanan barınak ve varlık kaybı.
Değiştirme maliyeti-	<p>Kaybedilen varlıklar için tazminat oranı, tam ikame maliyeti, yani varlıkların piyasa değeri artı işlem maliyetleri üzerinden hesaplanmalıdır. Arazi ve yapılarla ilgili olarak, UFK "yenileme maliyetlerini" şu şekilde tanımlamaktadır</p> <ul style="list-style-type: none">- Tarım arazisi: Etkilenen arazinin yakınında bulunan eşit verimli kullanıma veya potansiyele sahip arazinin piyasa değeri, artı etkilenen arazinininkine benzer veya daha iyi bir seviyeye hazırlama maliyeti, artı herhangi bir kayıt ve transfer vergisinin maliyeti;- Kentsel alanlardaki araziler - tercihen etkilenen arazinin yakınında bulunan benzer veya iyileştirilmiş kamu altyapı tesisleri ve hizmetlerine sahip, eşit büyüklük ve kullanımındaki arazinin piyasa değeri, artı her türlü kayıt ve devir vergilerinin maliyeti;- Ev ve kamu yapıları - etkilenen yapıya benzer veya daha iyi bir alana ve kaliteye sahip yeni bir yapı satın alma veya inşa etme veya kısmen etkilenen bir yapıyı onarma maliyeti, işçilik ve müteahhit ücretleri ile her türlü kayıt ve devir vergisi dahil. <p>Yenileme maliyetinin belirlenmesinde, varlığın amortismanı ve kurtarma malzemelerinin değeri dikkate alınmaz ve Projeden elde edilecek faydaların değeri etkilenen bir varlığın değerlendirilmesinden düşülmez.</p>
Yeniden Yerleşim-	Arazi alımı ve erişimin kısıtlanmasından kaynaklanan tüm doğrudan ekonomik ve sosyal kayıpları ve bunların sonucunda ortaya çıkan telafi edici ve iyileştirici önlemleri kapsar. Projeye ilgili arazi edinimi veya arazi kullanımına getirilen kısıtlamalar fiziksel yerinden edilmeye (yer değiştirme, konut arazisi kaybı veya barınak kaybı), ekonomik yerinden edilmeye (gelir kaynaklarının veya diğer geçim kaynaklarının kaybına yol açanlar da dahil olmak üzere arazi, varlık veya varlıklara erişim kaybı) veya her ikisine birden neden olabilir.
Yeniden Yerleşim Eylem Planı (YYEP)-	Bir proje sağlayıcısının veya diğer sorumlu kuruluşun olumsuz etkileri azaltmak, kayıpları telafi etmek ve bir yatırım projesinden etkilenen kişi ve topluluklara kalkınma faydaları sağlamak için izleyeceği prosedürleri ve gerçekleştireceği eylemleri belirttiği belge.
Yeniden Yerleşim Çerçevesi-	Proje Şirketi tarafından arazi edinimi/kamulaştırma ile ilgili potansiyel sosyal riskleri ve etkileri ele almak ve dokuz proje paketi için arazi edinimi ve yeniden yerleşim etkilerini uluslararası standartlara göre yönetmek üzere bir belge hazırlanmıştır.

Paydaşlar-	Bir projeye ilgilenen ve potansiyel olarak projeden etkilenen veya projeyi etkileme kabiliyetine sahip tüm bireyler, gruplar, kuruluşlar ve kurumlar.
Ek ödeme	Ulusal kamulaştırma süreçlerinin bir sonucu olarak, PEK'lere Devlet tarafından tazminat ödenmektedir. Bu tazminat, yeniden yerleşim uzmanları tarafından PS5 ve PG5'e uygunluk açısından değerlendirilir. Bu değerlendirme sonucunda, tam ikame maliyetinde tazminat için YYEP-GRP fonundan yapılması gereken ek ödemeye üst ödeme denir.
Hassas gruplar-	Cinsiyet, etnik köken, yaş, fiziksel veya zihinsel engellilik, ekonomik dezavantaj veya sosyal statü nedeniyle yeniden yerleşimden diğerlerine göre daha olumsuz etkilenebilecek ve yeniden yerleşim yardımı ve ilgili kalkınma yardımlarını talep etme veya bunlardan yararlanma becerileri sınırlı olabilecek kişiler.

1 Giriş

1.1 Projenin Arka Planı

Enerji, üretim süreçlerinin yanı sıra insan yerleşimleri için de önemli bir role sahiptir ve artan nüfus ve endüstriyel faaliyetlerle birlikte enerjiye olan talep de büyük ölçüde artmaktadır. Bu nedenle enerji kullanımı, bir ülkenin ekonomik ve sosyal kalkınmasının ve büyüme potansiyelinin temel göstergelerinden biridir. Elektrik enerjisinin günlük hayatta yaygın olarak kullanılmasına duyulan ihtiyaç nedeniyle, ülkelerdeki elektrik enerjisi kullanım miktarı toplumsal gelişmişliğin önemli bir göstergesi olarak kabul edilmektedir.

Yenilenebilir kaynakların etkin ve verimli kullanımı, enerji arz güvenliği, hava-su-toprak kirliliği, yaşam standartları, ithalata bağımlılık oranları gibi faktörleri etkileyerek ülkelerin ekonomik koşullarını etkilemektedir. Bu nedenle Türkiye rüzgar enerjisine önemli yatırımlar yapıyor. EN 1 Rüzgar Enerjisi Yatırım AŞ, Balıkesir Bağlantı Bölgesi için "Rüzgar Enerjisine Dayalı Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanları (YEKA) ve Toplam Bağlantı Kapasitelerinin Tahsisine İlişkin Yarışma İlanı" kapsamında gerçekleşen yarışma ile ödüllendirildi. Bu ödül üzerine EN 1 Rüzgar Enerjisi Yatırım AŞ ile Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (ETKB) arasında 09 Mayıs 2020 tarihinde "Balıkesir Bağlantı Bölgesinde Rüzgar Enerjisine Dayalı Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanları ve Bağlantı Kapasitesi Tahsisine İlişkin Anlaşma" imzalanmıştır. Akabinde EN 1 Rüzgar Enerjisi Yatırım AŞ, Türkiye Cumhuriyeti İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 30 Aralık 2022 tarihli kararı ile Enerjisa Enerji Üretim Anonim Şirketi ("EnerjiSA Üretim" veya "Proje Şirketi") ile birleşmiştir.

1.2 Proje Tanımı

60 türbin ve 252 MWm/250 MWe toplam kurulu güce sahip Uygur Wnd Santrali (RES) Projesi (" Proje "), Enerjisa Üretim tarafından Balıkesir İli, Burhaniye ve Savaştepe İlçesi, Haydar, İkizce, Büyükyenice ve Taşdibi Yerleşimlerinde; İzmir İli, Bergama İlçesi, Oruçlar, Ürkütler, Yukarıada, İneşir, Alhatlı, Durmuşlar, Çamoba ve Kozluca Yerleşimlerinde; Manisa İli, Soma İlçesi, Kiraz Yerleşiminde uygulanması planlanmaktadır. Proje, Enerjisa Üretim tarafından başlatılan ve Türkiye'nin batısındaki Ege Bölgesi'nde yer alan toplam 180 rüzgar türbininden 750 MW toplam kurulu güce sahip dokuz projelik rüzgar enerjisi yatırım paketinin bir parçasıdır; bölgenin rüzgar enerjisi potansiyelini değerlendirmeyi ve kullanmayı, ulusal stratejiye ve bölge ekonomisine katkıda bulunmayı amaçlamaktadır. Projenin teknik ve yönetim detayları için Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirme raporuna (ÇSED) bakınız.

Proje bileşenleri 60 türbin, iki şalt sahası, bir idari bina, Proje yolları (örneğin, erişim ve saha yolları), bir mobil kırma ve eleme tesisi ve Proje'ye bağlı bir tesis olarak bir enerji nakil hattından (ENH) oluşmaktadır.

Proje aşağıdaki çalışmaları içerecektir-

- 60 rüzgar türbininin ve ilgili parçalarının (örneğin kablolama sistemleri), iki şalt sahasının, bir idari binanın, erişim ve saha yollarının, bir mobil çarpma ve eleme tesisinin ve şalt sahalarını ve Proje ile ilişkili Enerji Nakil Hattını (ENH) Proje için ulusal şebekeye bağlamak üzere inşa edilmesi; ve
- 60 türbinli Uygur RES'in işletilmesi.

Projenin inşaat süresi 21 ay, işletme süresi ise 49 yıl olacaktır. Projenin inşaatına 2024 yılının ilk çeyreğinde Proje yollarının inşası ile başlanmış olup, 2025 yılının dördüncü çeyreğinde tamamlanması ve 2025 yılı sonunda işletmeye alınması planlanmaktadır.

1.3 Projenin İnşaat Bileşenleri

Proje bileşenleri 60 türbin, iki şalt sahası, bir idari bina, Proje yolları (örneğin, erişim ve saha yolları), bir mobil kırma ve eleme tesisi ve Proje'ye bağlı bir tesis olarak bir enerji nakil hattından (ENH) oluşmaktadır.

Ana Proje bileşenlerinin (örneğin türbinler, erişim yolları, şalt sahası) ve ilgili tesisin (örneğin Enerji Nakil Hattı) konumları aşağıda listelenmiştir

- T1, T2, T25, T26, T28, T35-48, T50-55 ve T57-60 numaralı türbinler İzmir'in Bergama ilçesinde yer almaktadır,
- T3-24, T27, T49, T56 numaralı türbinler Balıkesir'in İvrindi ilçesinde yer almaktadır ve
- T29'dan T34'e kadar olan türbinler Manisa'nın Soma ilçesinde yer almaktadır.
- Erişim yolları İzmir ve Balıkesir illerinde yer almakta ve türbin alanını Bergama ilçesinden İvrindi ilçesine bağlamaktadır.
- İki şalt sahası (Proje'nin yerleşim planında biri kuzeyde diğeri güneyde)
- Projenin ENH'lerinden biri İzmir'in Bergama İlçesi ile Manisa'nın Soma İlçesi arasında yer almakta olup Proje trafo merkezini Uygur RES Trafo Merkezi (TS)-İzmir Havza TS'ye bağlamakta, diğeri ise İzmir'in Bergama İlçesi ile Manisa'nın Soma İlçesi arasında yer almakta olup Proje trafo merkezini mevcut Uygur RES TS-Bayramiç Havza TS'ye bağlamaktadır.

Buna ek olarak, Proje birimlerine ve sahaya erişimi sağlayacak olan saha içi erişim yolları ihtiyacı, yeni yollar açılarak (gerekirse) ve/veya Proje alanı içindeki mevcut yollar genişletilerek karşılanacaktır. Kuzey şalt sahasını güney (ana) şalt sahasına bağlamak için dahili bir enerji nakil hattı bulunmaktadır.

Ayrıca, Uygur RES TS-Bayramiç Havza TS Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi (TEİAŞ) tarafından inşa edilecek ve Uygur RES TS-İzmir Havza TS Proje Şirketi tarafından inşa edilecek, ancak her ikisi de TEİAŞ tarafından işletilecek ve Proje şalt sahasından başlayarak ilgili bölgesel trafo merkezine kadar bir güzergaha sahip olacaktır (ayrıntılı bilgi için lütfen Bölüm 2.3'e bakınız).

Tablo 1-1- Proje Bileşenlerinin Konumları

İl	İlçe	Yerleşim	Türbinler	Şalt Sahası ve Yönetim Binası	Yollar
İzmir	Bergama	Alhatlı	X		X
İzmir	Bergama	Çamoba	X	X	X
İzmir	Bergama	Durmuşlar	X		
İzmir	Bergama	Kozluca	X		X
İzmir	Bergama	Oruşlar			X
İzmir	Bergama	Yukarıada			X
İzmir	Bergama	Sarıcaoğlu			X
İzmir	Bergama	Kaplan (Göçbeyli)			X
İzmir	Bergama	İneşir	X		X
İzmir	Bergama	Yalnızdam	X		
Manisa	Soma	Kiraz	X		X
Manisa	Soma	Kaplan			X
Manisa	Soma	Yayladalı			X
Manisa	Soma	Duğla	X		
Balıkesir	İvrindi	Haydar	X		X
Balıkesir	İvrindi	İkizce	X		X

1.3.1 Türbinler

Proje, ulusal şebeke sistemine verilecek maksimum 250 MWm lisanslı güç kapasitesi sağlamak için 60 yatay eksenli rüzgar türbininin (YERT) inşası ve işletilmesini içermektedir. Tablo 1.2, kullanılan türbin tiplerine uygun olarak Proje için belirlenen ve kabul edilen tasarım parametrelerinin bir özetini sunmaktadır.

Tablo 1-2- Proje Tasarım Parametreleri

Tasarım Parametresi	Enercon GmbH ¹
Genel	
Proje üretim kapasitesi	250 MW _e
Teknoloji türü	Yatay Eksenli Rüzgar Türbini (YERT)
Rüzgar türbini sayısı	60
Rüzgar türbini tipi	4.2 MW ENERCON E-138
Nominal güç	4200 kW
Rüzgar sınıfı (IEC)	SA
Tasarım hizmet ömrü	25 yıl
Kesme rüzgar hızı	2.5 m/s
Kesme rüzgar hızı	28 m/s
Kesintili rüzgar hızı	2.0 m/s-28 m/s
Dönme hızı	10.8 rpm
Normal çalışma için ortam sıcaklığı	-10°C ila +40°C
Ses gücü seviyesi	99.0-106,0 dB(A)
Rotor	

¹ ENERCON GmbH. (2021). ENERCON E-138 EP3 rüzgar enerjisi dönüştürücüsü Teknik Açıklama.

Şekil 1-1- Proje Şalt Sahası Alanları

1.3.3 Yönetim Binası

İşletme aşamasında personel ihtiyacının karşılanacağı ve SCADA² sistem odası, Projenin izlenmesi için bir çalışma istasyonu ve bakım personeli için gerekli görülen tesislerin yanı sıra depolama alanlarının da yer alacağı bir idare binası bulunacaktır. Bu idari bina şalt sahası alanında yer alacaktır. İdare binası, sadece teknik değil idari personel de dahil olmak üzere tam operasyonel personel görevlendirmek üzere tasarlanmıştır.

1.3.4 Yollar

Erişim yolları ve saha yolları olmak üzere iki tür Proje yolu bulunmaktadır. Erişim yolları, mevcut ulaşım yolunun sonu ile saha yollarının başlangıcı arasındaki yolu kapsarken, saha yolları Proje alanındaki rüzgar türbinleri boyunca uzanan yolu kapsamaktadır.

Proje Ulusal ÇED Raporu'nda da belirtildiği üzere, Proje ruhsat alanı dışında kalan alanlara erişim için ek yolların açılması gerekecektir inşaat aşaması; ve gerekli görüldüğü takdirde mevcut yollarda iyileştirmeler yapılacaktır. Proje alanına bağlantı Bergama - İvrindi Karayolu üzerinden sağlanacaktır. Bu bağlantı yolları ÇSED Raporunda ve Danışman tarafından hazırlanan bu YYEP'de "erişim yolları" olarak tanımlanmıştır.

Yollar için kullanılacak araziler için kamulaştırma planı hazırlanmış ve bu YYEP'e dahil edilmiştir.

1.3.5 Mobil Kırma ve Eleme Tesisi

Proje kapsamında türbinlerin inşası sırasında çıkarılacak fazla hafriyat malzemesi türbin platform alanlarında geçici olarak depolanacak ve dolgu işlerinde yeniden kullanılacaktır.

İnşaat faaliyetleri kapsamında gerçekleştirilecek zemin gevşetme faaliyetleri sonucunda ortaya çıkan fazla hafriyat malzemesinin boyutlandırılarak yeniden kullanılması amacıyla inşaat aşamasında 200 ton/saat kapasiteli bir mobil kırma eleme tesisi kurulacaktır. Mobil kırma eleme tesisinden alınan malzemenin nakliyesi kamyonlarla sağlanacaktır.

1.3.6 Dahili Elektrik İletim Hattı (ENH)

Proje faaliyetleri ayrıca kuzey şalt sahasını güney (ana) şalt sahasına bağlayacak bir dahili enerji nakil hattının (ENH) inşasını da kapsamaktadır. Danışman, dahili ENH için izin sürecinin Proje Şirketi tarafından yönetildiği ve Ulusal ÇED çalışmasının sorumluluğunun da Proje Şirketine ait olduğu konusunda bilgilendirilmiştir. Dahili ENH projesi için Ulusal ÇED çalışmalarına göre dahili ENH adı Uygur RES TS-İzmir Havza TS olarak belirlenmiştir. Proje Şirketi'nden paylaşılan bilgilere göre, elektrik enerjisi iletim hattının gerilimi 400 kV ve hattın uzunluğu 13,1 km'dir.

1.3.7 İlişkili Tesisler

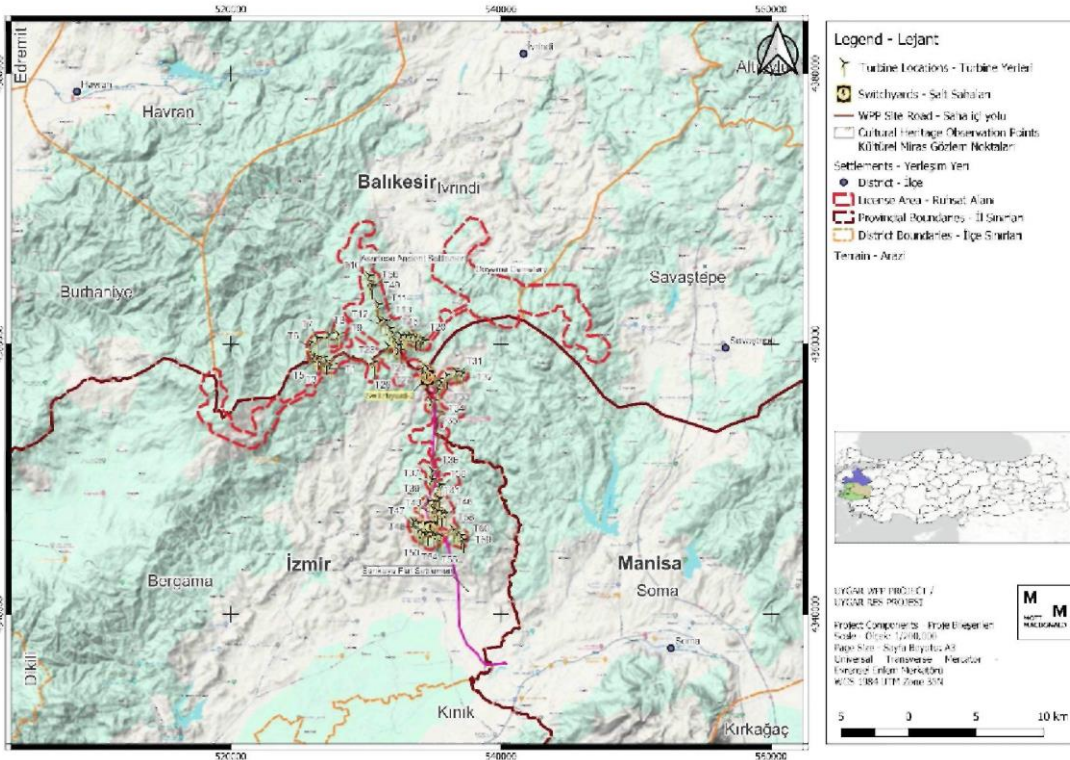
Proje bileşenlerine ek olarak, Proje faaliyetleri, üretilen elektriğin ulusal şebekeye bağlanması için iki enerji nakil hattının (ENH) yapımını da kapsamaktadır. Bağlantı tamamlandığında mülkiyet Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi'ne (TEİAŞ) devredilecektir. Danışman, ENH için izin sürecinin TEİAŞ tarafından yönetildiği konusunda bilgilendirilmiştir; Ulusal ÇED çalışmasının sorumluluğu da TEİAŞ'a aittir.

² Denetimsel Kontrol ve Veri Toplama

Proje Şirketi, ENH'ler için ÇED onayının Ekim 2023 itibariyle devam ettiğini bildirmiştir. Proje Şirketi, 3 Ekim 2023 tarihli Nihai Proje Tanıtım Belgesini sunmuştur. Ancak daha sonra yapılan teknik incelemeler sonucunda ENH'nin uzunluğundaki değişiklik nedeniyle PID revize edilerek 2 Şubat 2024 tarihinde yeniden sunulmuştur. Ancak, ÇŞB tarafından verilen karar henüz temin edilmemiştir. Danışman ile paylaşılan bilgilere göre, ÇŞB'den ÇED kararının alınması için hedef tarih 10 Mayıs 2024'tür. Arazi edinimi için, Proje Şirketi'nin sorumluluğunda olan ENH için acele kamulaştırma onayı alınmıştır.

Proje, mevcut İzmir Havza Trafo Merkezine (TS) bağlantı için yaklaşık 13,1 km'lik bir adet 400 kV tek devre dahili ENH ve şu anda TEİAŞ tarafından işletilen mevcut Bayramiç Havza TS'ye bağlantı için yaklaşık 123 km'lik bir adet 400 kV tek devre ENH olmak üzere iki ENH'den oluşmaktadır. Proje kapsamında öncelikle bir hattın izin ve inşaatı tamamlanacak, tamamlanan hat ile İzmir Havza TS'ye bağlanarak enerji üretimine başlanacak, Bayramiç Havza TS'ye bağlanacak 2. hat ise TEİAŞ tarafından kendi yatırım programı doğrultusunda inşa edilecektir. Bu nedenle, Bayramiç Havza TS'ye bağlanan ENH ile ilgili planlama, tasarım veya inşaat faaliyetleri henüz başlamamıştır ve tüm izin, tasarım ve inşaat faaliyetleri TEİAŞ tarafından takip edilecektir.

ENH'lerin düzeni aşağıdaki Şekil 1.3'te paylaşılmıştır.



Şekil 1-2- Enerji Nakil Hatlarının (ENH) yerleşimi

Bu aşamada, Enerji Nakil Hattı (ENH) Proje ile ilişkili Tesis olarak tanımlanan tek tesistir. Taş ocakları, arıyet ocakları, atık su arıtma tesisi, düzenli depolama sahası vb. gibi projeye ilişkili başka bir tesis düşünülmeyecektir.

1.4 YYEP'in Kapsamı ve Amaçları

Proje Şirketi, dokuz projelik paket kapsamındaki Projenin uygulanmasına ilişkin olarak Uluslararası Finans Kuruluşlarından (UFK) uluslararası finansman kredisi aramakta ve Projeyi finansman için potansiyel UFK'lara önermektedir. Proje Kreditorleri, bir projeyi finanse etme taahhütleri uyarınca, finanse edilen projelerde sürdürülebilir sonuçlar elde etmek için projelerle ilişkili potansiyel çevresel ve sosyal riskleri ve etkileri yönetmek için gereklilikler belirler. Bu nedenle Proje Şirketi, bir Yeniden Yerleşim Çerçevesi (YYÇ) hazırlayarak arazi edinimi ve yeniden yerleşim etkilerini uluslararası standartlara göre yönetmeyi planlamıştır. Bu YYEP, dokuz proje paketi için hazırlanan YYÇ'deki ilke ve taahhütlere uygun olarak Uygur RES için özel olarak hazırlanmıştır.

GRP'yi de içeren bu YYEP, projenin arazi temelli olumsuz sosyo-ekonomik risk ve etkilerini ele almak için hazırlanmıştır. YYEP'in özel hedefleri aşağıdakileri yapmaktır

- Arazi kamulaştırmasını düzenleyen ulusal mevzuat ve uluslararası standartlar hakkında bilgi sağlamak,
- Potansiyel arazi temelli etkileri ve bunların büyüklüğünü, hassas gruplar da dahil olmak üzere etkilenen tarafları tanımlamak,
- Arazi edinimi (AE) sürecinin adımlarını ve kurumsal düzenlemeleri ortaya koymak,
- Potansiyel hakların tanımlanması ve yeniden yerleşim/tazminat paketinin hedeflerine ulaşılması için bir strateji hazırlanması,
- Varlıkların zamanında edinilmesini, tazminat ödenmesini ve Projeden Etkilenen Kişilere (PEK'ler) diğer faydaların sunulmasını sağlamak için bir uygulama planı sunmak,
- Proje planlama ve uygulamasında danışma, katılım ve şikayet mekanizmaları hakkında bilgi sağlamak,
- YYEP'in uygulanması için gerekli kaynaklar için bütçe sağlamak ve
- Yeniden yerleşim uygulamasının katılımı, denetimi, izlenmesi ve değerlendirilmesi için bir plan sağlamak.

Bu rapor Mott MacDonald'ın bir alt yüklenicisi olan CE Danışmanlık tarafından hazırlanmıştır. CE Danışmanlık, YYEP kapsamında saha çalışmasını ve rapor yazımını gerçekleştirmiştir.

1.5 Alternatiflerin Değerlendirilmesi

Yer seçiminde farklı alternatifler değerlendirilmemiş, bunun yerine Proje alanları yeniden yerleşimi en aza indirecek şekilde tasarlanmıştır. Proje Şirketi'nin tasarım aşamasında yeniden yerleşimi önlemeye ve en aza indirmeye yönelik proaktif girişimleri şunlardır

- Fiziksel yeniden yerleşimin önlenmesi/azaltılması,
- En az sayıda özel arazinin etkileneceği şekilde tasarım yapmak,
- Mümkün olduğunca yeni erişim yolları açmaktan kaçınmak ve mevcut yolları takip etmek ve
- Meralar, tarım arazileri ve konutlardan mümkün olduğunca uzaklaşmak

2 Düzenleyici Çerçeve

2.1 Ulusal Yasal ve Düzenleyici Çerçeve

2.1.1 Türk Anayasası

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 46. Maddesi, "Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Sorumluluklar" başlıklı 3. Bölümünün 3. Alt Bölümünde kamulaştırma konusunu ele almaktadır. Madde, bir kalkınma projesi kamu yararına hizmet ettiğinde, hükümetin kamulaştırma sürecini başlatma ve yürütme yetkisine sahip olduğunu belirtmektedir. Tüm hidroelektrik, havaalanı, otoyol ve diğer yollar ve benzeri büyük ölçekli altyapı projelerinin kamu yararına olduğu kabul edilir ve 46. Maddeye temel oluşturur. 46. Madde, Kamulaştırma Kanunu'na ayrılmıştır.

Anayasa'nın ilgili maddesi, özel durumlar haricinde, tazminat bedelinin ve kararlaştırılan artırılmış değerlerin kullanıcılara tam ve nakit olarak ödeneceğini belirtmektedir. Satın alınan arazide tarım yapan çiftçilerin tazminatları her halükarda tam ve nakit olarak ödenir. Kamu arazilerindeki özel kullanıcılar, hükümetle resmi bir kiralama anlaşması yapmadıkları sürece yerel yasa veya yönetmeliklere tabi değildir.

Arazinin kamu yararı için edinildiği durumlarda bile, kamulaştırma kurumları, kamulaştırılan varlıkların değerini araziye girişten önce bir banka hesabına ödemediği özel arazilerin ve varlıkların kamulaştırılmasından yararlanamaz.

Anayasa'nın 44. ve 45. maddeleri dolaylı olarak yeniden yerleşim faaliyetleriyle ilgilidir. 44. Madde, toprak mülkiyetini ele almakta ve hükümetin topraksızları ve yetersiz toprağa sahip olanları koruma sorumluluğunu öngörmektedir. Madde 45, hükümetin tarım ve hayvancılık faaliyetlerinde çalışanları destekleme sorumluluğunu tanımlamaktadır. Madde 56, herkesin sağlıklı bir çevrede yaşama hakkını teyit etmektedir.

2.1.2 Kamulaştırma Kanunu (No. 2942)

Madde 3 - Kamulaştırmanın Dayanağı

Enerji, sulama, ağaçlandırma vb. konuları ilgilendiren büyük projelerin uygulanması için idareler, kanunlara göre yürütmekle yükümlü oldukları kamu hizmetlerinin veya müdahalelerinin gerektirdiği taşınmaz malları, kaynakları ve bunların irtifak haklarını kamulaştırma bedelini peşin veya eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırabilirler.

Madde 4 - İrtifak Hakkı Tesis

İrtifak hakkı, başkasına ait bir araziye, bu araziye sahip olma veya bu arazinin toprağının ya da ürününün herhangi bir kısmını alma hakkı olmaksızın kullanma konusundaki yasal bir haktır. 2942 sayılı Kanun'un 4. maddesine göre, bir taşınmaz malın kamulaştırılması yerine, o taşınmaz malın belirli bir kısmı, yüksekliği veya derinliği ya da Türkiye'de bulunan bir kaynak üzerinde, amacına uygun olması şartıyla irtifak hakkı tesis edilebilmektedir. Bu nedenle, arazinin bütünlüğünü korumak için tapuda malik değişikliği yapılmasına gerek kalmadan taşınmaz üzerinde idare lehine irtifak hakkı tesis edilebilmektedir.

Ancak arazilerin mülkiyet hakkının kullanımı ihlal edilmediği takdirde arazilere ilişkin kamulaştırma yapılamayacağı hükmü de aynı maddede açıkça belirtilmiştir. Kamulaştırma Kanunu'nun 4. Maddesi "Maliklerinin mülkiyet hakkının kullanılmasını engellemek, can ve mal güvenliği açısından gerekli tedbirleri almak kaydıyla, kamu yararı gözetilerek arazilerin altında veya üstünde her türlü köprü, viyadük ve benzeri ulaşım hatları ile metro, tünel ve benzeri raylı taşıma sistemleri yapılabilir.

Arazinin mülkiyet hakkının kullanımı engellenmiyorsa, arazi ile ilgili kamulaştırma yapılmaz."

Madde 7 - Kamulaştırma ve İdari Şerh İçin Yapılacak İlk İşlemler

Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma yoluyla üzerinde kamulaştırma yapılacak veya eklentiler oluşturulacak kaynakların taşınmaz varlıklarının sınırlarını, yüzölçümünü ve türünü gösteren ölçekli bir plan hazırlar veya hazırlatır, kamulaştırılan taşınmaz varlığın sahiplerinin, tapu kayıtları yoksa mülkiyetlerinin ve adreslerinin tapu, vergi ve nüfus kayıtlarında yapacağı bir sorgulama ve ek sorgulamalarla belgelere bağlanarak tespit edilmesini sağlar.

İdare kamulaştırmaya karar verdikten sonra, ilgili şerh söz konusu taşınmaz varlığın kayıtlı olduğu tapu dairelerine düşülür. Şerh bildirim tarihinden sonra malikin değişmesi halinde, tapu idaresi mülkiyette veya mülkiyetten ayrı aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri idareye bildirmekle yükümlüdür.

Şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10. madde uyarınca kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescil talebinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belgenin tapu müdürlüklerine ibraz edilmemesi halinde, bu şerh tapu müdürlüklerince kendiliğinden tapu kayıtlarından düşer.

Madde 8 - İhale Prosedürü

Madde 8'e göre, kamulaştırma kararı alındıktan sonra, idare taşınmazları değerlemek için bir veya daha fazla değerlendirme komisyonu (en az 3 kişiden oluşan) atayacaktır. Ayrıca, müzakereler için bir veya daha fazla müzakere komisyonu (yine en az 3 kişiden oluşan) görevlendirilecektir.

İdarenin taşınmazı devralma niyetini mal sahibine bildirmesinden sonra, mal sahibinin veya temsilcisinin taşınmazı satmak üzere (bildirimden itibaren 15 gün içinde) idareye başvurması halinde, komisyon tarafından belirlenen tarihte uzlaşma görüşmeleri yapılır ve muhammen bedelden fazla olmamak üzere bir bedel üzerinde anlaşmaya varılması halinde resmi anlaşma protokolü imzalanır. Bu imzayla birlikte, tüm hakların idareye devredildiği kabul edilmiş olur ve herhangi bir yasal itiraz girişimi dikkate alınmayacaktır.

İdare, kırk beş (45) gün içinde protokolde kararlaştırılan tutarı hazırlar ve mal sahibinden tapuda belirtilen tarihte mülkiyet haklarını idare adına devretmesini ister. Kamulaştırma ücreti, hakların devri gerçekleşir gerçekleşmez ödenir.

Anlaşmaya varılamadığı veya devir gerçekleşmediği durumlarda, bu Kanunun 27. Maddesi (Acele Kamulaştırma) veya 10. Maddesi (Arazi Değerinin Belirlenmesi ve Tescil Davası) uyarınca mahkemede dava açılır.

Madde 10 - Kamulaştırma Bedelinin Mahkeme Tarafından Belirlenmesi ve Taşınmazın İdare Adına Tescili

Madde 10, kamulaştırmanın herhangi bir nedenle ihale yoluyla gerçekleştirilememesi durumunda, idarenin taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye mahkemesine başvurarak, taşınmaz varlığın kamulaştırma bedelinin tespit edilmesini ve bu bedelin ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesini talep ettiğini belirtmektedir.

İdarenin başvurusundan itibaren 30 gün içinde Mahkeme, taşınmazların malikine duruşma gününü şerhli davetiye ile bildirir. Yapılan araştırmalar sonucunda adresleri tespit edilemeyenlere 7201 sayılı Tebligat Kanunu'na göre ilan yapılarak duruşmaya katılmaya davet edilir. Mahkeme ayrıca kamulaştırma ile ilgili bilgileri taşınmazın bulunduğu yerde yayınlanan yerel bir gazetede (varsa) ve Türkiye genelinde dağıtımı yapılan gazetelerden birinde en az bir kez yayınlar.

Duruşma günü hakim, tarafları taşınmazın değeri üzerinde anlaşmaya davet eder. Anlaşmaya varılması halinde, hakim bu tazminat tutarını kamulaştırma bedeli olarak kabul eder. Bir anlaşmaya varılmadığı durumlarda, hakim taşınmaz varlığın değerini belirlemek için bir keşif (on gün içinde) ve ikinci duruşma için bir tarih (keşiften sonraki otuz gün içinde) belirler.

İkinci duruşmada, taraflar değer üzerinde bir kez daha anlaşamazlarsa, hakim on beş gün içinde değer tespiti için yeni bir bilirkişi heyeti atayacak ve ardından hem tarafların hem de bilirkişilerin raporlarına ve beyanlarına atıfta bulunarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli belirleyecektir. Belirlenen ücret, taşınmazın, kaynağın veya irtifak haklarının kamulaştırma ücretidir. Mahkeme, ücretin mal sahibi adına bir bankaya yatırılması için idareye on beş gün süre verir. Hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda mahkeme, tutarı gösterir banka dekontunun ileride açıklanacak hak sahibine verilmek üzere bloke edilmesi ve bu kararın tapu dairesine ve harcın yatırıldığı bankaya bildirilmesi şartıyla taşınmazın idare adına tesciline karar verir. Tescile ilişkin hüküm kesin olup, tarafların harca ilişkin temyiz hakları saklıdır.

Madde 11 - Kamulaştırma Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Esaslar

Bu maddeye göre "15. Madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi heyeti, mahkeme heyeti ile birlikte kamulaştırılacak taşınmazın veya kaynağın bulunduğu yere gider, hazır bulunan ilgili tarafların beyanlarını dinler ve kamulaştırma bedelini belirleyen gerekçeli bir rapor hazırlar".

Taşınmazın değerinin belirlenmesi, kamulaştırma yoluyla gerçekleştirilen kamu işleri ve hizmetlerinin neden olduğu herhangi bir değer artışını ve gelecekteki kullanımlardan kaynaklanacak herhangi bir karı dikkate almaz.

İrtifak hakkı tesisi sırasında taşınmazda veya kaynakta kamulaştırma nedeniyle herhangi bir değer azalması olması durumunda gerekçe gösterilecektir. Değerdeki bu düşüş irtifak kamulaştırma maliyetidir.

Madde 12 - Kısmi Kamulaştırma

Kısmen kamulaştırılan taşınmazın değeri bu maddede tanımlanırken, taşınmazın kamulaştırma dışında kalan kısmının bayındırlık mevzuatı kapsamında kullanılmaya uygun olması halinde, herhangi bir tesisin kullanılabilir duruma getirilmesi için gereken masraf ve maliyetin hesaplanacağı ve kamulaştırma bedeline ekleneceği de belirtilmektedir.

Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri aşağıdaki şekilde tahmin edilecektir

- Taşınmaz malın etkilenmeyen kısmının değerinde herhangi bir değişiklik olmaması koşuluyla, kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri, 11. Madde hükümlerine göre o taşınmaz mal için belirlenen tutarda kamulaştırılacak orana eşit olacaktır.
- Etkilenmeyen kısmın değerinde bir düşüş olması halinde, kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri, taşınmaz malın etkilenen kısmı için (a) paragrafı uyarınca belirlenen kamulaştırma bedeli artı etkilenmeyen kısmın değerindeki düşüşe karşılık gelen miktardan oluşacaktır.

Kısmen kamulaştırılan bir taşınmazın kalan kısmının kullanıma uygun olmaması halinde, kamulaştırma işlemine karşı idare mahkemesinde dava açılmadığı durumlarda, kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yasal mal sahibi tarafından yapılan yazılı başvuru üzerine bu kısım da kamulaştırılabilir.

Kullanıma elverişsiz araziler-

Kamulaştırılan mülkün kalan kısmı ekonomik olarak ekime/faydaya uygun değilse veya erişilebilir değilse, kalan mülkün kamulaştırılması için idari mahkemede dava açmaya gerek kalmadan yazılı bir bildirim sunulmasından sonraki otuz gün içinde başvuru yapılmalıdır (pr.7).

Madde 14 - Dava Açma Hakkı

Kamulaştırma işlemine karşı, kamulaştırmaya tabi tutulan taşınmaz malın maliki tarafından 10. madde uyarınca mahkeme tarafından yapılan tebligat tarihinden itibaren otuz gün içinde - tebligat yapılamayanlar için tebligat tarihi mahkeme tarafından gazetede ilan edildiği tarih olarak değiştirilir - idare mahkemesinde kamulaştırma kararının iptali veya maddi hataların düzeltilmesi için dava açılabilir.

Madde 18 - Mülkiyete İlişkin İhtilaf

İdare, taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu dairelerinde, kadastro dairelerinde ve hukuk mahkemelerinde bir araştırma yaparak kamulaştırılacak taşınmaz üzerinde herhangi bir anlaşmazlık olup olmadığını tespit eder. Yapılan araştırmada mülkiyet konusunda ihtilaf bulunduğu veya dava konusu edildiği anlaşılırsa, 10. maddeye göre hazırlanan belgelerin tamamı taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine sunularak, taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ve devam eden ihtilaf davasına göre tespit edilir edilmez hak sahibine yapılacak ödeme karşılığında idare adına tescilinin yapılması istenir.

Mahkeme tarafından belirlenen kamulaştırma bedelinin ilk ve sonraki taksitleri, mahkeme tarafından belirlenen bankadaki vadeli mevduat hesaplarına üçer aylık dönemler halinde yatırılır.

Mülkiyete ilişkin anlaşmazlıkların çözümünde izlenecek süreç, ilgili mevzuatta tanımlanan usullere uygun olacaktır.

Madde 19 - Tapu Siciline Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Tescili ve Hak Sahibinin Hakları

İdarece yapılan araştırma neticesinde kamulaştırılmasına karar verilen tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16. maddesinde sayılan kamu malları arasında yer almadığı tespit edilmiştir. Taşınmaz malın hak sahipliğinde olduğu ve hak sahipliğiyle iktisap talebinde bulunduğu tespit edilirse, uzmanlar tarafından inceleme yapılır. Kanıtlar toplanır ve bir rapor hazırlanır. Bu raporda taşınmazın yüzölçümü, hak sahibinin kimliği, vergi kaydı, hak sahipliğinin başlangıç tarihi ve süresi, mülkiyetin kazanılması için gerekli şartların yerine getirilip getirilmediği belirtilir.

Mahkeme, taşınmaz malın kamulaştırma bedelini 10. maddede belirtilen usul ve süre içinde belirler. İdare tarafından sağlanan bilgi ve belgelerden hak sahipliğinin kabul edilmesi halinde mahkeme hak sahibi kişiye tebligat yapar.

Son ilandan itibaren otuz gün içinde Hazine veya üçüncü bir şahıs tarafından itiraz edilmediği takdirde, mahkemece kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktar sahiplik adına ilanda belirtilen bankaya yatırılır. Gerekirse bu süre mahkeme tarafından bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. İdare, kamulaştırma bedelinin hak sahipliği adına yatırıldığına dair makbuzu mahkemeye ibraz ederse, mahkeme taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verir ve bu karar tapu sicil müdürlüğüne ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir.

Madde 25 - Hakların Sınırlandırılması ve Mülkiyetin İdareye Devri

Kamulaştırma prosedürü, hakların kullanılması ve yükümlülüklerin yerine getirilmesine ilişkin 10. Madde uyarınca Mahkeme tarafından iletilen bildirim yoluyla başlatılır. Mülkiyetin idareye devri, Mahkeme tarafından alınan tescil kararına istinaden gerçekleştirilir.

Taşınmazın sahibi, Mahkeme tarafından alınan tescil kararı tarihinden sonra inşaat veya ekim gibi faaliyetlerde bulunma veya taşınmazın mevcut yapısında esaslı değişiklikler yapma haklarını kaybeder. Bu tarihten sonra gerçekleştirilen faaliyetlerin değeri dikkate alınmaz.

2013'te eklenen bir fıkraya göre, barajlar, sulama şebekeleri ve boru hatları, karayolları, demiryolları, limanlar ve havaalanları gibi büyük projeler için kamu yararı kararı, kamulaştırılacak taşınmazın bulunduğu yerleşim yerinin muhtarlığında ilan edilir. İlanın son gününden sonra (kamu yararı), taşınmaz üzerindeki sabit tesislerin ve dikilen ağaçların maliyeti kamulaştırma bedelinin belirlenmesinde dikkate alınmaz. Taşınmaz için bu sınırlama, ilan yapıldığı tarihten itibaren beş yıldan fazla olamaz.

Madde 27 - Acele Kamulaştırma

Yurt savunması için lüzum ve acele hallerde veya Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan veya 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanması bakımından özel kanunlarda öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılması için, söz konusu taşınmaz malın 10. maddedeki (Değişik ibare-24/04/2001 - 4650/15 md.) esaslara göre mahkemece tespit edilen değerine karşılık gelen meblağın, ilgili idarenin talebi üzerine yedi gün içinde (Değişik ibare-24/04/2001 - 4650/15 md.) 10. maddeye göre yapılan davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve 15. maddeye göre seçilen bilirkişiler aracılığı ile kıymet takdiri dışındaki işlemler daha sonra tamamlanmak üzere el konulabilir.

Acele Kamulaştırma, Kanunun 27. Maddesi

- Cumhurbaşkanı tarafından karar verilecek hallerde veya özel kanunlarda öngörülen olağanüstü durumlarda,
- Taşınmaz malın kamulaştırılmasına ilişkin olarak, değer tespiti dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak kaydıyla, ilgili idarenin talebi üzerine yedi gün içinde 10. maddedeki esaslar çerçevesinde 15. madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilen taşınmaz malın değeri, 10. maddeye göre yapılacak davetiye ve tebligatta belirtilen bankaya malik adına yatırılarak taşınmaz mala mahkemece el konulabilir.

Acele kamulaştırma açısından, mahkeme tarafından atanan bilirkişiler tarafından yapılan arazi değerlemesi sadece bir tespittir ve belirleyici değildir. Bu bedel tespit edilip İdare tarafından mahkemece belirlenen hesap numarasına yatırıldıktan sonra 8, 9 ve 10. maddelerde öngörülen işlemler uygulanır.

Madde 30 - Bir İdarenin Mülkiyetindeki Taşınmazın Başka Bir İdareye Devri

Bu madde, kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip olduğu taşınmazların, kaynakların ve irtifak haklarının başka bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılmayacağını ifade etmektedir.

Taşınmaz, kaynak veya irtifak hakkı talep eden idare, Kamulaştırma Kanununun 8. Maddesine göre bedeli belirler. Bu ücret üzerinden ödeyeceği tutarı belirterek varlığın sahibi olan idareye yazılı başvuruda bulunur. Mal sahibinin altmış gün içinde devre uymaması ve cevap vermemesi halinde uyuşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay'ın ilgili idari dairesi tarafından incelendikten sonra iki ay içinde onama kararı ile çözümlenir.

Tarafların bedel üzerinde anlaşamamaları halinde, alıcı idare Danıştay kararının tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 10. maddede yazılı usule göre mahkemeye başvurarak kamulaştırma bedelinin tespitini ister. Bu davada yapılacak yargılama sürecinde mahkeme, 9/6/1938 tarihli ve 3533 sayılı Kanun hükümlerini uygulamaz.

Madde 10'da öngörülen usule göre kamulaştırma bedeli olarak belirlenen bedelin idarece belirlenen bankaya yatırılarak mal sahibi idareye verilmesi ve yatırılan bedelin makbuzunun ibraz edilmesi için alıcı idareye on beş gün süre verilir. Bu süre gerektiğinde mahkeme tarafından bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Mahkeme, kamulaştırma bedelinin alıcı idare tarafından mal sahibi idare adına bankaya yatırıldığını gösteren makbuzun ibrazı üzerine taşınmaz varlığın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin mal sahibi idareye ödenmesine karar verir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescile ilişkin hüküm kesin olup, tarafların harca ilişkin temyiz hakları saklıdır.

Bu şekilde devralınan taşınmaz, kaynak ve irtifak hakları kamulaştırma yoluyla elde edilmiş sayılır ve devir amaçları veya devralan idarenin izin verdiği amaçlar dışında herhangi bir kamusal amaç için kullanılamaz. Aksi takdirde, devreden idare Madde 23 uyarınca taşınmazı geri alabilir. Bu husus tapu kütüğünde beyanlar hanesine şerh edilir.

2.1.3 Orman Kanunu (No. 6831)

Orman Kanunu uyarınca, Proje'nin ormanlarda veya orman olarak sınıflandırılan arazilerde faaliyet göstermek için Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan (TOB) izin alması ve inşaattan kaynaklanan kamu ormanlarına verilen zararları tazmin etmesi gerekmektedir.

Orman ve mera alanlarının kullanımı 6831 sayılı Orman Kanunu ve 4342 sayılı Mera Kanunu ile düzenlenmektedir. Mülkiyet veya irtifak haklarının tescili 3402 sayılı Kadastro Kanunu ve Tapu Sicil Kanunu (28738 sayılı Resmi Gazete) uyarınca yapılacaktır.

Kanuna göre (17.06.2004 madde 5192/1), Bakanlık orman arazisinin kullanımına izin verme yetkisine sahiptir. Bu izin 49 yıldan uzun olamaz.

2.1.4 Mera Kanunu (No. 4342)

Mera Komisyonu'nun görüşlerine dayanan bu Kanuna göre, projeden etkilenen illerdeki Valiler mera alanlarının sınıflandırılmasının değiştirilmesine izin verme yetkisine sahiptir.

Ne kamunun ne de meraların belirli kullanıcılarının hakları yerel yasal çerçeve kapsamında tanınmaktadır. Mera arazileri için ilgili kamu kurumlarına tazminat ödenecektir.

2.1.5 Kadastro Kanunu (No. 3402)

Kadastro Kanunu, Medeni Kanun'un (No. 4721) öngördüğü şekilde, arazinin kayıt altına alınması ve mekansal bilgi sisteminin temelini oluşturmak üzere, ulusal koordinat sistemine ve kadastral veya topografik kadastral haritalara dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını ve yasal statüsünü belirler.

2.1.6 Tarım Reformu Kanunu (No. 3083)

Tarım Reformu Kanunu, sulanan ve Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen araziler için çeşitli hususları düzenlemektedir. Kanun, arazi toplulaştırması ve ihtiyaç halinde arazinin tarım dışında başka amaçlar için tahsis edilmesine ilişkin hususları kapsamaktadır. Kanunda, parçalanma nedeniyle tarımsal üretimin ekonomik olmaktan çıktığı alanlarda, herhangi bir ailenin hem geçim kaynağının hem de iş gücünün etkilenmesine neden olacak parçalanmanın önlenmesi için arazi toplulaştırma çalışmalarının yapılacağı öngörülmektedir.

2.1.7 Tebligat Kanunu (No. 7201)

2003, 2008 ve 2011 yıllarında yapılan değişikliklerle birlikte 7201 sayılı Tebligat Kanunu, mülk sahipleri için bir tebligat sürecinin temelini oluşturmaktadır. Adresleri bilinmeyenler de dahil olmak üzere bir dizi kamu ve özel mülk sahibine ulaşmak için izlenecek belirli prosedürlerden oluşur. Kanuna göre, bildirim hükümleri bilinen adreslere posta, yerel makamlardan destek isteme, ülke çapında önemli sayıda yayınlanan ulusal bir gazeteye verilen ilan yoluyla yayın ve elektronik iletişimi içermektedir. Kanun, yerleşik malikler, gaip malikler, Türkiye dışındaki malikler ve çeşitli kamu kurumları da dahil olmak üzere farklı kategorilerdeki hissedarlarla iletişim kurulmasına rehberlik etmektedir. Kanunun spesifikliği ve genişliği, uluslararası politikaların iletişim ve istişareye yaptığı vurguyu desteklemektedir.

Tebligat Kanunu, Tebligat Memuru tarafından belirlenen adresi bilinmeyen arazi sahipleri ve arazi kullanıcıları için tebligat sürecini detaylandırmaktadır. Kanunda 2011 yılında yapılan değişikliklere göre (Madde 10), bildirim etkilenen mal sahibinin uygun olduğu her yere ve/veya bilinen son adresine yapılabilir. Kişiyi ulaşılamaması halinde bilinen son ikametgahına tebligat gönderilir ve yerleşim yeri veya belediye mahalle muhtarlarına yönlendirilir.

2.1.8 Tapu Sicili Kanunu (28738 sayılı Resmi Gazete)

Bu kanun, Medeni Kanun (No. 4721) ile ilgili olarak tapu sicil kayıtlarının düzenli tutulmasını amaçlamaktadır. Taşınmaz malların mülkiyetine, sınırlı ayni ve şahsi haklara, bunların tapu siciline tesciline, değiştirilmesine, terkinine ve düzeltilmesine ilişkin esas ve usulleri kapsar.

Arazi edinimi ve YYEP ile dolaylı olarak ilgili olan diğer bazı ulusal kanunlar da gerektiğinde uygulanmaktadır

- Toprak Kirliliğinin Kontrolü ve Noktasal Kaynaklı Kirlenmiş Sahalara Dair Yönetmelik (08.06.2010 tarih ve 27605 sayılı Resmi Gazete)
- Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü (18.03.2004 tarih ve 25406 sayılı Resmi Gazete)
- Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu (19.07.2005 tarihli ve 5403 sayılı Resmi Gazete)
- 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı Resmi Gazete)

- Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (18.03.2018 tarihli ve 30364 sayılı Resmi Gazete)
- Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (No- 6698)

2.2 Uluslararası Standartlar

2.2.1 UFK Performans Standartları

Uluslararası Finans Kurumu'nun (UFK) Sürdürülebilirlik Çerçevesi, Kurumun sürdürülebilir kalkınma konusundaki stratejik taahhüdünü ifade eder ve UFK'nin risk yönetimi yaklaşımının ayrılmaz bir parçasıdır. Sürdürülebilirlik Çerçevesi, UFK'nin Çevresel ve Sosyal Sürdürülebilirlik Politikası ve Performans Standartları ile UFK'nin Bilgiye Erişim Politikasından oluşmaktadır. Çevresel ve Sosyal Sürdürülebilirlik Politikası, UFK'nin çevresel ve sosyal sürdürülebilirlikle ilgili taahhütlerini, rollerini ve sorumluluklarını açıklamaktadır. UFK'nin Bilgiye Erişim Politikası, UFK'nin faaliyetlerinde şeffaflık ve iyi yönetişime olan bağlılığını yansıtır ve Kurumun yatırım ve danışmanlık hizmetlerine ilişkin kurumsal bilgilendirme yükümlülüklerini ana hatlarıyla belirtir.

UFK'nin Kılavuz Notu 5'e göre, arazi edinimi ve yeniden yerleşimin hükümetin sorumluluğunda olduğu durumlarda müşteri, bu Performans Standardı ile tutarlı sonuçlar elde etmek için kurumun izin verdiği ölçüde sorumlu devlet kurumu ile işbirliği yapacaktır. Buna ek olarak, hükümet kapasitesinin sınırlı olduğu durumlarda, müşteri yeniden yerleşim planlaması, uygulaması ve izlemesi sırasında aktif bir rol oynayacaktır.

UFK, Sürdürülebilirlik Çerçevesini diğer stratejiler, politikalar ve girişimlerle birlikte, genel kalkınma hedeflerine ulaşmak için Kurumun iş faaliyetlerini yönlendirmek amacıyla kullanır. Performans Standartları diğer finansal kuruluşlar tarafından da uygulanabilir.

Bu listedeki beşinci standart (PS5 - Arazi Edinimi ve Gönülsüz Yeniden Yerleşim) bu YYEP'in temelini oluşturmaktadır

PS5 - Arazi Edinimi ve Gönülsüz Yeniden Yerleşim³

Performans Standardı 5, projeye ilgili arazi ediniminin ve arazi kullanımına getirilen kısıtlamaların bu araziye kullanan topluluklar ve kişiler üzerinde olumsuz etkileri olabileceğini kabul eder. Gönülsüz yeniden yerleşim, projeye ilgili arazi edinimi ve/veya arazi kullanımındaki kısıtlamalar nedeniyle hem fiziksel yerinden edilmeyi (yer değiştirme veya barınak kaybı) hem de ekonomik yerinden edilmeyi (gelir kaynaklarının veya diğer geçim kaynaklarının kaybına yol açan varlıkların veya varlıklara erişimin kaybı) ifade eder. Etkilenen kişiler veya topluluklar, fiziksel veya ekonomik yerinden edilmeye sonuçlanan arazi edinimini veya arazi kullanımındaki kısıtlamaları reddetme hakkına sahip olmadığında, yeniden yerleşim gönülsüz olarak kabul edilir.

Bu durum, (i) yasal kamulaştırma veya arazi kullanımına geçici veya kalıcı kısıtlamalar getirilmesi ve (ii) alıcının kamulaştırmaya başvurabileceği veya satıcıyla müzakerelerin başarısız olması halinde arazi kullanımına yasal kısıtlamalar getirebileceği müzakere edilmiş anlaşmalarda ortaya çıkmaktadır. Proje Şirketi, UFK PS5'in hedeflerine ulaşacaktır.

Bu Performans Standardı, aşağıdaki arazi ile ilgili işlem türlerinden kaynaklanan fiziksel ve/veya ekonomik yerinden edilme durumları için geçerlidir

Ev sahibi ülkenin yasal sistemine göre kamulaştırma veya diğer zorunlu prosedürler yoluyla edinilen arazi hakları veya arazi kullanım hakları,

³ UFK Performans Standardı 5 (2012) https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/75de96d4-ed36-4bdb-8050-400be02bf2d9/PS5_İngilizce_2012.pdf?MOD=AJPERES&CVID=iqex59b

- Uzlaşmaya varılamaması kamulaştırma veya diğer zorunlu prosedürlerle sonuçlanacaksa, mülk sahipleri veya arazi üzerinde yasal hakları olan kişilerle müzakere edilerek elde edilen arazi hakları veya arazi kullanım hakları,
- Arazi kullanımı ve doğal kaynaklara erişim üzerindeki istem dışı kısıtlamaların, bir topluluğun veya topluluk içindeki grupların geleneksel veya tanınabilir kullanım haklarına sahip oldukları kaynak kullanımına erişimlerini kaybetmelerine neden olduğu proje durumları,
- Resmi, geleneksel veya tanınabilir kullanım hakları olmadan araziye işgal eden insanların tahliyesini gerektiren belirli proje durumları,
- Ortak mülkiyet ve deniz ve su kaynakları, kereste ve kereste dışı orman ürünleri, tatlı su, tıbbi bitkiler, avlanma ve toplanma alanları ile otlak ve ekim alanları gibi doğal kaynaklar da dahil olmak üzere araziye erişimin veya diğer kaynakların kullanımının kısıtlanması.

Standartta göre, fiziksel yerinden edilme durumunda Müşteri, etkilenen kişi sayısına bakılmaksızın asgari olarak bu Performans Standardının uygulanabilir gerekliliklerini kapsayan bir Yeniden Yerleşim Eylem Planı geliştirecektir. Bu, kaybedilen arazi ve diğer varlıklar için tam ikame maliyeti üzerinden tazminatı da içerecektir. Plan, yerinden edilmenin olumsuz etkilerini azaltmak; kalkınma fırsatlarını belirlemek; bir yeniden yerleşim bütçesi ve programı geliştirmek ve etkilenen tüm kişi kategorilerinin (ev sahibi topluluklar dahil) haklarını belirlemek için tasarlanacaktır. Yoksulların ve hassas grupların ihtiyaçlarına özel önem verilecektir. Müşteri, arazi haklarının elde edilmesine yönelik tüm işlemlerin yanı sıra tazminat önlemleri ve yeniden yerleştirme faaliyetlerini de belgeliyecektir.

Proje alanında yaşayan insanların başka bir yere taşınması gerekiyorsa, müşteri (i) yerinden edilmiş kişilere, uygun olduğunda yeterli ikame konut veya nakit tazminat da dahil olmak üzere, uygulanabilir yeniden yerleşim seçenekleri arasından seçenekler sunacak; ve (ii) yerinden edilmiş her bir grubun ihtiyaçlarına uygun yeniden yerleşim yardımı sağlayacaktır. Yerinden edilmiş kişiler için inşa edilen yeni yeniden yerleşim alanları daha iyi yaşam koşulları sunmalıdır. Yerinden edilen kişilerin önceden var olan topluluk ve gruplara yerleştirilmelerine ilişkin tercihleri dikkate alınacaktır. Yerinden edilmiş kişilerin ve ev sahibi toplulukların mevcut sosyal ve kültürel kurumlarına saygı gösterilecektir.

Paragraf 17 (i) veya (ii) kapsamında fiziksel olarak yerinden edilmiş kişiler söz konusu olduğunda, Müşteri eşit veya daha yüksek değerde, kullanım güvencesine sahip, eşdeğer veya daha iyi özelliklere sahip ve konum avantajlarına sahip ikame mülk veya uygun olduğu durumlarda nakit tazminat seçeneği sunacaktır. Nakit yerine aynı tazminat ödenmesi düşünülmelidir. Nakit tazminat seviyeleri, kaybedilen arazi ve diğer varlıkların yerel piyasalarda tam ikame maliyetiyle yerine konması için yeterli olmalıdır.

2.2.2 AİKB Performans Gereklilikleri

Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (AİKB), AİKB Kuruluş Anlaşması uyarınca faaliyetlerinin tamamında "çevreye duyarlı ve sürdürülebilir kalkınmayı" teşvik etmeyi taahhüt etmektedir. Banka, çevresel ve sosyal sürdürülebilirliğin, geçiş yetkisiyle tutarlı sonuçlara ulaşmanın temel bir unsuru olduğunu kabul etmektedir. Bu nedenle, çevresel ve sosyal sürdürülebilirliği teşvik eden projeler Banka'nın faaliyetlerinin en yüksek öncelikleri arasında yer almaktadır.

AİKB, projelerin karşılaması gereken çevresel ve sosyal sürdürülebilirliğin temel alanları için kapsamlı bir dizi özel Performans Gereklilikleri (PG'ler) benimsemiştir. AİKB tarafından kabul edilen 10 PG arasında beşinci gereklilik (PG5 - Arazi Edinimi, Gönülsüz Yeniden Yerleşim ve Ekonomik Yer Değiştirme) özellikle YYEP'in geliştirilmesi ve uygulanmasıyla ilgilidir-

PG5- Arazi Edinimi, Arazi Kullanımına İlişkin Kısıtlamalar ve Gönülsüz Yeniden Yerleşim

Bu PG, fiziksel yerinden edilmeye (yer değiştirme, arazi veya barınak kaybı) ve/veya ekonomik yerinden edilmeye (arazi, varlık kaybı veya arazi kullanımı, varlıklar ve doğal kaynaklar üzerindeki kısıtlamaların gelir kaynaklarının veya diğer geçim kaynaklarının kaybına yol açması) neden olabilecek arazi kullanımı ve varlıklara ve doğal kaynaklara erişim üzerindeki kısıtlamalar da dahil olmak üzere projeye ilgili arazi ediniminin etkilerini ele almaktadır. "Gönülsüz yeniden yerleşim" terimi hem bu etkileri hem de bu etkileri hafifletme ve telafi etme süreçlerini ifade eder. Etkilenen kişiler veya etkilenen topluluklar arazi edinimini veya arazi kullanımı, diğer varlıklar ve doğal kaynaklar üzerindeki kısıtlamaları reddetme hakkına sahip olmadığına, zorunlu edinim müzakere edilen bir süreçten sonra yalnızca son çare olarak kullanılsa bile, yeniden yerleşim gönülsüz olarak kabul edilir.

PG5'in uygulanması, başta özel mülkiyet hakkı, yeterli barınma hakkı ve yaşam koşullarının sürekli iyileştirilmesi hakkı olmak üzere, insan hak ve özgürlüklerine evrensel saygı ve bu hak ve özgürlüklerin gözetilmesi ile tutarlıdır.

Uygun şekilde yönetilmediği takdirde, gönülsüz yeniden yerleşim, etkilenen kişiler ve topluluklar için uzun vadeli zorluklara ve yoksullaşmaya, ayrıca yerlerinden edildikleri alanlarda çevresel hasara ve olumsuz sosyo-ekonomik etkilere neden olabilir. Müşteri, çevresel, sosyal ve mali maliyet ve faydaları dengelerken ve toplumsal cinsiyet etkileri ile hassas kişiler üzerindeki etkilere özellikle dikkat ederken, arazi ediniminden veya arazi kullanımı, diğer varlıklar ve doğal kaynaklar üzerindeki kısıtlamalardan kaçınmak veya bunları en aza indirmek için uygulanabilir alternatif proje tasarımlarını ve sahalarını değerlendirecektir. Tasarım yoluyla önlenemediği durumlarda, yerinden edilme en aza indirilecek ve etkilenen kişiler ve ev sahibi topluluklar üzerindeki olumsuz etkileri hafifletmek için uygun önlemler dikkatlice planlanacak ve uygulanacaktır.

2.2.3 KFK Politikası ve Prosedürleri⁴

ABD Uluslararası Kalkınma Finansmanı Kurumu'nun (KFK) Çevresel ve Sosyal Politika ve Prosedürleri (ÇSPP), günümüzde gelişmekte olan dünyanın karşılaştığı en kritik zorluklara yönelik çözümleri finanse etmek için özel sektörle ortaklık kurmaktadır. Enerji, sağlık, kritik altyapı ve teknoloji projeleri gibi sektörlere yatırım yapıyoruz. KFK yatırımları yüksek standartlara bağlıdır ve çevreye, insan haklarına ve işçi haklarına saygılıdır. KFK'nın Kategorik Yasaklar listesinde 5.000 veya daha fazla kişinin yeniden yerleşimini içeren projeler yer almaktadır.

2.2.4 Ekvator Prensipleri 4⁵

Ekvator Prensipleri (EP), projelerde çevresel ve sosyal riskin belirlenmesi, değerlendirilmesi ve yönetilmesi için finansal kuruluşlar tarafından benimsenen bir risk yönetimi çerçevesidir ve öncelikle sorumlu risk karar verme sürecini desteklemek için durum tespiti ve izleme için asgari bir standart sağlamayı amaçlamaktadır.

EP'lerin dördüncü versiyonu (Temmuz 2020) uyarınca, tüm Ekvator Prensipleri Finans Kuruluşları (EPFK'ler) EP 4'ü 1 Ekim 2020 tarihine kadar uygulamalıdır. EP 4, 10 ilke⁶ içerir. Aşağıda listelenen YYEP ile ilgili ilkeler

YYEP için ilgili kriterler İlke 3, 5, 6 ve 9 kapsamındadır-

- İlke 3- Uygulanabilir Çevresel ve Sosyal Standartlar
- İlke 5- Paydaş Katılımı
- İlke 6- Şikayet Mekanizması
- İlke 9- Bağımsız İzleme ve Raporlama

⁴ https://www.dfc.gov/sites/default/files/media/documents/DFC_ESPP_012020.pdf

⁵ Ekvator Prensipleri, Temmuz 2020, www.equator-principles.com

⁶ <https://equator-principles.com/wp-content/uploads/2020/05/The-Equator-Principles-July-2020-v2.pdf>.

İlke 3- Uygulanabilir Çevresel ve Sosyal Standartlar

Değerlendirme süreci, ilk etapta, çevresel ve sosyal konularla ilgili ev sahibi ülke yasalarına, yönetmeliklerine ve izinlerine uyumu ele almalıdır.

EPFK'lar farklı pazarlarda faaliyet göstermektedir - bazıları halklarını ve çevreyi korumak için tasarlanmış güçlü çevresel ve sosyal yönetim, mevzuat sistemleri ve kurumsal kapasiteye sahiptir; bazıları ise çevresel ve sosyal sorunları yönetmek için gelişen teknik ve kurumsal kapasiteye sahiptir.

İlke 5- Paydaş Katılımı

Etkilenen Topluluklar üzerinde potansiyel olarak önemli olumsuz etkileri olan projeler için müşteri Bilgilendirilmiş İstişare ve Katılım süreci yürütecektir. Müşteri, danışma sürecini aşağıdaki hususlara göre uyarlayacaktır

- projenin riskleri ve etkileri,
- projenin gelişim aşaması,
- etkilenen toplulukların dil tercihleri,
- karar verme süreçleri,
- ve dezavantajlı ve hassas grupların ihtiyaçları.

İlke 6- Şikayet Mekanizması (ŞM)

Şikâyet mekanizmalarının projenin risk ve etkilerine göre ölçeklendirilmesi ve kültürel açıdan uygun, kolay erişilebilir, ücretsiz ve sorunu ya da endişeyi ortaya çıkaran tarafın cezalandırılmadığı anlaşılabilir ve şeffaf bir danışma süreci kullanılarak endişelerin derhal çözülmesini amaçlaması gerekmektedir. Şikayet mekanizmaları, adli veya idari hukuk yollarına erişimi engellememelidir. Müşteri, Paydaş Katılım süreci sırasında Etkilenen Toplulukları ve Çalışanları şikayet mekanizmaları hakkında bilgilendirecektir.

İlke 9- İzleme ve Raporlama

Finansal Kapanış sonrasında ve kredinin ömrü boyunca projenin Ekvator Prensiplerine uygunluğunu değerlendirmek için EPFI bağımsız izleme ve raporlama talep edecektir. Bu YYEP için iç ve dış izleme faaliyetleri planlanmıştır.

2.3 Ulusal Mevzuat ve Uluslararası Standartlar Arasındaki Boşluk Analizi

YYEP'in hazırlanmasına ilişkin uluslararası standartlar (UFK, AİKB ve Ekvator Prensipleri) ile ulusal mevzuat arasında bazı boşluklar bulunmaktadır. YYEP, bu tür boşlukları gidermek için ek önlemler içermektedir. Türk Hukuku ile UFK Politikaları arasındaki temel boşluklar aşağıdaki tabloda özetlenmiştir. Tabloda ayrıca Proje Şirketi'nin etki azaltma önlemleri de yer almaktadır.

Tablo 2-1- Türk Hukuku ile UFK - AİKB Politikaları Arasındaki Temel Boşluklar

Konu	UFK Standartları	AİKB Gereklilikleri	Türk Mevzuatı	Boşluklar	Boşlukları doldurmak için sorumluluklar
Kaçınma ve Minimizasyon	UFK PS5'e göre, mümkün olan yerlerde gönülsüz yeniden yerleşimden kaçınılmalı veya en aza indirilmelidir.	AİKB PG5, Arazi Edinimi (AE), Arazi Kullanımı Kısıtlamaları ve Gönülsüz Yeniden Yerleşim'e göre, bu PG'nin hedefleri (i) gönülsüz yeniden yerleşimden kaçınmak veya kaçınılmaz olduğunda, (ii) uygulanabilir alternatif proje tasarımlarını ve sahalarını araştırarak gönülsüz yeniden yerleşimi en aza indirmek, (iii) zorla tahliyeden kaçınmaktır.	Türk Kamulaştırma Kanununda yeniden yerleşimin önlenmesi ve en aza indirilmesine ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak, yerel toplulukların fiziksel olarak yerlerinden edilmesi, yüksek sosyal ve ekonomik maliyetleri nedeniyle Devlet tarafından tercih edilmemektedir.	Yasal bir boşluk var, ancak uygulamada bir boşluk yok.	Proje Şirketi'nin öncelikli hedefi fiziksel yeniden yerleşimden kaçınmak olsa da, kalıcı olarak kullanılan bir ev bulunmaktadır (Özel parsel no-Balıkesir- İvrindi- İkiççe 113/8) ⁷ . İşlemler kamulaştırma kapsamında değil, UFK PS5 kapsamında yakın alıcı olması nedeniyle gerçekleştirilmiştir. T- 56'daki bina kamulaştırma alanının dışında ve 250 m mesafede kaldığı için bu çalışma kapsamında değerlendirilmiştir. Ev, tam yenileme maliyetiyle satın alınmıştır ve bu YYEP'in Fiziksel Yeniden Yerleşim Stratejisine göre ek yardımlar (örneğin, taşınma desteği) sağlanacaktır (bkz. Bölüm 6). Bütçe, yalnızca evin taşınmasının maliyetini değil, aynı zamanda bu evin yakınındaki diğer yapıların (barajlar, havuz, vb.) maliyetini de içerecek şekilde güncellenir.
Nüfus Sayımı ve Temel Bilgiler	PS5'e göre, arazi edinimi veya arazi kullanımında kısıtlamalar kaçınılmaz olduğunda, Borçlu, çevresel ve sosyal değerlendirmenin bir parçası olarak, projeden etkilenecek kişileri belirlemek, etkilenecek arazi ve varlıkların bir envanterini oluşturmak, tazminat ve yardım için kimlerin uygun olacağını belirlemek ve fırsatçı yerleşimciler gibi uygun olmayan kişileri fayda talep etmekten caydırmak için bir nüfus sayımı yapacaktır.	AİKB PG5'e göre, müşteri (i) projeden etkilenen kişileri belirlemek ve (ii) kimlerin tazminat ve yardım almaya hak kazanacağını belirlemek için etkilenen kişilerin sayımını yapmalıdır. Sayım sırasında proje alanında bulunmayabilecek mevsimlik kaynak kullanıcıları da dikkate alınmalıdır.	Türk Hukuku, varlıkların envanterinin hazırlanmasını gerektirmektedir. Kamulaştırma yoluyla arazi edinimi, etkilenen taşınmaz varlıkların bir sayımının (tam sayım) ve sahiplerinin tam bir listesinin hazırlanmasını gerektirir.	Ulusal gereklilik, taşınmaz varlıkların ve yasal tapu sahiplerinin sayımı ile sınırlıdır. Kiracılar, ortak arazi kullanıcıları, yasal veya geleneksel tapusu olmayan arazi sahipleri/işgalcileri dahil olmak üzere UFK PS5 tarafından tanımlanan projeden etkilenen nüfus hakkında nüfus sayımı ve temel bilgiler gerekli değildir.	Varlıkların envanteri Şubat 2024'te Danışman tarafından hazırlanmıştır. Kamulaştırma çalışmaları devam ederken, etkilenen taşınmaz varlıkların bir sayımı ve sahiplerinin tam listesi Proje Şirketi adına Danışman tarafından hazırlanmıştır.

⁷ Bu YYEP'in ifşa versiyonunda özel bilgiler silinecektir.

Konu	UFK Standartları	AKB Gereklilikleri	Türk Mevzuatı	Boşluklar	Boşlukları doldurmak için sorumluluklar
		Müşteri, arazi, yapılar, mahsuller, ortak kullanım alanları ve doğal kaynaklar da dahil olmak üzere etkilenen varlıkların envanterini çıkararak bu varlıkların daha ileri düzeyde değerlendirilmesine temel oluşturacaktır.			Kiracılar, ortak arazi kullanıcıları, yasal veya geleneksel tapusu olmayan arazi sahipleri/işgalcileri ulusal arazi edinim sürecinde tespit edilmemiştir. Bu nedenle, bu YYEP'in hazırlanması sırasında, Danışman tarafından tüm resmi / resmi olmayan kullanıcıları (geçim kaynağı modeli, hassasiyetler, toplam arazi kullanılabilirliği bilgileri dahil) içeren bir Sayım hazırlanmıştır (Bkz. Ek A1).
Tam İkame Değeri Üzerinden Nakit Tazminat	UFK PS5'e göre, arazi edinimi veya arazi kullanımına ilişkin kısıtlamalar (kalıcı veya geçici olsun) önlenemediğinde, Borçlu 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 sunacaktır.		Tarım arazilerinin değerlendirilmesi, piyasa fiyatları dikkate alınarak hesaplanan yıllık net gelirin kapitalizasyonuna bağlıdır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği'nin (111-62.1) 3. Maddesine göre "Yürütülen değerlendirme faaliyetlerinde, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği" tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartlarına uyulması zorunludur. Aynı tazminat, 5543 sayılı Türk İskan Kanunu uyarınca devlet öncülüğünde yeniden yerleşim dışında sunulmamaktadır.	Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Değerleme Standartları Tebliği'nin 3. Maddesi uyarınca, SPK lisanslı bir değerlendirme uzmanı tarafından PS5 uyarınca uluslararası standartlara uygun olarak arazi ve ağaçlar değerlendirilmiştir. Yapılar, ÇŞB tarafından tanımlanan referans değerler ve piyasa değeri ile verilen inşaat maliyetleri kullanılarak tazmin edilir. Ancak, amortisman ve yıkım maliyetleri hesaplanan değerlerden düşülür.	Sürekli olarak kullanılan bir ev (Özel parsel no- Balıkesir- İvrindi-İkizce 113/8) T56'nın inşaat aşamasından olumsuz etkilenmiştir. Ev, tam yenileme maliyetiyle satın alınmıştır ve bu YYEP'in Fiziksel Yeniden Yerleşim Stratejisine göre ek yardımlar (örneğin, taşınma desteği) sağlanacaktır (bkz. Bölüm 6). Bağımsız bir değerlendirme firması ESA adına bu yapıları değerlendirmiş ve bir fiyat belirlemiştir. UFK PS5 kapsamında PEK'lere bu fiyatın biraz üzerinde ödemeler yapılmıştır. Bütçe, yalnızca evin taşınmasının maliyetini değil, aynı zamanda bu evin yakınındaki diğer yapıların (barajlar, havuz, vb.) maliyetini de içerecek şekilde güncellenir. Evin bağımsız bir değerlendirme firması tarafından değerlendirilmesi yapılarak amortisman vb. kesintilerin olmaması sağlanacaktır.

Konu	UFK Standartları	AİKB Gereklilikleri	Türk Mevzuatı	Boşluklar	Boşlukları doldurmak için sorumluluklar
Değişirme özelliği seçeneği sunun	UFK PS5, Borçlunun eşit veya daha yüksek değerinde, kira güvencesine sahip, eşdeğer veya daha iyi özelliklere ve konum avantajlarına sahip ikame mülk seçeneği sunacağını belirtmektedir. Nakit yerine aynı tazminat ödenmesi düşünülmelidir.				Ayrıca, bir arazi üzerindeki duvar ve çit de etkilenmiştir. Yapılar için takdir edilen değerlerden amortisman düşülmüştür. Bu kesintiler, Proje'nin YYEP-GRP Fonu'ndan tam ikame değeri üzerinden tazminata ulaşmak için mal sahiplerine cari fiyat üzerinden iade edilecektir.
Değişirme özelliği seçeneği sunun	UFK PS5, Borçlunun eşit veya daha yüksek değerinde, kira güvencesine sahip, eşdeğer veya daha iyi özelliklere ve konum avantajlarına sahip ikame mülk seçeneği sunacağını belirtmektedir. Nakit yerine aynı tazminat ödenmesi düşünülmelidir.			Yeniden Yerleşim Kanunu bu Proje kapsamında uygulanmamaktadır.	Proje Şirketi, eşit veya daha yüksek değerinde, kira güvencesine sahip, eşdeğer veya daha iyi özelliklere ve konum avantajlarına sahip ikame mülk seçeneği sunacaktır.
Yeniden Yerleşim Eylem Planı hazırlama gerekliliği	UFK PS5'e göre, ekonomik ve/veya fiziksel yerinden edilme durumunda, Borçlu bir Yeniden Yerleşim Eylem Planı geliştirecektir.	AİKB PG5 - Arazi Edinimi, Arazi Kullanımına İlişkin Kısıtlamalar ve Gönülsüz Yeniden Yerleşim uyarınca, Müşteri, çevresel, sosyal ve finansal maliyet ve faydaları dengelerken ve toplumsal cinsiyet etkilerine ve hassas kişiler üzerindeki etkilere özellikle dikkat ederken, arazi ediniminden veya arazi kullanımı, diğer varlıklar ve doğal kaynaklar üzerindeki kısıtlamalardan kaçınmak veya bunları en aza indirmek için uygulanabilir alternatif proje tasarımlarını ve sahalarını değerlendirecektir.	Türk hukuku kapsamında proje sahiplerini yeniden yerleşim eylem planı hazırlamaya zorlayan herhangi bir yasal hüküm bulunmamaktadır.	Yeniden yerleşim planlaması önemli bir eksiklik, çünkü yeniden yerleşim ile ilgili belgeler yalnızca kadastro bilgilerini, varlık listesini ve tazminatları içermektedir. Geçim kaynakları üzerindeki etkiler ve kayıplar ele alınmamıştır. PEK'lerin geçim kaynaklarını iyileştirmek veya proje öncesi seviyelere getirmek için herhangi bir planlama yoktur.	Proje Şirketi bu Yeniden Yerleşim Eylem Planını (YYEP) hazırlamıştır. YYEP, UFK PS5 ve AİKB PR5 ile uyumlu olarak tüm araziler ve etkilenen varlıklar için tam tazminat önlemlerini ve PEK'ler için etki azaltma önlemlerini içerecek şekilde tasarlanmıştır.

Konu	UFK Standartları	AKB Gereklilikleri	Türk Mevzuatı	Boşluklar	Boşlukları doldurmak için sorumluluklar
		Tasarım yoluyla önlenemediği durumlarda, yerinden edilme en aza indirilecek ve etkilenen kişiler ve ev sahibi topluluklar üzerindeki olumsuz etkileri hafifletmek için uygun önlemler dikkatlice planlanacak ve uygulanacaktır.			
İş Kaybı	Arazi edinimi veya arazi kullanımına getirilen kısıtlamaların ticari yapıları etkilediği durumlarda, etkilenen işletme sahiplerine ticari faaliyetlerini başka bir yerde yeniden kurma maliyeti, geçiş dönemi boyunca kaybedilen net gelir ve tesis, makine veya diğer ekipmanların nakil ve yeniden kurulum maliyetleri için tazminat ödenecektir.	Arazi ediniminin ticari yapıları etkilediği durumlarda, etkilenen işletme sahibi (i) başka bir yerde ticari faaliyetlerin yeniden kurulmasının maliyeti; (ii) geçiş döneminde net gelir kaybı; ve (iii) uygun olduğu şekilde tesis, makine veya diğer ekipmanın transfer ve yeniden kurulum maliyetleri için telafi edecektir.	Ulusal mevzuat sadece mal ve/veya yapı kaybının tazminini öngörmektedir.	Ulusal mevzuatta, kamulaştırmadan kaynaklanan gelir kaybı için işletme sahiplerine tazminat ödenmesine ilişkin hükümler bulunmamaktadır.	Ticari binalar Projenin arazi ediniminden etkilenmemiştir ve herhangi bir iş kaybı etkisi söz konusu değildir.
Ortak Varlıkların Kaybı İçin Tazminat	Geçim kaynakları doğal kaynaklara dayalı olan ve projeye ilgili erişim kısıtlamalarının öngörülmediği kişiler için, etkilenen kaynaklara erişimin devam etmesine izin verecek veya eşdeğer geçim kaynağı kazanma potansiyeli ve erişilebilirliği olan alternatif kaynaklara erişim sağlayacak önlemlerin uygulanması sağlanacaktır. Uygun olduğu durumlarda, doğal kaynak kullanımıyla ilişkili faydalar ve tazminatlar doğrudan bireylere veya hanelere yönelik olmaktan ziyade kolektif nitelikte olabilir.	Arazi edinimi veya arazi kullanımı, diğer varlıklar ve doğal kaynaklar üzerindeki kısıtlamaların (kalıcı veya geçici olsun) önlenemediği durumlarda, Müşteri etkilenen kişilere tam ikame maliyeti üzerinden tazminat ve PG5'teki hükümlere tabi olarak yaşam standartlarını ve geçim kaynaklarını iyileştirmelerine veya en azından eski haline getirmelerine yardımcı olmak için gerekli olabilecek diğer yardımları sunacaktır. Müşteri, fiziksel olarak yerinden edilmiş kişilere yeniden yerleşim yardımı ve ekonomik olarak yerinden edilmiş kişilere geçim kaynaklarını iyileştirme veya restorasyon yardımı sağlayacaktır.	Ortak varlıklar, Kamulaştırma Kanununun 30. Maddesine göre tazmin edilir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 30. maddesi, kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip olduğu taşınmazların, kaynakların ve irtifak haklarının başka bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılmayacağını ifade etmektedir. Kamu kurumlarına ait mülkler kamulaştırılmaz, ancak devredilebilir. Eğer izin verilen bir devir söz konusu değilse, anlaşmazlık Yüksek Mahkeme'de çözülür.	Meralar, orman arazileri, hazine arazileri veya diğer devlet kurumlarının (belediyeler, vb.) yetki alanındaki araziler gibi kamu arazilerinin ortak kullanıcıları tanınmamakta ve/veya tazmin edilmemektedir.	Kamu mülkiyetinin kullanımında arazi edinimi nedeniyle gelir kaybı yaşanmışsa, YYEP-GRP Fonu kapsamında etki azaltıcı önlemler ve destekler sağlanacaktır. Kamu arazilerindeki kullanıcılara da YYEP-GRP Fonu aracılığıyla ürün tazminatı ödenecektir.

Konu	UFK Standartları	AİKB Gereklilikleri	Türk Mevzuatı	Boşluklar	Boşlukları doldurmak için sorumluluklar
			Mera arazilerinden yararlanan yerinden edilmiş kişiler için herhangi bir tazminat söz konusu değildir.		
Kayıt dışı arazi kullanıcılarına muamele	UFK PS5, etkilenen kişilerin projeye ilgili kayıplarının, taşınmaz varlıkların fiilen edinilmesinden veya araziye erişimden önce tam ve nakit olarak tazmin edilmesi gerektiğini belirtmektedir. Bu kullanıcılara tazminat hakkı tanınmalıdır	Çevresel ve Sosyal Politika uyarınca, PG5, bu tür gönüllü arazi işlemlerinin, satıcı dışında, söz konusu araziye işgal eden, kullanan veya üzerinde hak iddia eden, kayıt dışı kiracılar veya ulusal yasalar uyarınca hiçbir hakkı olmayan diğer arazi kullanıcıları gibi kişilerin yerinden edilmesiyle sonuçlanabileceği durumlarda da uygulanacaktır.	Kamulaştırma alanındaki kamu arazileri üzerinde bulunan ve şahıslara ait olduğu belgelenebilen varlıklar, Kamulaştırma Kanunu'nun 19. Maddesi uyarınca tazmin edilebilir. Ancak kamu arazilerinin belgesiz Resmi Olmayan kullanıcıları kamulaştırma tazminatı alma hakkına sahip değildir.	Türk Kamulaştırma Kanunu'nda, belge olmadığı takdirde kamu arazileri üzerindeki Resmi Olmayan kullanıcılar için herhangi bir tazminat söz konusu olamaz.	YYEP kapsamında kayıt dışı kullanıcılar tespit edilmiş ve hak sahibi yapılmıştır. Kamu arazileri üzerindeki belgelenmemiş yapıların sahipleri için YYEP-GRP Fonundan tazminat sağlanacaktır.
Hassas Kişiler için Önlemler	UFK, özellikle yoksulluk sınırının altındakiler, topraksızlar, yaşlılar, kadınlar ve çocuklar gibi hassas grupların ihtiyaçlarına özel dikkat gösterilmesi gerektiğini belirtmektedir. Geçim kaynaklarının yeniden yapılandırılması planlaması kadınlara, azınlıklara veya hassas gruplara özel yardım sağlamalıdır.		Kamulaştırma Kanunu hassas grupları belirtmemektedir. Ancak, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası uyarınca Devlet, vatandaşlarının huzur ve güven içinde yaşamlarını sürdürmelerini garanti altına almakta ve aynı zamanda sosyo-ekonomik olarak daha yüksek bir yaşam standardına ulaşmalarını teşvik etmektedir. Bu bağlamda, Devlet muhtaç, zayıf, çaresiz ve evsiz vatandaşlarını korumak ve desteklemek için çeşitli kurallar ve tedbirler uygular.	Türk Arazi Kamulaştırma Kanunu hassaslığını ele almamaktadır. Süreç, gerginlikler, yerleşim ilişkileri gibi sosyal konuları dikkate alırken, hassasiyete yönelik bir yaklaşım belirlememekte ve hassas grupların geçişini kolaylaştıracak bir strateji tespit etmemektedir.	YYEP kapsamında hassas gruplar belirlenmiş ve hak sahibi yapılmıştır. Etkilenen kişilerin/toplulukların geçim kayıplarının ek telafisi için bir YYEP-GRP Fonu oluşturulacaktır. Geçim kaynaklarının ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi dikkate alınacaktır. Doğal kaynaklara erişimin azalması sonucunda geçim kaynaklarının etkilendiği ve özel hassasiyetlerin bulunduğu alanlarda tazminat, YYEP-GRP Fonu ile tamamlanacaktır. Tedbirler, hassas gruplar için Hak Sahipliği Matrisinde açıklanmaktadır.

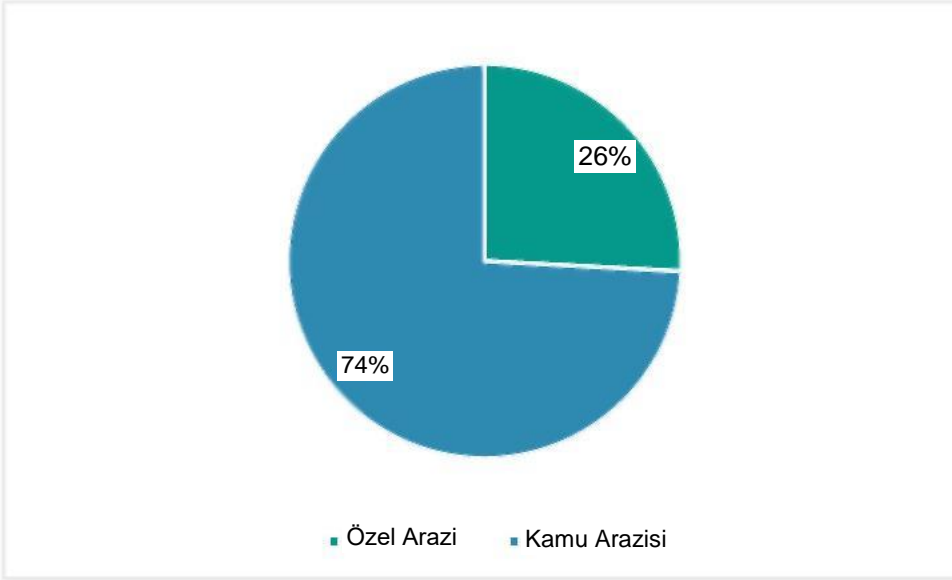
Konu	UFK Standartları	AİKB Gereklilikleri	Türk Mevzuatı	Boşluklar	Boşlukları doldurmak için sorumluluklar
Geçici Geçim Desteği (GGD)	UFK PS5'e göre borçlu, ekonomik olarak yerinden edilen herkese geçiş desteği sağlayacaktır.		Geçiş dönemi desteği yalnızca hükümet öncülüğündeki yeniden yerleşim için mevcuttur.	Geçiş dönemi desteği için bir bütçe ayrılması gerekmektedir.	Tüm PEK'ler için sağlanan tazminat ile geçim kaynağı kayıpları giderilemeyen PEH'ler. Bu gruplar için farklı miktarlarda GGD sağlanacaktır.
Proje Düzeyinde Şikayet Mekanizmaları (ŞM)	Etkilenen Toplulukların bulunduğu yerlerde, müşteri, Etkilenen Toplulukların müşterinin çevresel ve sosyal performansı ile ilgili endişelerini ve şikayetlerini almak ve çözümünü kolaylaştırmak için bir şikayet mekanizması kuracaktır.		Arazi edinim süreci, PEK'lerin itiraz hakkını tanıır. İtirazlar kaydedilir ve yazılı olarak yanıtlanır. Ulusal hukuk kapsamındaki kamulaştırma sürecinde, ilk etapta taşınmaz mal için mal sahibinin rızası aranır, ancak her zaman rıza sağlanamaz ve kamulaştırma zorunlu hale gelir. Kamulaştırma, kamu yararı için taşınmaz mala Devlet tarafından zorunlu olarak el konulmasını içerir. Ancak, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, kamulaştırmaya tabi taşınmaz malın sahibi ve işgalcisinin ve diğer ilgili tarafların kamulaştırma prosedürüne veya takdir edilen değerlere ve gerçek hatalara karşı adli mahkemelerde dava açabilmelerine izin vermektedir. Ayrıca 3071 sayılı Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanun ve 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu'na da atıfta bulunulabilir. 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu "Kurumlar, bu Kanunda belirtilen istisnalar dışında her türlü bilgi veya belgeyi başvuranların yararlanmasına sunmak ve bilgi edinme başvurularını hızlı, etkin ve doğru bir şekilde inceleyerek karara bağlamak üzere, idari ve teknik tedbirleri almakla yükümlüdürler." Demektedir.	Herhangi bir şikayet mekanizması gerekliliği bulunmamaktadır.	Bir Şikayet Mekanizması (ŞM) mevcuttur; şikayetler kaydedilir/yanıtlanır ve gerekli önlemler alınır. ŞM, PEK'lerin sorunlarının yasal yollara başvurulmadan hızlı, adil ve şeffaf bir şekilde çözülmesini sağlayacaktır. Mekanizmanın iyi işlemesi kayıpları en aza indirir. Mekanizmanın işleyişi PKP'de ayrıntılı olarak sunulmuştur. ŞM halka tanıtılacak.

Konu	UFK Standartları	AİKB Gereklilikleri	Türk Mevzuatı	Boşluklar	Boşlukları doldurmak için sorumluluklar
------	------------------	---------------------	---------------	-----------	---

3 Proje Bileşenleri için Arazi İhtiyacı ve Edinim Süreci

3.1 Projenin Arazi İhtiyacı

Üç ilin üç ilçesindeki 16 yerleşim biriminde bulunan 343 parselde alanlara ihtiyaç duyulmaktadır. Bunların 45'si kamu arazisi ve 1.562.575,19m² ormanlık alandır. Proje Şirketi, yetki sahibi olduğu bu orman arazisinin tamamını değil, sadece bir kısmını kullanacaktır. Kullanım oranı inşaat aşamasında belirlenecektir. Etkilenen alanların dağılımı Şekil 3.1'de verilmiştir.



Şekil 3-1- Etkilenen Parsellerin Yüzölçümüne Göre Dağılımı

etkilenen alanların %26'sını özel araziler oluşturmaktadır. Özel 298 arazinin sahipleri/hissedarları 300 PEK ve beş şirketten oluşmaktadır. Kamu ve özel arazilere ilişkin bilgiler, parsellerin sayısı, büyüklüğü ve sahip/hissedar sayıları ile birlikte adresinde Tablo 3.1'de verilmiştir.

Tablo 3 -1 - Projenin İhtiyaç Duyulan Arazileri

İl	İlçe	Yerleşim	Özel araziler			Kamu arazileri		
			Parsel sayısı	Arazilerin büyüklüğü (m2)	Sahip sayısı Hissedar sayısı	Parsel sayısı	Arazi büyüklüğü (m2)	Orman arazilerinin büyüklüğü (m2)
İzmir	Bergama	Alhatlı	64	138,083.58	56	5	3,819.93	
İzmir	Bergama	Camoba	56	79,243.26	63176	6	4,352.76	
Manisa	Soma	Dugla	1	4,766.36	1	0		
İzmir	Bergama	Durmuşlar	65	130,118.73	72177	0		
Balıkesir	İvrindi	Haydar	17	55,130.45	16	4	11,332.61	
Balıkesir	İvrindi	İkizce	8	19,497.56	8	8	8,073.61	
İzmir	Bergama	İneşir	3	14,273.98	3	1	631.03	
Manisa	Soma	Kaplan	19	25,910.36	19178	2	611.79	
İzmir	Bergama	Kaplan(Göçbeyli)	17	19,318.78	13	2	2,168.28	1,562,575.19
Manisa	Soma	Kiraz	31	57,527.09	18	11	16,814.92	
İzmir	Bergama	Kozluca	3	1,436.13	2	0		
İzmir	Bergama	Oruçlar	1	1,215.92	16	0		
İzmir	Bergama	Sarıcaoğlu	5	5,431.09	5	1	71.74	
İzmir	Bergama	Yalnızdam	1	2,294.50	1	1	3,399.67	
Manisa	Soma	Yayladalı	1	2,588.64	1	0		
İzmir	Bergama	Yukarıada	6	6,216.06	11	4	3,262.26	
Toplam arazi			298	563,052.49	305	45	54,538.60	1,562,575.19

Kaynak- Mevcut Kamulaştırma Verileri, 2024

3.2 Özel Arazilerin Edinimi

Projeden etkilenecek araziler belirlenmiş ve kamulaştırma süreci başlatılmıştır. Proje için Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı tarafından 1 Kasım 2023 tarihinde kamu yararı ve acele kamulaştırma kararı alınmıştır. Bu kararlar Projenin yasal uygunluğunu göstermektedir. Bu tarih itibarıyla kamulaştırma sürecinin ilk aşaması olarak Nüfus Sayımı ve Varlık Envanterinin hazırlanmasına başlanmıştır. Sahipler listelenmiş ve araziler sabit varlıklar dahil olmak üzere değerlendirilmiştir.

Proje inşaatı ancak mal sahibi veya kullanıcılara UFK PS5 ve AİKB PG5 gereklilikleri doğrultusunda bir tazminat paketi sunulduktan ve tazminat ödendikten sonra gerçekleştirilebilir.

Proje kapsamında elde edilecek arazilerin aşağıda listelenen beş edinim türü bulunmaktadır

- **İstekli Alıcı - İstekli Satıcı** - Arazilerin sahiplerinin rızası ile piyasa fiyatından satın alınması.
- **Muvafakatname** - Kamulaştırma süreci tamamlanmamış olsa bile, bazı arazilere sahiplerinden alınan bir muvafakatname ile girilebilir.
- **Daimi Edinim veya Mülkiyet Hakkı**- Mülkiyet hakları kalıcı arazi edinimi anlamına gelir. Arazi kamulaştırması kalıcıdır ve mülkiyet hakkı idare adına tescil edilir. Devredilen arazi üzerine Daimi bir tesis inşa edileceği için eski sahibi araziyi kullanamamaktadır.
- **Daimi İrtifak Hakkı** - Parsel bölünmez; bu hak asıl maliki tapu sahibi olarak tutar ancak idare lehine (şerh olarak) hak tesis eder. Daimi tesis (tüneller veya viyadükler) devredilen arazinin altından veya üstünden geçtiği için, arazi sahibi araziyi belirli kısıtlamalarla (ev inşa edememek gibi) kullanmaya devam edebilecektir.
- **Kira Sözleşmeleri Yoluyla Arazi Kiralanması** - Geçici arazi ihtiyacı olması durumunda (örneğin kamp alanı, depolama alanı için) arazi, Yüklenici ve arazi sahibi arasında karşılıklı olarak kararlaştırılan şartlar ve oranlar altında belirli bir süre için kiralanabilir. Sözleşme sona erdikten sonra arazi eski haline getirilecek ve sahibine orijinal haliyle iade edilecektir.

3.3 Ulusal Değerleme Metodolojisi

3.3.1 Araziler için Değerleme (Daimi Edinim)

Tarım arazileri

Net Gelir Kapitalizasyonu, Türkiye'de tarım arazilerinin kaybına ilişkin tazminatın hesaplanmasında kullanılan değerlendirme yöntemidir.

Projeden etkilenen tarım arazilerinden elde edilen net gelir aşağıdaki adımlara göre belirlenir

- Brüt gelir, her bir arazi parseli tarafından üretilen yıllık ürün miktarının ilgili değerlendirme yılı için ürün birim fiyatıyla (örneğin kg başına fiyat) çarpılmasıyla hesaplanır.
- Net gelir, her bir arazi parselinden elde edilen yıllık mahsulle ilişkili üretim maliyetlerinin o mahsulün brüt gelirinden çıkarılmasıyla elde edilir.

Net gelir daha sonra kapitalizasyon oranı ile çarpılarak tazminatın ulusal değerlemesi elde edilir.

Tarım arazilerinin değerlendirilmesi sırasında kullanılan formül $R / F = K^8$

Kapitalizasyon oranı, tarım arazilerinin değerlendirilmesi için önemli bir ölçüttür. Etkilenen tarım arazisinin net geliri bu oranla çarpılarak arazinin mevcut değeri belirlenir. Ortalama kapitalizasyon oranı, ürün veriminin (her yıl Tarım ve Orman Bakanlığı ve İl İdareleri tarafından belirlenir) ürün birim fiyatına bölünmesiyle hesaplanır. Bağımsız varlık değerlendirme eksperleri daha sonra değerlendirilmesi yapılan tarım arazisinin belirli özelliklerine (olumlu ve olumsuz) bağlı olarak arazi parselinin değerini ayarlayacaktır. Pozitif arazi özellikleri kapitalizasyon oranını azaltırken, negatif özellikler artıracaktır.

- Kapitalizasyon oranını olumlu yönde etkileyen (örneğin, kapitalizasyon oranını düşüren) ve dolayısıyla tarımsal arazi parselinin hesaplanan değerini artıran faktörler şunlardır
- Şehir veya kasabaya yakınlık;
- Erişim yollarına yakınlık (kara, demir, hava yolu);
- Elverişli nakliye koşulları;
- İyi durumda olan binalar (varsa) ;
- Bölünmemiş arazi;
- Düzgün ve iyi şekilli arazi;
- Arazinin güvenliği ve emniyeti;
- Satın alma ve satış kolaylığı;
- Tapu kaydı olan arazi;
- Arazi için tamamlanan kadastro araştırmaları⁵⁶;
- Yüksek nüfus yoğunlukları;
- Kolayca değiştirilebilen dönüşümlü ekim sistemi (ürün çeşitliliğinin uygulanabilirliği); ve
- Sulanan bir arazi ise uygun sulama koşulları.

Kapitalizasyon oranını olumsuz etkileyen (örneğin kapitalizasyon oranını artıran) ve dolayısıyla tarım arazisi parselinin hesaplanan değerini azaltan faktörler yukarıda listelenenlerin tersi olacaktır.

Net gelir kapitalizasyonu değerlendirilmesinin doğru bir şekilde uygulandığından emin olmak için, bağımsız varlık değerlendirme eksperleri kamulaştırılacak arazi parsellerini ziyaret ederek hem mevcut arazi kullanımını tespit eder hem de ulusal mevzuatta tanımlandığı üzere arazi parselinin nihai hesaplanan değerini etkileyebilecek tüm faktörleri belirler. Bu yaklaşım, ulusal gerekliliklere uygun olarak tazminat sağlamak için gereken nihai değeri belirler.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kararı

SPK'nın 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (111-62.1)'in 3. Maddesine göre "Yürütülen değerlendirme faaliyetlerinde, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği" tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartlarına uyulması zorunludur.

Tarım dışı araziler

'Emsal Karşılaştırma Değerleme Yöntemi' Türkiye'de tarım dışı arazi parsellerinin değerinin hesaplanmasında kullanılan metodolojidir. Tarım dışı arazi parselleri için ulusal mevzuatta açıkça tanımlanan bu değerlendirme yöntemi, değerlendirilmesi yapılan arazi parselinin benzer özelliklere sahip tarım dışı arazi parsellerinin satış fiyatlarıyla karşılaştırılmasıyla hesaplanır.

⁸ R- Net gelir (brüt gelir - üretim maliyetleri)
F- kapitalizasyon oranı (tarım arazisine yatırılan sermaye ile ilgili risk)
K- Değer (ulusal tazminat değerlendirilmesi)

3.3.2 Daimi İrtifak için Değerleme

Ulusal mevzuat uyarınca, kamulaştırma yerine bir arazi parselinin belirli bir kısmı (veya yeraltı/yerüstü kotu/derinliği) için irtifak hakkı verilebilir. İrtifak sözleşmeleri, arazinin sahibinin idare adına değiştirilmesini ve arazinin bütünlüğünün korunmasını (tarımsal ve tarım dışı arazi) gerektirmez.

İrtifak bedeli, ulusal mevzuata uygun olarak, arazinin yatırımdan önceki ve sonraki değeri arasındaki fark olarak hesaplanır. İrtifak nedeniyle arazinin değer kaybı, arazinin kaybolan ekonomik potansiyelinden kaynaklanacaktır.

Mahkeme uygulamalarının (içtihatların) daimi irtifak bedelini tarım dışı araziler için daimi edinim bedelinin %50'si, tarım arazileri için ise %35'i ile sınırlandırdığı unutulmamalıdır.

3.3.3 Hasat Edilmemiş Ürünler için Değerleme

Etkilenen mahsuller için değerlendirme, yıldan yıla değişebilen gerçek yıllık mahsul birim fiyat değerlerine göre hesaplanır. Gerçek mevsimsel mahsul değerleri Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından açıklanır ve yıllık olarak ilan edilir. Ancak Resmi Gazete'de yayımlanan ürün birim fiyatları bir önceki yıla aittir ve son dönemlerde Türkiye'de ve dünyada enflasyon oranı yüksek seyretmektedir.

Hasat Edilmemiş Ürünlerin hasadına mümkün olduğunca izin vermek birincil yöntemdir.

3.3.4 Etkilenen Ağaçlar için Değerleme

Kamulaştırma Kanunu uyarınca, her bir arazi parseli için varlık envanteri güncellemesinin bir parçası olarak tam bir ağaç sayımı gerçekleştirilir. Bu sayım, Proje için kamulaştırma alanlarındaki tüm ağaçların ve diğer sabit varlıkların türünü, yaşını ve çapını tercihen mümkünse mülk sahipleriyle birlikte kaydeder. Bir ağacın değerini telafi etmek için kullanılan ulusal değerlendirme yöntemi aşağıdaki iki kritere dayanmaktadır

- Kereste değeri; ve
- Ağaçtan elde edilen meyve sayısı.

Bir ağacın kereste değerinin ve ortalama meyve üretim miktarının hesaplanması, ağacın türü, çapı, uzunluğu ve hacmi gibi ayrıntılarla bilgilendirilir. Ağaçtan elde edilen yıllık brüt gelir, kereste değeri ve meyve satışlarından elde edilen gelirin (standartlaştırılmış ağırlık başına ortalama bölgesel fiyatlarla) toplamına göre hesaplanır. Daha sonra net gelir, yıllık brüt gelirden ağacın ve çevresindeki alanın üretkenliğini sürdürme maliyetinin çıkarılmasıyla hesaplanır. Etkilenen ağaçlar ve diğer sabit varlıklar için hesaplanan nihai değer ulusal gereklilikleri karşılamaktadır.

Kamulaştırma Kanunu'na göre, İdare ağaçların satın alınması sırasında kesim ücretini düşebilir. Ancak SPK onaylı şirket tarafından hazırlanan tüm arazi değerlendirme raporları incelenmiş ve ağaçlar için böyle bir kesinti yapılmadığı görülmüştür. Bu nedenle, nihai hesaplamalar PS5 ve PG5'in tam ikame değeri için tazminat ilkesine de uygundur.

3.3.5 Konut ve Konut Dışı Yapılar için Değerleme

Kamulaştırılacak konut ve konut dışı yapıların değerlendirilmesi, belirlenen birim fiyatlar kullanılarak ulusal mevzuat kapsamında varlık değerlendirme eksperleri tarafından yapılacaktır. Bu değerlendirmeler, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayınlanan farklı birincil malzemelerden (taş, tuğla veya ahşap gibi) yapılmış yapıların resmi birim fiyatlarına dayanacaktır.

Mal sahibine ödenen bu maliyet bedelleri, tamamlanma oranı, amortisman ve enkaz maliyetini dikkate alan maliyet yöntemine göre hazırlanmaktadır.

Mal sahibine ödenmek üzere konut ve konut dışı yapılar için hesaplanan nihai değer ulusal gereklilikleri karşılamaktadır, ancak PS5 ve PG5 gerekliliklerini karşılamamaktadır ve bu nedenle kamulaştırılacak konut ve konut dışı yapılar için ek tazminat gerekmektedir. Ek tazminatlar ve diğer haklar hakkında ayrıntılı bilgi *Bölüm 6 - Yeniden Yerleşim ve Tazminat Stratejisi* ve Ek A1'de sunulmaktadır.

3.4 Kamu Arazilerinin Edinimi

3.4.1 Ormanlık Alanlar

Orman arazileri (tamamı Tarım ve Orman Bakanlığı'na ait), yerel Orman Müdürlükleri tarafından kabul edilen uzun vadeli kiralama (49 yıl) yoluyla satın alınacaktır.

3.4.2 Hazine Arazileri

Hazine arazilerinin edinimi yazışma yoluyla gerçekleştirilmekte ve bu araziler için herhangi bir ödeme yapılmamaktadır.

3.4.3 Diğer Kamu Kurumlarına Ait Araziler

Diğer devlet kurumlarına ait araziler (belediyeler, Su ve Kanalizasyon İdaresi, Karayolları Genel Müdürlüğü gibi) Arazi Edinme Kanunu'nun 30. Maddesine tabidir. Bu süreç özel arazi mülkiyetine çok benzer, ancak müzakere yazılı yazışmalarla yürütülür.

3.4.4 Mera alanları

Mera olarak tahsis edilen araziler, mera statüsünden Hazine arazisine dönüştürülerek edinilecek ve Hazine arazisi olarak işlem görecektir.

3.4.5 Yerleşimlerin Ortak Arazileri

Yerleşim yerlerine tahsis edilen araziler, mera statüsünden Hazine arazisine dönüştürülerek edinilecek ve Hazine arazisi olarak işlem görecektir.

3.4.6 Tescil Harici Alanlar

Tapu dışı bırakılan alanların (çoğunlukla taşlık, çalılık, ham toprak, dere menfezleri vb. gelir getirici kullanıma uygun olmayan) tescil edilmesi gerektiğinde Hazine'ye tescil ettirilmesi bir yöntemdir.

4 YYEP Hazırlama Veri Toplama Metodolojisi

4.1 Çalışmanın Amacı

Bu YYEP'in ana stratejisi, yerinden edilmeye karşı ulusal mevzuat ile UFK/AİKB standartları arasındaki boşlukları doldurmaktır. Bu boşlukları kapatmak için gerekli uygulamaları planlamak üzere Proje'nin arazi ediniminin (AE) sosyo-ekonomik etkileri belirlenmiştir. Bu etkilerin belirlenmesinde katılımcı bir yaklaşım benimsenmiş ve Projenin arazi ediniminden etkilenen arazilerin sahipleri ve kullanıcıları ile etkilenen yerleşimlerin muhtarlarıyla yapılan istişarelere dayalı bir saha çalışması planlanmıştır.

CE Danışmanlık tarafından yürütülen YYEP çalışması aşağıdaki hususları ele almıştır

- Uygun PEK'lerin belirlenmesi ve etkilenen arazilerin resmi ve Resmi Olmayan kullanıcılarını içeren bir varlık envanteri ve nüfus sayımı hazırlanması;
- Projenin arazi edinimine dayalı etkilerinin değerlendirilmesi;
- Ulusal kamulaştırma mevzuatı ile PS5/PG5 arasındaki boşlukların tespit edilmesi ve boşlukların giderilmesi için bir plan hazırlanması.

4.2 Veri Toplama Faaliyetleri

4.2.1 Toplum Düzeyinde Anket (TDA)

Muhtardan Proje'nin arazi ediniminin topluluklar üzerindeki etkileri hakkında bilgi alınmıştır. Kullanıcılar da dahil olmak üzere etkilenen PEK'ler muhtarlarla birlikte tespit edilmiş ve hane halkı anketine dahil edilmiştir. Projeden Etkilenen Yerleşimlerde (PEY) muhtarlarla yarı yapılandırılmış topluluk düzeyinde anketler uygulanmıştır. Ankette aşağıdakilere ilişkin sorular yer almaktadır;

- Ortak mülkler de dahil olmak üzere etkilenen araziler,
- Nüfus,
- Mevsimlik işçilik,
- Geçim kaynağı modeli,
- Etkilenen arazilerin sahipleri ve kullanıcıları,
- Projenin etkileri hakkındaki görüşler,
- Kamulaştırma.

4.2.2 Sosyo-Ekonomik Mevcut Durum için Hane halkı Düzeyinde Anket

Yerleşimde tespit edilen PEK'lerle sosyo-ekonomik bir temel durum araştırması gerçekleştirilmiştir. Etkilenen arazilerin sahipleri ve kullanıcıları ile hane düzeyinde yapılandırılmış anketler uygulanmıştır. Ankette aşağıdaki konulara ilişkin sorular yer almaktadır;

- Etkilenen özel araziler,
- Etkilenen sabit varlıklar,
- Etkilenen kamu arazilerinin ve ortak mülklerin kullanımı,
- Hane halkı demografik ve sosyo-ekonomik özellikleri, Arazi mülkiyeti, tarım ve hayvancılık,

- Hassasiyetler ve ihtiyaçlar.

4.2.3 Varlık Envanteri ve Sayımı

Nüfus Sayımı ve Kimlik Tespiti çalışmaları başlıyor ile muhtarla bir toplantı. Etkilenen parseller üzerindeki tüm PEK'ler belirlenmiştir. Özellikle, arazileri gelir kaynağı olan PEK'ler tespit edilmiştir. Nüfus Sayımı çalışması için uzlaşmada belirlenen ve parsel bazlı Varlık Envanterine eklenen PEK'lerle doğrudan iletişime geçilmesi sonucunda aşağıdaki bilgiler elde edilmiştir:

- PEH'lerin geçim kaynakları
- Hane halkı nüfusu
- Hassas hane üyesi
- Geçim kaynakları üzerindeki etki oranı
- Toplam arazi varlığı
- Parsel büyüklüğü
- İhtiyaç duyulan boyut
- Arazi üzerindeki sabit kıymetler
- Tazminat ödemeleri
- PS5/PG5 ile uyumlu olmayan kesintiler

4.3 Örneklemeye Stratejisi

Anketler için örneklemeye stratejisi Tablo 4.1'de sunulmuştur. Tüm PEY'lerin temsilcileriyle görüşülmüştür. Bu görüşmelerde hem toplum düzeyinde bilgiler elde edilmiş hem de arazi kullanıcıları (resmi ve gayri resmi) belirlenmiştir. Etkilenen tüm arazilerin kullanıcıları belirlenmiş ve Ek A1 - Varlık Envanteri ve Sayımı belgesine kaydedilmiştir.

Tablo 4-1- Örneklemeye Stratejisi

Anket	Örneklemeye	Uygulama
Toplum düzeyinde anket	Tam nüfus sayımı Mevcut kamulaştırma verilerine dayanarak 16 yerleşim biriminde uzlaşmaya varılmıştır.	Tüm Projeden Etkilenen Yerleşimlerde (PEY) 16 muhtar ile yapılandırılmış topluluk düzeyinde anketler.
Hane halkı düzeyinde anketler	Tam nüfus sayımı Etkilenen 298 özel arazinin sahipleri (300 PEK) ve kullanıcıları. Etkilenen 45 kamu arazisi bulunmaktadır. Kamu arazileri arasında yollar, çalılıklar, ham toprak, ormanlık arazi vb. bulunmaktadır. Bunların hepsi tarımsal faaliyet için uygun değildir.	246 etkilenen özel arazi ve bir kamu arazisinden (resmi olmayan kullanıcı) 478 üyesi olan 151 mal sahibi/kullanıcı hane HDA uygulamasına dahil edilmiştir. Tespit edilen tüm kullanıcılar ve parsellerin HDA başvuru durumları, geçim kaynakları, hassasiyetleri ve toplam arazi varlıkları ve etki oranları ile birlikte Varlık Envanteri ve Sayımına (Ek A1) eklenmiştir. 298 özel arazinin 49'unun (yatırımcı) sahipleri muhtarlar ve yerel halk tarafından bilinmemektedir. Bu nedenle HDA uygulamasına dahil edilememişlerdir ancak yatırımcıların arazileri gelir getirici amaçlarla kullanılmamaktadır. Üç arazi sahibine saha ziyareti sırasında veya telefonla ulaşılamamıştır. Üç arazi sahibi, arazileri kullanılmadığı için soruları yanıtlamak istemedi. Beş parselin iki kullanıcısı vardı ve bu nedenle her iki kullanıcı da HDA uygulamasına ayrı ayrı dahil edildi.

YYEP'in birincil veri kaynağı saha çalışmasıdır. İkincil veri kaynakları şunlardır

- Proje için yetkililer tarafından verilen kamu yararı ve acele kamulaştırma kararları,

- Farklı parsellerdeki kamulaştırma durumuna ilişkin belgeler,
- Etkilenen tüm parseller için kamulaştırma planları,
- Etkilenen arazi sahiplerinin/hissedarlarının listesi,
- Arazi değerlendirme raporları,
- Kurum ve kuruluşlardan gelen resmi bilgiler.

4.4 Sınırlamalar

YYEP hazırlama çalışmasının sınırlamaları aşağıdaki gibidir

- Saha ziyareti sırasında bazı arazilerin sahiplerine/kullanıcılarına ulaşamadır. Tam sayıma erişebilmek için bu arazilerin sahipleri/kullanıcıları ile telefonla iletişime geçilmiştir. Üç arazi sahibine saha ziyareti sırasında veya telefonla ulaşamadır.
- Etkilenen özel arazilerin 49'unun bölgede yatırım amacıyla arazi satın alan kişilere/yatırımcılara ait olduğu öğrenildi. Kendilerine ulaşamadır.
Üç arazi sahibi, arazileri kullanılmadığı için soruları yanıtlamak istemedi.
- Kadınlar araziler ve geçim kaynakları hakkında ayrıntılı sorulara cevap vermek istememiştir. Bu nedenle, görüşülen hane halkı temsilcileri çoğunlukla erkektir.

5 Etkilenen Yerleşimler, Haneler, Araziler, Varlıklar, Geçim Kaynakları ve Etki Değerlendirmesi

5.1 Nüfus Hakkında Temel Bilgiler

5.1.1 Proje Etkilenen Yerleşimler (PEY)

Projenin arazi ediniminden (AE) etkilenen 16 yerleşim yeri bulunmaktadır. Muhtarlıklar tarafından yavaşlatılan yerleşimlerin nüfusları aşağıdaki Tablo 5.1'deki gibidir. PEY'lerde geçim olanaklarının yetersizliği nedeniyle son yıllarda bazı yerleşim yerlerinin nüfusunun azaldığı anlaşılmıştır.

Tablo 5-1- PEY'lerin Nüfusları

İl	İlçe	Yerleşim	# Daimi hane halkı sayısı	Daimi nüfus	# Geçici hane sayısı	Geçici nüfus	Beş yıl içindeki nüfus değişiklikleri	ABPRS cinsinden nüfus (2023)
İzmir	Bergama	Durmuşlar	170	470	0	0	Değişmedi	371
Manisa	Soma	Kiraz	45	130	5	20	Azalmış	119
Manisa	Soma	Kaplan	20	60	10	20	Artırılmış	58
İzmir	Bergama	İneşir	70	112	0	0	Azalmış	121
İzmir	Soma	Göçbeyli/kaplan	28	70	0	0	Azalmış	56
İzmir	Bergama	Alhatlı	130	350	0	0	Değişmedi	235
İzmir	Bergama	Yukariada	148	500	0	0	Artırılmış	370
İzmir	Bergama	Oruçlar	200	450	0	0	Azalmış	392
Balıkesir	İvrindi	Haydar	80	350	0	0	Değişmedi	244
İzmir	Bergama	Sarıcaoğlu	60	150	15	50	Değişmedi	106
Balıkesir	İvrindi	İkizce	76	203	0	0	Azalmış	203
Balıkesir	Bergama	Çamoba	30	100	5	15	Azalmış	72
İzmir	Bergama	Kozluca	120	205	0	0	Azalmış	121
Manisa	Soma	Yayladalı	21	50	4	15	Azalmış	34
İzmir	Bergama	Yalnızdam	50	85	60	100	Azalmış	79
Manisa	Soma	Duğla	50	100	0	0	Artırılmış	109

Kaynak- TDA, 2024

PEY'lerdeki ana ve yardımcı gelir kaynakları Tablo 5.2'de gösterildiği gibidir. Buna göre en yaygın gelir kaynağı hayvancılıktır.

Tablo 5-2- PEY'lerin Geçim Kaynakları

Yerleşimler	Ana geçim kaynağı	Yardımcı geçim kaynağı (1)	Yardımcı geçim kaynağı (2)
Durmuşlar	Hayvan yetiştiriciliği	Tarım - bitkisel üretim	Emeklilik
Kiraz	Hayvan yetiştiriciliği	Tarım - bitkisel üretim	Emeklilik
Kaplan	Hayvan yetiştiriciliği	Emeklilik	Tarım - bitkisel üretim
İneşir	Hayvan yetiştiriciliği	Tarım - bitkisel üretim	
Göçbeyli/Kaplan	Hayvan yetiştiriciliği	Emeklilik	
Alhath	Tarım - bitkisel üretim	Hayvan yetiştiriciliği	Emeklilik
Yukarıda	Tarım işçiliği	Hayvan yetiştiriciliği	Tarım - bitkisel üretim
Oruçlar	Tarım işçiliği	Hayvan yetiştiriciliği	Tarım - bitkisel üretim
Haydar	Ormancılık	Tarım - bitkisel üretim	Hayvan yetiştiriciliği
Sarıcaoğlu	Hayvan yetiştiriciliği	Tarım - bitkisel üretim	Emeklilik
İkizce	Tarım işçiliği	Tarım - bitkisel üretim	Hayvan yetiştiriciliği
Çamoba	Tarım - bitkisel üretim	Hayvan yetiştiriciliği	Emeklilik
Kozluca	Emeklilik	Tarım - bitkisel üretim	Hayvan yetiştiriciliği
Yayladalı	Hayvan yetiştiriciliği	Tarım - bitkisel üretim	Emeklilik
Yalnızdam	Emeklilik	Hayvan yetiştiriciliği	Tarım - bitkisel üretim
Duğla	Emeklilik	Hayvan yetiştiriciliği	Tarım - bitkisel üretim

Kaynak- TDA, 2024

Yerleşim yerlerinin temsilcileriyle topluluk düzeyinde yapılan görüşmelerde, muhtarların Projenin arazi edinimi konusunda bilgi sahibi oldukları öğrenilmiştir. Muhtarların yerleşim yerlerindeki arazi edinimine ilişkin bilgileri Tablo 5.3'te özetlenmiştir.

Tablo 5-3- Muhtarların Yerleşim Yerlerinde Arazi Edinimine İlişkin Bilgileri

Yerleşimler	Projenin arazi edinimi hakkında bilginiz var mı?	Projenin etkilendiğinizi ilk kim öğrendi?	Arazi edinim süreci başladı mı?	Hangi arazilerin etkilendiğini biliyor musunuz?
Durmuşlar	Evet	Kurum yetkilileri	Başladı, devam ediyor	Evet

Yerleşimler	Projenin arazi edinimi hakkında bilginiz var mı?	Proje den etkilendiğinizi ilk kim öğrendi?	Arazi edinim süreci başladı mı?	Hangi arazilerin etkilendiğini biliyor musunuz?
Kiraz	Evet	Kurum yetkilileri	Başlamadı	Evet
Kaplan	Evet	Kurum yetkilileri	Başlamadı	Evet
İneşir	Evet	Kurum yetkilileri	Başlamadı	Evet
Göçbeyli/kaplan	Evet	Diğer insanlar	Başladı, devam ediyor	Evet
Alhath	Evet	Kurum yetkilileri	Başladı, devam ediyor	Evet
Yukarıada	Evet	Kurum yetkilileri	Başlamadı	Evet
Oruçlar	Evet	Arazi değerlendirme uzmanları	Başlamadı	Evet
Haydar	Evet	Kurum yetkilileri	Başlamadı	Evet
Sarıcaoğlu	Evet	Kurum yetkilileri	Başlamadı	Hayır
İkizce	Evet	Kurum yetkilileri	Başlamadı	Evet
Çamoba	Evet	Kurum yetkilileri	Başladı, devam ediyor	Evet
Kozluca	Evet	Kurum yetkilileri	Başlamadı	Evet
Yayladalı	Evet	Kurum yetkilileri	Başladı, devam ediyor	Evet
Yalnızdam	Evet	Kurum yetkilileri	Başlamadı	Hayır
Duğla	Evet	Diğer insanlar	Başlamadı	Hayır

Kaynak- TDA, 2024

5.1.2 Proje den Etkilenen Haneler (PEH'ler)

Projenin arazi ediniminden etkilenen hanelerin sosyo-ekonomik özelliklerini ve haneler üzerindeki etkilerini belirlemek için her parselde en az bir kişiye (özellikle kullanıcıya) ve her haneden sadece bir kişiye ulaşılmaya çalışılmıştır. Sayım kapsamında tüm özel arazilerin en az bir hak sahibi ile görüşmeler yapılmış ve tüm arazilerin kullanıcıları tespit edilmiştir (Bkz. Ek A1). Ayrıca, bir kamu arazisinin (resmi) kullanıcısı da tespit edilmiş ve adresinden Sayıma dahil edilmiştir. Toplamda 246 özel araziye ve bir kamu arazisine sahip olan/kullanan hane sayısı 151'dir.

221 kadın ve 255 erkek projenin AE'sından doğrudan etkilenen hanelerde yaşamaktadır ve ortalama hane halkı büyüklüğü 3,19'dur. Toplam 478 hane halkı üyesinin sosyo-demografik özelliklerine ilişkin daha ayrıntılı bilgi Ek C3'te sunulmaktadır.

Hanelerin ana ve üç yardımcı/ek gelir kaynağı sorulmuş ve 151 haneden 404 yanıt alınmıştır. "Tarım", hanelerin %92,5'i için en önemli dört gelir kaynağı arasında yer almaktadır. Hayvancılık, hanelerin %81'inin birincil gelir kaynakları arasında yer almaktadır. Haneler için ikinci en önemli gelir kaynağı emekli maaşlarıdır. Emekli maaşları olan hanelerin oranı yüksektir (%63,3).

Tablo 5-4- Ana ve Yardımcı (3) Geçim Kaynakları

Geçim kaynakları	Yanıtlar		PEH'lerin Yüzdesi
	N	Yüzde	
Tarım (bitkisel üretim)	136	33,7%	92,5%
Hayvancılık (hayvansal üretim)	119	29,5%	81,0%
Emeklilik	93	23,0%	63,3%
Ücretli, maaşlı çalışma	35	8,7%	23,8%
İşletme ve serbest meslek geliri	8	2,0%	5,4%

Ormancılık	4	1,0%	2,7%
Kurumlar tarafından sağlanan sosyal yardımlar	4	1,0%	2,7%
Kira kazancı	5	1,2%	3,4%
Toplam	404	100,0%	

Kaynak- HDA, 2024

Hanelerin en önemli dört harcaması sorulmuş ve 151 haneden 429 cevap alınmıştır. "Market ve beslenme harcamaları" hanelerin %99,3'ünün en önemli harcama kalemleri arasında yer almaktadır. Tarımsal harcamalar hanelerin %89,2'si için, sağlık ve kişisel bakım harcamaları ise %20,3'ü için öncelikli harcama kalemleri arasında yer almaktadır. Eğitim harcaması yapanların oranı içinde ilk dört sıranın %20,9 olduğu görülmektedir (Tablo 5.5).

Tablo 5-5- PEH'lerin Ana Harcama Konuları

Harcamalar	Yanıtlar		PEH'lerin Yüzdesi
	N	Yüzde	
Bakkaliye ve beslenme harcamaları	147	34,3%	99,3%
Tarımsal harcamalar (akaryakıt, gübre, yem, vb.)	132	30,8%	89,2%
Tarım, ticaret ve sanayi yatırımları	1	0,2%	0,7%
Faiz, döviz, gayrimenkul yatırımları	1	0,2%	0,7%
hayvan satın alma	11	2,6%	7,4%
Sağlık ve kişisel bakım giderleri	30	7,0%	20,3%
Giyim ve eşya (ev eşyası, elektronik, vb.) giderleri	23	5,4%	15,5%
Eğitim masrafları	31	7,2%	20,9%
Borç ödemesi	26	6,1%	17,6%
Faturalar	27	6,3%	18,2%
Toplam	429	100,0%	

Kaynak- HDA, 2024

5.2 Etkilenen Araziler ve Araziye Dayalı Geçim Kaynakları

5.2.1 Tarım Arazileri ve Çiftçilik

YYEP'in hazırlanmasında katılımcı bir yaklaşım benimsendiğinden, hane halkı temsilcilerine Projenin arazi edinimi ve arazi kullanımından kaynaklanan sorunlarla ilgili görüşleri sorulmuştur. 136 hane halkı temsilcisi (tarımla uğraşan) geçim kaynakları üzerinde olumsuz etkiler beklediklerini bildirmiştir.

Etkinin nedenleri sorulduğunda, 151 hane temsilcisinden toplam 310 yanıt alınmıştır (birden fazla yanıt seçeneği verilmiştir). Buna göre, hane halkı temsilcilerinin %34,2'sinin cevapları arazi kaybını, %21,6'sının cevapları ise arazi değeri kaybını içermektedir (Tablo 5.6). UFK PS5 ve AİKB PR5'in tam ikame maliyeti üzerinden tazminat ilkesine uygun olarak, tüm hanelerin kaybettikleri araziye yerine koyabilmelerini sağlamak için önlemler alınmıştır. Arazilerin değer kaybı Kamulaştırma Kanunu ile telafi edilmektedir. Kamulaştırma ödemesi, kalan araziler için bir değer düşüklüğü ödemesi ile telafi edilir (Ayrıntılar için Bölüm 2 Düzenleyici Çerçeve - Kamulaştırma Kanunu'ndaki Madde 12 - Kısmi Kamulaştırma'ya bakınız). Diğer endişeler de bu YYEP kapsamında değerlendirilmiş ve gerekli taahhütler önerilmiştir (ayrıntılar için bkz. Bölüm 6 - Yeniden Yerleşim ve Tazminat Stratejisi).

Tablo 5-6- PEH Temsilcilerinin Olumsuz Etki Beklentileri

Etki kategorileri	Yanıtlar		PEH'lerin Yüzdesi
	N	Yüzde	
Arazi kaybı nedeniyle tarımsal faaliyetler üzerinde olumsuz etki	106	34,2%	81,5%
Tarımsal faaliyetlerde erişim ve sulama sorunları ve arazilerin bölünmesinden kaynaklanan ek maliyetler	67	21,6%	51,5%
Sulama sistemi zarar görürse, diğer arazileri sulamak zorlaşacaktır.	30	9,7%	23,1%
Arazi değer kaybı	67	21,6%	51,5%
Ürünler tozdan zarar görecektir (inşaat etkisi)	35	11,3%	26,9%
Diğer	4	1,3%	3,1%
Hiçbiri	1	0,3%	0,8%
Toplam	310	100,0%	

Kaynak- HDA, 2024

Etkilenen hanelerin tarımsal faaliyetleri göz önüne alındığında, PEY'lerde ürün çeşitliliğinin yüksek olduğu görülmektedir. Sekiz yerleşim biriminde arpa, dört yerleşim biriminde yem bitkileri, yedi yerleşim biriminde buğday, üç yerleşim biriminde ceviz ve badem, iki yerleşim biriminde kestane, dört yerleşim biriminde zeytin ve iki yerleşim biriminde zeytin yetiştirilmektedir. Ürün yelpazesinde pamuk, biber, nohut ve fasulye bulunmaktadır.

Tablo 5-7- PEY'lerde Üretilen Ürünler

Yerleşimler	1. ürün	Üretim miktarı (kg)	2. ürün	Üretim miktarı (kg)	3. ürün	Üretim miktarı (kg)
Durmuşlar	Arpa	600,000	Tütün	500,000		
Kiraz	Yem Bitkileri	50,000				
Kaplan	Buğday	100,000	Arpa	100,000	Yem Bitkileri	100,000
İneşir	Arpa	100,000	Buğday	100,000		
Göçbeyli/Kaplan	Arpa	10,000	Buğday	10,000		
Alhatlı	Buğday	100,000	Arpa	100,000	Tütün	55,000
Yukarıada	Domates Salatalık	10,000				
Oruçlar	Ceviz, badem	22,000	Kestane	15,000	Zeytin	10,000
Haydar	Kestane	100,000	Ceviz, badem	70,000	Biber	100,000
Sarıcaoğlu	Zeytin	30,000				
İkizce	Buğday	10,000	Yem Bitkileri	2,000		
Çamoba	Arpa	6,000	Buğday	6,000	Nohut	1,000
Kozluca	Zeytin	400,000	Pamuk	10,000		
Yayladalı	Yem Bitkileri	20,000				
Yalnızdam	Zeytin	5,000	Arpa	30,000	Fasulye	15,000
Duğla	Arpa	10,000	Buğday	200,000	Ceviz, badem	2,000

Kaynak- TDA, 2024**Resmi olmayan kullanıcılar**

Projeden etkilenecek 45 kamu arazisi bulunmaktadır. Bir resmi olmayan kullanıcı tespit edilmiş ve HDA uygulamasına dahil edilmiştir.

Mevsimlik işçiler

Muhtarlardan alınan bilgilere göre, Projeden etkilenen 16 yerleşimin hiçbirinde mevsimlik tarım işçisi bulunmamaktadır.

5.2.2 Etkilenen Ağaçlar

Tam sayım araştırması ve arazi değerlendirme raporlarının incelenmesi sonucunda 237 parselde etkilenen ağaçlar olduğu tespit edilmiştir. Etkilenen ağaçlara ilişkin bilgiler Ek A1 - Varlık Envanteri ve Sayımı belgesine kaydedilmiştir. Arazi değerlendirme raporlarındaki bilgiler anket yoluyla doğrulanmıştır. Söz konusu ağaçların tamamının uluslararası standartlara uygun olarak (tam ikame değeri üzerinden) tazmin edildiği tespit edilmiştir. Ağaçlı arazilerin 11'i kamu arazisi, 226'sı ise özel arazidir. Etkilenen ağaçlar çam ve meşedir. Meyve veren ağaçlar net gelir yöntemi kullanılarak arazi m2 başına değerlendirilmiştir (bkz. Bölüm 3.3.4. Etkilenen ağaçlar için değerlendirme)

YYEP hazırlık çalışması sırasında bu konuyla ilgili herhangi bir şikayet alınmamıştır, ancak Şikayet Mekanizması (ŞM) ağaçlar için eksik/yanlış tazminat hesaplamalarını beyan eden PEK'lere her zaman açık olacaktır.

5.2.3 Mera Alanları ve Hayvancılık

Faaliyetler

Etkilenen tüm yerleşim yerlerinde büyükbaş ve küçükbaş hayvan sahibi haneler bulunmaktadır. Hayvan sayısı, hayvan sahibi hane halkı ve hayvan satan hane halkının yerleşim yerine göre dağılımı aşağıdaki Tablo 5.8 'de sunulmuştur.

Tablo 5-8- PEY'lerde Hayvancılık Faaliyetlerine İlişkin Sayılar

Yerleşimler	# Büyükbaş hayvan sahibi hane sayısı	# Yerleşim yerindeki büyükbaş hayvan sayısı	# Sığır satan hane sayısı	# Küçükbaş hayvan sahibi hane sayısı	# Yerleşim yerindeki küçükbaş hayvan sayısı	# Küçükbaş hayvan satan hane sayısı
Durmuşlar	80	600	30	120	2500	120
Kiraz	45	2000	40	45	1500	40
Kaplan	20	500	20	10	300	10
İneşir	70	250	70	70	550	70
Göçbeyli/Kaplan	28	500	28	28	1000	28
Alhatlı	100	1500	100	25	1000	25
Yukariada	100	1000	100	50	500	50
Oruçlar	20	120	20	30	500	30
Haydar	50	150	50	8	500	8
Sarıcaoğlu	50	400	5	50	400	5
İkizce	20	300	20	5	300	5
Çamoba	7	20	7	2	300	2
Kozluca	70	150	70	50	250	50
Yayladalı	3	30	3	3	100	3
Yalnızdam	3	15	0	14	700	14
Duğla	50	1500	50	40	1000	40

Kaynak- TDA, 2024

Ayrıca haneler de vardır içinde kümes hayvanları ve arı kovanları olan yerleşim yerleri.

Tablo 5-9- PEY'lerdeki Kümes Hayvanları ve Kovan Sahipliği Sayıları

Yerleşimler	# Kümes hayvanı sahibi hane sayısı	# Yerleşim yerindeki kümes hayvanı sayısı	# Kümes hayvanı satan hane sayısı	# Kovan sahibi hane sayısı	# Yerleşim yerindeki kovan sayısı	# Kovan satan hane sayısı
Durmuşlar	30	200	0	0	0	0
Kiraz	30	300	0	0	0	0
Kaplan	20	200	0	0	0	0
İneşir	0	0	0	0	0	0
Göçbeyli/Kaplan	5	50	0	0	0	0
Alhatlı	130	1000	0	15	700	15
Yukariada	0	0	0	15	500	5
Oruçlar	0	0	0	0	0	0
Haydar	60	200	0	3	500	0
Sarıcaoğlu	80	500	0	5	400	0
İkizce	0	0	0	0	0	0
Çamoba	15	150	0	0	0	0
Kozluca	120	500	0	4	120	0
Yayladalı	10	50	0	0	0	0
Yalnızdam	5	100	0	0	0	0
Duğla	50	300	0	0	0	0

Kaynak- TDA, 2024

Hayvansal ürünler incelendiğinde, sütün tüm PEY'lerde satıldığı görülmektedir. Süt ürünleri de satışa sunulmaktadır.

Tablo 5-10- PEY'lere Göre Hayvansal Ürünlerin Üretim Amaçları

Yerleşimler	Süt	Süt ürünleri (yağ, yoğurt)	Yumurta	Bal
Durmuşlar	Satılık	Hane halkı tüketimi	Hane halkı tüketimi	
Kiraz	Hane halkı tüketimi	Hane halkı tüketimi	Hane halkı tüketimi	
Kaplan	Hane halkı tüketimi	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi	Hane halkı tüketimi	
İneşir		Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi	Hane halkı tüketimi	
Göçbeyli/Kaplan		Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi	Hane halkı tüketimi	
Alhatlı	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi	Hem satışlar hem de Hane halkı tüketimi	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi
Yukariada	Hane halkı tüketimi	Hane halkı tüketimi		Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi
Oruçlar	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi		
Haydar	Hem satışlar hem de Hane halkı tüketimi	Hane halkı tüketimi	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi

Sarıcaoğlu	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi	Hane halkı tüketimi	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi
İkizce	Hane halkı tüketimi	Hane halkı tüketimi		
Çamoba	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi	Hane halkı tüketimi	
Kozluca	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi
Yayladalı	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi	Hane halkı tüketimi	
Yalnızdam	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi	Hane halkı tüketimi	
Duğla	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi	Hem satışlar hem de hane halkı tüketimi	Hane halkı tüketimi	

Kaynak- TDA, 2024

Altı muhtara göre, yerleşim yerinde alternatif bir mera olanağı bulunmamaktadır.

Tablo 5-11- Meraların Hayvan Otlatmak için Kullanılması

Hayvan otlatmak için mera kullanıyor musunuz?	Sıklık	Yüzde
Evet	67	45.3
Hayır	81	54.7
Toplam	148	100.0
Cevap yok	3	
Genel toplam	151	

Kaynak- HDA, 2024

Mera kullanıcılarının %50'si hayvan otlatma faaliyetinin olabilir projenin arazi ediniminden etkilenecektir.

Tablo 5-12- Mera Alanları/Otlatma Alanları Üzerindeki Etkiler

Kullandığınız meraların veya mera erişim yollarınızın Projeden etkilendiğini düşünüyor musunuz?	Sıklık	Yüzde
Evet	50	75.1
Hayır	9	13.2
Hiçbir fikrim yok	8	11.7
Toplam	67	100.0
Otlatma faaliyeti yok	81	
Cevap yok-	3	
Genel toplam	151	

Kaynak- HDA, 2024

Mera alanlarına erişim sağlamak için teknik ve uygulanabilir önlemler araştırılacak ve Proje Şirketi tarafından inşaat sonrasında erişimin yeniden sağlanması için uygun geçişler sağlanacaktır.

Geçici mera erişim engellerinin ortadan kaldırılmaması durumunda YYEP kapsamında hayvan yemi desteği planlanmaktadır.

5.2.4 Orman Alanları ve Doğal Kaynaklardan Yararlananlar

Tüm HDA katılımcılarına ormanları odun, şifalı bitkiler ve mantar gibi ürünler elde etmek için kullanıp kullanmadıkları sorulmuş ve PEH temsilcilerinin 92'si olumlu yanıt vermiştir. Beş hane ormanlık alandan ticari amaçla faydalanmaktadır.

Tablo 5-13- Ormana Yarar Sağlayan Faaliyetler

Köyün/mahallenin çevresindeki ormanları mantar, şifalı bitki toplamak veya odun almak için kullanıyor musunuz ?	Sıklık	Yüzde
Evet, ticari amaç için	5	3.4
Evet, ev tüketimi için	87	58.8
Hayır	56	37.8
Toplam	148	100.0
Cevap yok	3	
Genel toplam	151	

Kaynak- HDA, 2024

orman arazisi kullanıcılarının %48 ' i hayvan otlatma faaliyetinin Orman Kanunu'ndan etkilenebileceğini düşünmektedir.

Proje

Tablo 5-14- Ormanlık Alandan Yararlanma Faaliyeti Üzerindeki Etki Beklentisi

Orman arazisinden yararlanma faaliyetinizin Projenin arazi ediniminden etkilenebileceğini düşünüyor musunuz?	Sıklık	Yüzde
Evet	48	36.9
Hayır	16	12.2
Hiçbir fikrim yok	27	20.6
Toplam	91	100.0
Yarar sağlayan faaliyet yok	56	
Cevap yok-	4	
Genel toplam	151	

Ankete katılan aileler dışında da ormanlardan yararlanan haneler olabilir. Bu nedenle ormana erişim engellerinin ortadan kaldırılması gerekmektedir. Proje ormanlık alanlara erişimi etkileyecekse, yararlanan alanlara erişim sağlamak için teknik ve uygulanabilir önlemler araştırılacak ve Proje Şirketi tarafından inşaat sonrasında erişimin yeniden sağlanması için uygun geçişler sağlanacaktır. Geçici orman erişim engellerinin ortadan kaldırılmaması durumunda, YYEP kapsamında doğal ürün ödemesi yapılması planlanmaktadır.

5.2.5 Diğer Arazi Temelli Gelir Getirici Faaliyetler

Altı hane temsilcisi, hane tüketimi için yerleşim yeri çevresindeki su kaynaklarında balıkçılık faaliyetlerinde bulduklarını beyan etmiştir. Bunlardan ikisi, Proje'nin arazi edinimi/kullanımının balıkçılık faaliyetlerine erişimi olumsuz etkileyebileceğini düşünmektedir.

Proje alanında Proje faaliyetlerinden etkilenecek gezici arıcı bulunmamaktadır.

Su kaynaklarına erişim sağlamak için teknik ve uygulanabilir önlemler araştırılacak ve Proje Şirketi tarafından inşaat sonrasında erişimin yeniden sağlanması için uygun geçişler sağlanacaktır.

5.3 Etkilenen Binalar

5.3.1 Konut Binaları ve Etkilenen Evler

5.3.1.1 Yeniden yerleşime tabi evler

Proje Şirketi'nin öncelikli hedefi fiziksel yeniden yerleşimden kaçınmak olsa da, kalıcı olarak kullanılan bir ev bulunmaktadır (Özel parsel no- Balıkesir-İvrindi-İkizce 113/8). İşlemler kamulaştırma kapsamında değil, PS5 kapsamında yakın alıcı olması nedeniyle gerçekleştirilmiştir. T-56'daki bina kamulaştırma alanının dışında ve 250 m mesafede kaldığı için bu çalışma kapsamında değerlendirilmiştir. Ev, tam yenileme maliyetiyle satın alınmıştır ve bu YYEP'in Fiziksel Yeniden Yerleşim Stratejisine göre ek yardımlar (örneğin, taşınma desteği) sağlanacaktır (bkz. Bölüm 6). Bütçe, sadece evin taşınmasının değil, aynı zamanda bu evin yakınındaki diğer yan yapıların (ahır, havuz, vb.) maliyetlerini de içerecek şekilde güncellenir.

Hanenin ana gelir kaynağı ücretlerdir. Arazi üzerinde etkilenen yapılar tarafından arazi edinimi aşağıdaki gibidir -

Tablo 5-15- Etkilenen Yapılar

Yapı	m ²	yıl
Yığma Ev	50.00	8
Ahır	375.00	8
Beton Zemin	50.00	8
Beton Zemin	50.00	8
Havuz	32.00	8

Kaynak- Arazi değerlendirme raporu, 2024





Şekil 5-1- Etkilenen evin fotoğrafları

Özel arazi üzerinde bulunan evin sahibi-kullanıcısı (113/8) Varlık Envanteri ve Sayımına eklenmiştir (Ek A1). Evde üçü çocuk olmak üzere 5 kişi yaşamaktadır. Bir evleri ve inşaat halinde bir evleri var. Ancak hayvanlarına bakmak için köyde yaşamaya devam ediyorlar. PEK'in kendi arazisi vardır ve hanede hassas birey bulunmamaktadır.


Lisanslı değerlendirme firması tarafından yapılan değerlemeye göre ev ve diğer yapıların toplam kamulaştırma bedeli 902.638,25 TL'dir. Ancak, Proje Şirketi proaktif bir adım atarak yapıyı lisanslı bir değerlendirme şirketine değerletmiştir. Ulusal mevzuata göre yapılan değerlemede amortisman kesintisinin PS5/PR5'e uygun olmadığı görülmektedir (159.216,75 TL). Bu kesinti Proje Şirketi tarafından ev sahibine ödenir. Ayrıca Proje Şirketi, diğer harcamalar karşılığında evin konumundan kaynaklanan olumsuz unsurlar nedeniyle değerinde meydana gelen düşüşü de göz ardı etmiştir (285.795,00 TL). Bu şekilde, ev için ödenen fiyat tam ikame değerine eşit olmuştur. Fiziksel yeniden yerleşimden kaynaklanan etkileri en aza indirmek için aşağıdaki faydalar da sağlanmıştır

- Taşınma desteği,
- Geçim kaynağı desteği vb. (Ayrıntılar için bkz. Bölüm 6 - Yeniden Yerleşim ve Tazminat Stratejisi).

5.3.1.2 Etkilenen parseller üzerinde ancak kamulaştırma sınırları dışında kalan evler

Mevcut kamulaştırma verilerine göre, Projenin arazi ediniminden etkilenen özel bir arazi üzerinde bir konut binası bulunmaktadır. Ancak, bu evler kamulaştırma alanının dışındadır.

Tablo 5-16- Kamulaştırma Verilerine Göre Evlerin Bulunduğu Etkilenen Araziler

Yerleşim	Parsel	Açıklama	Görsel
İZMİR, BERGAMA, AHLATLI	134/2	Ev etkilenmedi. Tasarım değişikliği nedeniyle konut etkilenirse, bu YYEP için Ek hazırlanacaktır.	
İZMİR, BERGAMA, AHLATLI	128/44	Burada ev yok arazi proje için kullanılacaktır.	
İZMİR, BERGAMA, AHLATLI	129/5	Proje için kullanılan arazi üzerinde herhangi bir ev bulunmamaktadır.	
İZMİR, BERGAMA, AHLATLI	129/4 ⁹	Proje için kullanılan arazi üzerinde herhangi bir ev bulunmamaktadır.	

Yerleşim	Parsel	Açıklama	Görsel I
İZMİR, BERGAMA, AHLATLI	131/5	Proje için kullanılan arazi üzerinde herhangi bir ev bulunmamaktadır.	
İZMİR, BERGAMA, AHLATLI	138/17	Ev etkilenmedi. Tasarım değişikliği nedeniyle konut etkilenirse, bu YYEP için Ek hazırlanacaktır.	
MANISA, SOMA, KAPLAN	115/13	Ev etkilenmedi. Tasarım değişikliği nedeniyle konut etkilenirse, bu YYEP için Ek hazırlanacaktır.	

Kaynak- YYEP Hazırlık Saha Çalışması, 2024

Proje Şirketi, söz konusu evlerin Projenin arazi ediniminden etkilenmediğini teyit etmektedir. Tasarım değişikliği nedeniyle konut etkilenirse, bu YYEP için Ek hazırlanacaktır.

5.3.1.3 Proje bileşenlerine çok yakın olan kamulaştırma sınırları dışındaki evler

Kamulaştırma sınırları içinde olmamakla birlikte proje bileşenlerine çok yakın olmaları nedeniyle Toplum Sağlığı ve Güvenliği (TSG) riskleri nedeniyle ÇSED kapsamında değerlendirilen sekiz ev bulunmaktadır. Bu evler için herhangi bir fiziksel yeniden yerleşim etkisi beklenmemektedir. Bununla birlikte, toz, gürültü, titreşim etkileri ve TSG riskleri nedeniyle gelecekte fiziksel yeniden yerleşim gerekirse, kamulaştırma sınırları dışında olmalarına rağmen aşağıda bilgileri verilen evlerin yeniden yerleşimi de bu YYEP'e uygun olarak yönetilecektir.

Tablo 5-17- Kamulaştırma sınırları dışında kalan ve Proje bileşenlerine çok yakın olan evler

En yakın bileşene	Eve olan mesafe	Açıklama
T2	221	Bölgede inşaat faaliyetleri başlamadığı için erişim yolu bulunmamaktadır. Yol güvenliği sağlandıktan sonra bir keşif yapılacaktır.
T10	184	Çitle çevrili bir parsel. Parselde ceviz veya badem ağaçları (ağaç türü tam olarak tespit edilememiştir) bulunmaktadır. İçinde kiremit çatılı ve taş duvarlı tek katlı bir bina bulunmaktadır. Yapının girişinde çimento depolandığı görülmüştür. Sezonluk veya ihtiyaca göre depo olarak kullanıldığı tahmin edilmektedir. Yapının sahibine ulaşılamamıştır.
T26	178	Ada parseli 101/1 İkiçce/Haydar Ormanı sınırı içerisinde yer almaktadır. Aynı zamanda Kırçılar ve Büyükyenice Ormanları'na da sınırdır (TKGM verilerine göre).
T26	182	Tüm alternatif yöntemler denenmesine rağmen noktaya tam erişim sağlanamamıştır. Araç yolu bulunmamaktadır. Çevresi çitle çevrili olduğu için yürüyüş yolu bulunamamıştır. Bölgede inşaat faaliyetleri başlamadığı için erişim yolu bulunmamaktadır. Yol güvenliği sağlandığında bir keşif yapılacaktır.
T36	160	Proje yolu ile köy yolunun kesiştiği noktada yer alan tek katlı, kiremit çatılı betonarme bina. Yazlık ev olarak kullanıldığı öğrenildi. Kullanıcı tespit edildi. Kullanıcı Alhatli'de yaşıyor.
T36	195	Tek katlı, kiremit çatılı, tuğladan yapılmış, sıvasız, dışında taş bir soba bulunan bir bina (yemek pişirmek veya ekme pişirmek için kullanıldığı düşünülmektedir). Etrafı çitle çevrili, içinde ağaçlar var. Ev ziyaret edildi ancak orada kimse yoktu. Ağaçların sayısı ve türleri tam olarak tespit edilememiştir.
T45	115	Dışarıda tek katlı, sıvasız, tuğladan örülmüş, kiremit çatılı, taş yakan bir soba (muhtemelen yemek pişirmek veya fırınlamak için kullanılıyordu). Etrafı çitle çevrili, içinde ağaçlar var. Ev ziyaret edildi, ancak bahçe kapısı kapalıydı ve evde kimse yoktu.
T45	250	Tek katlı, kiremit çatılı betonarme bir bina. Bahçede poliüretan su deposu ve ağaçlar olduğu tespit edilmiştir. Etrafı çitle çevrili. Ev ziyaret edildi, ancak evde kimse yoktu. Yazlık ev olarak kullanıldığı öğrenildi. Yapının yasadışı olduğu varsayılmaktadır. Yol çalışmaları sırasında ev sahibi bahçe çitini yol sınırına bir metre kadar yaklaştırdı. Ev sahibinin iletişim bilgileri elde edilmiştir.

5.3.2 Ticari Binalar ve Etkilenen İşletmeler

Projenin arazi ediniminden etkilenen herhangi bir işyeri veya ticari bina bulunmamaktadır.

5.3.3 Konut Dışı ve Ticari Yapılar

Mevcut kamulaştırma verilerine göre, Projenin arazi kullanımından etkilenen üç arazi üzerinde etkilenen yapılar (su kuyusu, tuvalet, çitler) bulunmaktadır. Yapıların bulunduğu araziler için hazırlanan arazi değerlendirme raporları incelendiğinde iki parselde PS5 ve PR5'e uymayan amortisman kesintileri tespit edilmiştir (Ek A1 - Varlık Envanteri ve Sayımında YYEP fonundan ödenecek tazminat olarak kaydedilmiştir).

5.4 Topluluk Tesisleri, Kamu Hizmetleri ve Kamu Kolaylıkları

Topluluk tesisleri, kamu hizmetleri ve kamu kolaylıkları Proje'nin arazi ediniminden etkilenmeyecektir. Proje için mevcut yollar yenilenerek/genişletilerek kullanılacaktır. Bu nedenle halkın kullandığı yollarda inşaat nedeniyle geçici geçiş kısıtlamaları olabilir.

6 Yeniden Yerleşim ve Tazminat Stratejisi

6.1 Fiziksel Yeniden Yerleşim Stratejisi

6.1.1 Fiziksel Yerinden Edilmenin Önlenmesi

Projenin fiziksel yeniden yerleşim stratejisi, UFK PS5 ve AİKB PR5'e uygun olarak yeniden yerleşimi önlemek ve en aza indirmektir. Ancak, T56 için arazi kullanımından olumsuz etkilenen bir ev (113/8 no'lu parsel) bulunmaktadır. PS5/PR5 doğrultusunda fiziksel bir yeniden yerleşim uygulanır.

6.1.2 Yetkiler ve Uygunluklar

İstekli alıcı-istekli satıcı sürecinde tam ikame maliyeti üzerinden nakit tazminatlar

SPK'nın 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)'in 3. Maddesine göre "Yürütülen değerlendirme faaliyetlerinde, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği" tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartlarına uyulması zorunludur. Bu nedenle, arazilerin kamulaştırılması sırasında PS5'e uygun olarak değerlendirme yapılır. Ancak, yapıların/binaların kamulaştırılması sırasında ulusal mevzuat ile uluslararası standartlar arasında hâlâ boşluklar bulunmaktadır.

Ulusal mevzuata göre, inşa edildikleri andan itibaren amortisman tabi tutulan yapılar, amortisman düşülerek tazmin edilecektir. Ancak, PS5'in gerektirdiği ikame değerini karşılamak için, amortisman ve yıkım maliyeti değerlendirilmeden düşülmemelidir. Kamulaştırma yoluyla edinilen evler için, tam ikame değerine ulaşmak amacıyla ev sahiplerine amortisman için ek tazminat (tamamlayıcı ödeme) sağlanmaktadır.

Lisanslı değerlendirme firması tarafından yapılan değerlemeye göre ev ve diğer yapıların toplam kamulaştırma bedeli 902.638,25 TL'dir. Ancak, Proje Şirketi proaktif bir adım atarak yapıyı lisanslı bir değerlendirme şirketine değerletmiştir. Ulusal mevzuata göre yapılan değerlemede amortisman kesintisinin PS5/PR5'e uygun olmadığı görülmektedir (159.216,75 TL). Bu kesinti Proje Şirketi tarafından ev sahibine ödenecektir. Ayrıca Proje Şirketi, konutun konumundan kaynaklanan olumsuz unsurlar nedeniyle değerinde meydana gelen düşüşü diğer giderler karşılığında göz ardı edecektir (285.795,00 TL). Bu şekilde, ev için ödenen fiyat tam ikame değerine eşit olacaktır. Fiziksel yeniden yerleşimden kaynaklanan etkileri en aza indirmek için aşağıdaki faydalar da sağlanacaktır.

Nakit tazminat yerine ikame ev

Yaşadıkları bölgede benzer bir ev bulmaları zor olduğu için nakit tazminat yerine ikame bir evi tercih eden PEK'ler olabilir. Yerleşim yerindeki potansiyel satıcılar, muhtar, yerel kamu kurumları ile iletişime geçilerek bu PEK'lere nakit tazminat yerine ikame bir ev temin edilmesi sağlanacaktır.

Gayrimenkul araştırma yardımı

Proje, konut sahiplerine yerel olarak mevcut konutları satın almalarında yardımcı olacaktır. Etkilenen evlerin sakinlerine uygun bir konaklama yeri bulmaları için yardım sağlanacaktır.

Geri kazanılan tüm malzemeleri kullanma hakkı

Bina yıkılmadan önce, hane halkı, pencereler, kapılar, mutfaklar, banyolar, metal parçalar, ahşaplar dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere kurtarılan tüm malzemeleri evlerinde kullanma hakkına sahiptir.

Taşıma desteği

T-56 üzerindeki PEK henüz yerinden edilmemiştir. Projenin arazi ediniminden etkilenen PEH'in fiziksel yeniden yerleşimi sırasında taşıma desteği aynı olarak sağlanacaktır. PEK'in T-56 bölgesindeki evinin içindeki malzemelerin kalaslar, hayvan ağılları için kullanılan demir çubuklar, sac tavan, cam pencere ve hayvan yemi gibi malzemeler olduğu ifade ediliyor. T-56'da ikamet eden PEK için evdeki malzemelerin taşınması için de taşıma desteği sağlanacaktır.

Geçici Geçim Desteği (GGD)

Fiziksel olarak yerinden edilen PEK'ler, gelirlerinin bir kısmını taşıma, yeni eşyalar satın alma, yenileme ihtiyaçları vb. için ayırmak zorundadır. Bu nedenle, fiziksel olarak yerinden edilen haneye 3 ay boyunca geçim desteği sağlanacaktır¹⁰.

Etkilenen yerleşim yerlerinin orta ve alt-orta sosyo-ekonomik düzeyde olduğu ve Türkiye'de maaşla çalışanların %45'inin asgari ücretle çalıştığı düşünüldüğünde, geçici geçim desteğinin hesaplanmasında asgari ücretin referans alınmasının uygun olduğunu göstermektedir. Türkiye'de asgari yaşam koşullarının sağlanması için referans alınabilecek iki ücret bulunmaktadır. Bunlar;

- Net asgari ücret (17.002,12 TL)
- İşsizlik maaşı (7.940,27 TL - 15.880,54 TL arası)

Birincisi 17.002,12 TL (Eylül 2024) iken, ikincisi değiştirilebilir. En yüksek işsizlik maaşı ile asgari ücret benzerdir ancak asgari ücret en yüksek işsizlik maaşından daha yüksektir. Türkiye'de hazırlanan uluslararası standartlara dayalı YYEP'lerde yaygın olarak kullanıldığı üzere, geçiş dönemi desteklerinde devlet tarafından her yıl enflasyon oranına göre artırılan asgari ücret referans alınacaktır.

6.1.3 Enflasyona Karşı Koruma

Son yıllarda Türkiye'de yüksek bir enflasyon sorunu yaşanmaktadır. YYEP fonundan yapılacak tazminat ve geçim desteği ödemeleri, Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) Parasal Değerleri Güncelleme Aracı ile Tüketici Fiyat Endeksi'ne (TÜFE) göre güncellenecek ve Proje Şirketi'nin çevresel ve sosyal proje yönetim birimleri tarafından PEK'lere ödenecektir. YYEP ödemeleri (örneğin ek ödemeler) Madde 27 ödemelerine paralel olarak veya en azından minimum zaman aralığıyla (örneğin, en fazla 3 ay arayla) yapılacaktır. Aksi takdirde, ek ödemeler ödeme yapılana kadar üç ayda bir güncellenecektir. Mevcut fiyatın üç ay içinde ödenmemesi halinde fiyat yeniden güncellenecektir.

6.2 Ekonomik Yer Değiştirme Stratejisi

6.2.1 Ekonomik Yerinden Edilmenin Önlenmesi

Projenin ön ekonomik yerinden edilme stratejisi, PS5 ve PG5 uyarınca ekonomik yerinden edilmeden kaçınmaktır. Bu nedenle aşağıdaki ilkeler benimsenmiştir:

- Ekili ürünlere zarar vermektan kaçınmak (hasadı beklemek),
- Ürünlerin hassas olduğu dönemlerde inşaat faaliyetlerinden kaçınılması veya toz emisyonuna karşı önlemler alınması,
- Sulama sistemlerinin zarar görmesini önleme,
- Tarımsal erişimin kapatılmasından kaçınılması,
- Hayvan erişiminin kapatılmasından kaçınılması.

İnşaat takvimi, çiftçilerin ürünlerini hasat edebilmeleri için Proje tarafından PEY'lerin muhtarlarıyla paylaşılacaktır. Bekleyen mahsullerin hasat edilmesini beklemek öncelikli yöntem olacaktır.

¹⁰ Taşınma ayı için 1 ay ve taşınmayı takip eden aylarda destek için 2 ay.

Bu mümkün olmadığında, hasat edilmemiş ürünler için tazminat sağlanacaktır (ayrıntılar aşağıda sunulmuştur).

Proje bölgelerindeki mahsullerin toz kaynaklı zararlardan korunması için ŞM başvuruları titizlikle incelenecektir. Toz etkisini sınırlandırmak için yeterli önlemler alınacak, ancak tozun neden olduğu herhangi bir ürün hasarı için tazminat sağlanacaktır. Bu prosedürlere ilişkin taahhütler inşaat taşeronluk sözleşmelerinde ayrıntılı olarak belirtilecektir.

Kamulaştırmaya konu olan alandaki sulama sistemlerinin zarar görmesi, geri kalan alanların sulanmasını etkilemektedir. Bu nedenle bozulan sulama sistemleri onarılacaktır. Sulama sistemleri onarılacaktır. Taşeronların sulama sistemlerine zarar vermemesi için gerekli önlemler alınacak ve sözleşmelerle garanti altına alınacaktır.

Yerel toplulukların talepleri doğrultusunda tarım arazilerine, ormanlarına ve otlaklarına erişimlerinin sağlanması için çaba gösterilecektir. Teknik ve uygulanabilir çözümlerin araştırılması, ormanlara ve tarım arazilerine erişimin sürdürülmesinde, rotaların oluşturulmasında veya restore edilmesinde kilit rol oynayacaktır. Benzer şekilde, hem insan hem de hayvan kullanımı için uygun yolların eski haline getirilmesiyle birlikte, hayvan otlatma arazilerine ve alanlarına erişimin garanti altına alınması için stratejiler geliştirilecektir.

Sulama ve erişim kısıtlaması ve toz etkilerinden kaçınılamazsa, aşağıda ayrıntılı olarak açıklandığı üzere tazminat yükümlülüğü doğacaktır.

6.2.2 Yetkiler ve Uygunluklar

Arazi ve sabit kıymetlerin tam ikame değerleri üzerinden nakit tazminatlar

Arazi, ağaç ve yapıların tazminatı, ulusal Kamulaştırma Kanunu uyarınca mülk sahiplerine nakit olarak ödenir. SPK onaylı bir şirket tarafından uluslararası standartlara uygun olarak yapılan arazi, ağaç ve yapı değerlemelerine göre, Projede tam yenileme maliyeti için tazminat sağlanmaktadır.

Arazinin ulusal değerlemesi PS5 ve PG5 ile uyumlu olsa da, aynı durum sabit varlıklar için geçerli değildir. Bina, yapı ve ağaçlar için hesaplanan tazminatta yapılan bazı gider ve kesintiler PS5 ve PG5 ile uyumlu değildir (amortisman, enkaz maliyeti, ağaç kesme gideri gibi). Kalan tam yenileme maliyetleri (tamamlayıcı ödemeler) YYEP-GRP Fonundan sağlanacaktır. Etkilenen sabit varlıklar için tam ikame değeri üzerinden nakit tazminat sağlanacaktır.

Aynı tazminat

PS5, Borçlunun eşit veya daha yüksek değerinde, kira güvencesine sahip, eşdeğer veya daha iyi özelliklere ve konum avantajlarına sahip ikame mülk seçeneği sunacağını belirtmektedir. Nakit yerine aynı tazminat ödenmesi düşünülmelidir. Aynı tazminat, 5543 sayılı Türk İskan Kanunu'na göre devlet öncülüğünde yeniden yerleşim dışında teklif edilmemektedir ancak İskan Kanunu bu Proje kapsamında uygulanmamaktadır.

Proje Şirketi, eşit veya daha yüksek değerinde, kira güvencesine sahip, eşdeğer veya daha iyi özelliklere ve konum avantajlarına sahip ikame mülk seçeneği sunacaktır.

Verimsiz araziler için nakit tazminat

Kısmi kalıcı kamulaştırmadan sonra arazi "kullanılamaz" hale gelirse, kalan bölümler "kullanılamaz arazi edinim kriterleri" izlenerek yasaya uygun olarak kamulaştırılabilir. Bu tür işlenemez arazilerin kamulaştırılması için, PEK'lerin İdare'ye resmi başvuruda bulunması gerekmektedir. Bu bilgiler, YYEP'in bilgilendirme aşamasında PEK'lere sağlanacaktır.

Bekleyen mahsuller için mahsul sahiplerine yapılan ödemeler

İnşaat takvimi, çiftçilerin ürünlerini hasat edebilmeleri için Proje Şirketi tarafından PEY'lerin muhtarlarıyla paylaşılacaktır. İnşaat faaliyetlerinden hemen önce kamulaştırılan arazilerde mahsul varsa ve inşaat belirli nedenlerden dolayı bekleyemiyorsa, mahsullerin maliyeti Proje tarafından kullanıcıya ödenecektir.

Ürün sahibi, Yüklenicinin araziye girmesinden önce hasat edilmemiş ürünlerinin hasat edilmesine izin vermiştir. İnşaat faaliyetlerinin aciliyeti nedeniyle hasat mümkün değilse, Tarım ve Orman Bakanlığı (TOB) tarafından belirlenen yıllık mahsullerin piyasa değeri üzerinden ürün sahibine nakit tazminat güncellenerek ödenecektir. Bir önceki yılın birim fiyatlarını kullanmak yerine, ürün tazminat oranları enflasyon oranına göre güncellenecektir. Mahsul ödemesi, farklı olmaları halinde arazi sahibine değil, mahsul sahibine ödenir.

Verimsiz araziler için ürün ödemesi

Tarım arazilerine erişim sağlanacaktır. İnşaat çalışmaları nedeniyle geçici erişim engelleri bazı arazilerin kullanılamaz hale gelmesine, dolayısıyla ürünlerin yetiştirilememesine ve/veya hasat edilememesine neden olabilir. Bu gibi durumlarda ürün sahiplerine tazminat ödenmektedir.

İnşaat alanı dışındaki arazinin inşaat dönemi boyunca tarımsal faaliyet için elverişsiz hale gelmesi durumunda, elverişsiz arazilerdeki mahsullerin ödenmesi için ŞM aracılığıyla alınan talep (gerçek arazi kullanıcısının) Proje Şirketi tarafından değerlendirilecektir. Arazinin inşaat çalışmaları nedeniyle hasat edilemeyen kısmının ürün ödemesi Proje kapsamındadır.

İnsanlar erişim engeli yaşamasa bile, kamulaştırma sınırları içinde olmayan araziler, sulama sistemlerinin zarar görmesi durumunda kullanılamaz hale gelebilir. Proje tarafından kullanılmayan arazilerde Proje faaliyetleri nedeniyle sulama sorunları ortaya çıkarsa, ŞM aracılığıyla alınan şikayetler değerlendirilecek ve sulanmayan alanlar için m² başına ürün ödemesi sağlanacaktır. ÇOB tarafından belirlenen yıllık mahsullerin piyasa değerindeki nakit tazminat, güncelleme yoluyla mahsul sahibine ödenecektir.

Orman arazilerinden yararlananlar için ürün ödemesi

Odun dışı orman ürünlerinin envanter ve planlama, üretim ve satış esasları Orman Genel Müdürlüğü tarafından belirlenmiştir. Geçim kaynağı ormancılık olan hanelerin ormana erişimi geçici olarak kesintiye uğrarsa, doğal ürün ödemesi orman uzmanı tarafından hesaplanacak ve kesintinin gün sayısına göre YYEP-GRP fonundan ödenecektir.

Zarar ve ziyanların tazmini

Alt yüklenici firmalar, inşaat faaliyetleri nedeniyle inşaat alanı dışında meydana gelen ürün ve varlık hasarlarını (toz etkisi dahil) tazmin etmekle yükümlüdür. Proje Şirketi ile yapılan alt yüklenici sözleşmeleri, Proje Şirketinin uymayı taahhüt ettiği Proje standartlarına bağlı kalarak, herhangi bir zarar veya ziyana telafi etme taahhütlerini ve yükümlülüklerini kapsayacaktır. ÇOB tarafından belirlenen yıllık mahsullerin piyasa değerindeki nakit tazminat, güncelleme yoluyla mahsul sahibine ödenecektir. Binalara/yapılara verilen zararların tazminatı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın (ÇŞB) maliyet tablolarına göre uzmanlar tarafından hesaplanacaktır.

Hayvan yemi desteği

İnşaat döneminde hayvancılık faaliyetleri için erişim sağlanamazsa, geçimlerini öncelikle hayvancılığa bağlayan arazi kullanıcıları yem desteği alacaktır.

¹¹ <https://www.ogm.gov.tr/tr/e-kutuphane-sitesi/mevzuat-sitesi/Tebliğler/302%20say%C4%B1%20odun%20d%C4%B1%C5%9F%C4%B1%20orman%20C3%BCr%C3%BCnlerinin%20envanter%20ve%20planlanmas%C4%B1%20ile%20C3%BCretim%20ve%20Osat%C4%B1%C5%9F%20esaslar%C4%B1%20Tebli%C4%9Fi.pdf>

Bu yardım, kooperatifler ve ilgili kuruluşlarla işbirliği yoluyla kolaylaştırılan doğrudan yem temini ve dağıtımını şeklinde olacaktır.

Mera alanlarına geçişin belirlenen boşluklar aracılığıyla sağlandığı durumlarda, meralara giden yol açık kaldığı ve hem insan hem de hayvan sağlığı açısından güvenli olduğu sürece tazminat ödenmesi gerekmez. Ancak, alternatif geçişin geleneksel güzergahlardan önemli ölçüde sapması ve insan ve hayvan sağlığını tehlikeye atması durumunda, yukarıda özetlenen yem desteği sağlanacaktır. Meralara erişimin engellendiği günler için kuru ot ve buğday silajı gibi kaba yemlerle destek sağlanacaktır.

6.2.3 Enflasyona Karşı Koruma

Son yıllarda Türkiye'de yüksek bir enflasyon sorunu yaşanmaktadır. Araziler ve araziler üzerindeki sabit varlıklar için Acele Kamulaştırma (Madde 27) ile ödenen tazminatlar, 10. Madde davasında Mahkeme tarafından enflasyona karşı güncellenmiştir. YYEP-GRP fonundan yapılacak ilave ödemeler, Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) Parasal Değerleri Güncelleme Aracı ile Tüketici Fiyat Endeksi'ne (TÜFE) göre güncellenecek ve Proje Şirketi'nin çevresel ve sosyal proje yönetim birimleri tarafından PEK'lere ödenecektir. YYEP ödemeleri (örneğin ek ödemeler) Madde 27 ödemelerine paralel olarak veya en azından minimum zaman aralığıyla (örneğin, en fazla 3 ay arayla) yapılacaktır. Aksi takdirde, ek ödemeler ödeme yapılana kadar üç ayda bir güncellenecektir. Mevcut fiyatın üç ay içinde ödenmemesi halinde fiyat yeniden güncellenecektir.

6.3 İmtiyazlar Matrisi

Belirlenen tüm etki kategorilerinde hak sahibi olan PEK'ler ve YYEP kapsamında kendilerine sağlanacak haklar aşağıdaki Tablo 6.1'de özetlenmiştir. Ticari binalar Projenin arazi ediniminden etkilenmediğinden, HSM'de ele alınacak işletme ve ticari bina sahiplerini içeren herhangi bir grup bulunmamaktadır.

Tasarım değişiklikleri veya ilgili tesisler için gerekli olan ek arazi üzerindeki binalar etkilenirse, bu YYEP'e bir Ek yayınlanacaktır.

Tablo 6-1- YYEP'in Hak Sahipliği Matrisi (HSM)

PEK Kategorisi	YYEP bulguları	Kayıp türleri	İmtiyazlar	Eylemler/Sorumluluklar
Etkilenen arazilerin sahipleri	Etkilenen 298 özel arazinin 305 sahibi/ hissedarı.	Özel arazilerin kaybı	Arazinin kısmen veya tamamen kaybına göre hak sahiplerine tam yenileme maliyeti üzerinden nakit tazminat ödenir. Arazinin geri kalan kısmı kısmi kalıcı kamulaştırmadan sonra "kullanılamaz" hale gelirse, geri kalan kısımlar kullanılamaz arazi edinim kriterlerine göre yasalara göre kamulaştırılabilir ¹² . Benzer tarımsal/endüstriyel/diğer (arazi kategorisine bağlı olarak) potansiyele sahip bir ikame arazi.	Araziler için tazminat Kamulaştırma Bütçesinden ödenecektir. Proje Şirketi, halkın konu hakkında bilgilendirilmesinde rol alacak ve Proje, Arazi Edinim Kılavuzu (PAEK) hazırlayarak tüm yerleşim yerlerine dağıtacaktır. Tam ikame maliyetinde, yeni bir mülk satın almak için gerekli işlem maliyetleri de dahil olmak üzere tazminat ödenir. Arazinin bir kısmının kamulaştırılmasından sonra kalan parsel ekonomik olarak uygun değilse, mal sahibinin istemesi halinde bu parsel de satın alınacak ve tazmin edilecektir (tam ikame maliyeti üzerinden).
Özel ve kamu arazilerinin resmi ve resmi olmayan kullanıcıları (ürün sahipleri)	Bir resmi olmayan kamu arazisi kullanıcısı tespit edilmiştir. Diğer kamu arazilerinde kayıt dışı kullanıcı bulunmadığı öğrenilmiştir. 136 PEH tarımla uğraşmaktadır.	Ürün kaybı	Ürün sahibinin, Yüklenicinin ihtiyaç duyulan araziye girmesinden önce hasat edilmemiş ürünlerini hasat etmesine izin verilir. Tarım ve Orman Bakanlığı (TOB) tarafından güncellenerek belirlenen yıllık mahsullerin piyasa değeri üzerinden mahsul sahibine nakit tazminat. Arazi sahiplerinden ziyade arazi edinimi nedeniyle tarımsal gelir kaybı yaşayacak kullanıcılar belirlenecektir. Erişim sağlanacaktır. İnşaat çalışmaları nedeniyle geçici erişim engelleri ürünlerin hasat edilememesine neden olabilir. Bu gibi durumlarda ürün sahiplerine tazminat ödenmektedir.	Hasattan önce arazi alımından kaçınmak için azami çaba gösterilecektir. İnşaat takvimi, çiftçilerin ürünlerini hasat edebilmeleri için Proje Şirketi tarafından PEY'lerin muhtarılarıyla paylaşılacaktır. İnşaat faaliyetlerinden hemen önce kamulaştırılan arazilerde hasat edilmemiş ürün varsa, ürünlerin maliyeti mahsul sahibine ödenecektir. Tarım arazilerine erişim sağlanacaktır. İnşaat çalışmaları nedeniyle geçici erişim engelleri bazı arazilerin kullanılamaz hale gelmesine, dolayısıyla ürünlerin yetiştirilememesine ve/veya hasat edilememesine neden olabilir. Bu gibi durumlarda ürün sahiplerine tazminat ödenmektedir.

¹² Kamulaştırılan mülkün kalan kısmı ekime/faydaya uygun değilse, kalan mülkün kamulaştırılması, idari mahkemede dava açmaya gerek kalmadan yazılı bir bildirim sunulmasından sonraki otuz gün içinde yapılmalıdır (Kamulaştırma Kanunu Madde 12, pr.7).

PEK Kategorisi	YYEP bulguları	Kayıp türleri	İmtiyazlar	Eylemler/Sorumluluklar
			İnşaat faaliyetlerinin inşaat alanı dışındaki ürün ve varlıklara verdiği zararlar alt yüklenici firmalar tarafından tazmin edilmektedir.	Proje Şirketi'nin alt yüklenici sözleşmeleri, zarar ve hasarların tazmini taahhüdünü ve sorumluluğunu içerecektir.
Etkilenen arazilerdeki ağaçların resmi/resmi olmayan sahipleri	Etkilenen ağaçlar 237 parselde bulunmaktadır. Ağaçlar için ödenen tazminatlarda PS5 ve PR5'e uymayan kesintiler tespit edilmemiştir.	Ağaç kayıpları	Ağaçların ve diğer sabit varlıkların tazminatı, ulusal Arazi Kamulaştırma Kanunu ve PS5 ve PG5 uyarınca ağaç sahiplerine nakit olarak ödenir. Kalan tam yenileme değeri (tamamlama ödemesi) YYEP-GRP Fonundan sağlanacaktır. Etkilenen ağaçlar için tam yenileme değeri üzerinden nakit tazminat sağlanacaktır.	SPK lisanslı bir firma ağaçları PS5 ve PG5 uyarınca (tam ikame değeri üzerinden) değerlemiştir. Uluslararası standartlara uygun olmayan kesintiler vardır (Bkz. Ek A1). Uluslararası standartlara uygun olmayan herhangi bir kesinti yoktur.
Etkilenen konut binalarının resmi/resmi olmayan sahipleri/kullanıcıları	T56 'ya yakın bir ev (kalıcı kullanım) (Özel parsel no - Balıkesir - İvrindi - İkizce 113/8 ¹³)	Fiziksel yer değiştirme	Proje Şirketi'nin birincil hedefi fiziksel yeniden yerleşimden kaçınmak olsa da, Proje'nin arazi ediniminden olumsuz etkilenebilecek bir ev bulunmaktadır. Bu durumda, PS5'e uygun olarak fiziksel bir yeniden yerleşim uygulanacaktır. T-56'daki PEK'in evinin içindeki malzemelerin kalaslar, hayvan ağılları için kullanılan demir çubuklar, sac tavan, cam pencere ve hayvan yemi gibi malzemeler olması gerekiyor. Fiziksel yeniden yerleşim durumunda sağlanacak faydalar aşağıdaki gibidir (ayrıntılar için bkz. Başlık 6.1.2)- - İstekli alıcı- istekli satıcı sürecinde tam ikame maliyeti üzerinden nakit tazminatlar - Tercih edilirse, nakit tazminat yerine ikame ev - Gayrimenkul araştırma yardımı - Geri kazanılan tüm malzemeleri kullanma hakkı - Taşınma desteği (aynı) - Kira yardımı (ev sahibi yeni bir ev inşa etmek istiyorsa en fazla 12 ay) - Geçici Geçim Desteği (GGD) 3 aylık asgari ücrete eşittir	Etkilenen bina için tazminat, Proje Şirketinin mevcut bütçesinden tam ikame değeri üzerinden ödenecektir. Proje Şirketi, resmi ve resmi olmayan PEH'lerin hak sahipliklerini sağlamaktan ve PEK'lerin hak sahipliklerine erişimini kolaylaştırmaktan sorumludur. Ayrıca, projenin inşaat etkileri nedeniyle mevsimlik konutlarını kaybedecek olan fiziksel olarak yerinden edilmiş PEH, bu YYEP'in Fiziksel Yeniden Yerleşim Stratejisi Bölümünde sağlanan ek faydalarla desteklenecektir. Proje Şirketi, hane halkını hakları konusunda bilgilendirecek ve evin satış fiyatını görüşecektir.

¹³ Bu YYEP'in ifşa versiyonunda özel bilgiler silinecektir.

PEK Kategorisi	YYEP bulguları	Kayıp türleri	İmtiyazlar	Eylemler/Sorumluluklar
Etkilenen arazilerdeki yapıların resmi/resmi olmayan sahipleri/kullanıcıları	Etkilenen yapıların bulunduğu üç arazi etkilenmiştir.	Sabit kıymet zararları	Sabit varlıkların tazminatı, ulusal Kamulaştırma Kanunu uyarınca mülk sahiplerine nakit olarak ödenir. Kalan tam yenileme maliyeti / tamamlama ödemesi YYEP-GRP Fonundan sağlanacaktır. Etkilenen sabit varlıklar için tam ikame değeri üzerinden nakit tazminat sağlanacaktır. Haneler, geri kazanılan malzemelerin tamamını kullanma hakkına sahiptir. Bozulan sulama sistemleri onarılacak veya inşaatına yardımcı olunacaktır. Aynı tazminat olasılığı (örneğin ikame ev/diğer aynı yeniden yerleşim paketi).	Kamulaştırma işlemi yapılan araziler için tazminat Kamulaştırma Bütçesinden ödenecektir. Ancak, yasal mevzuatın karşılamadığı tam yenileme maliyeti (tamamlayıcı ödeme) güncellenmiş değer olarak YYEP-GRP Fonundan sağlanacaktır. Araziler üzerindeki etkilenen yapılar, yapıların özellikleri, yapıların değerleri, değerlemede PS5/PG5'e uymadıkları için YYEP-GRP fonundan ödenecek ek ödemeler Ek A1'de listelenmiştir. Yer değiştirme ödeneği ve rahatsızlık ödeneği sağlanacaktır. Proje Şirketi, inşaat sırasında ŞM'nin bu YYEP'deki haklarına erişmek isteyenler için her zaman açık olmasını sağlayacaktır. Proje Şirketi, resmi ve resmi olmayan PEH'lerin hak sahipliklerinin sağlanmasından sorumludur ve Proje Şirketinin Bölgesel Birimi, PEK'lerin hak sahipliklerine erişimini kolaylaştırmada rol oynayacaktır.
Etkilenen özel otlatma alanlarının faydalanıcıları	16 PEY	Ortak mülkiyet alanlarının ve erişimin kaybı	Meralara ve özel otlatma alanlarına erişim sağlanacaktır. İnşaat döneminde hayvancılık faaliyetleri için erişim sağlanamazsa, geçimi hayvancılığa bağlı olan arazi kullanıcılarına yem desteği sağlanacaktır. Mera/otlatma alanlarına erişim geçiş boşluklarından sağlanıyorsa; arazilere geçiş açık ve insan ve hayvan sağlığı açısından güvenli ise hayvan sahiplerine tazminat ödenmesine gerek yoktur. Ancak kısmi geçişin geleneksel kullanımdan uzak olması, insan ve hayvan sağlığı açısından tehlike arz etmesi durumunda bir önceki maddede belirtilen yem desteği kısmi olarak sağlanmalıdır.	Mera/otlatma alanlarına erişim sağlamak için teknik ve uygulanabilir önlemler araştırılacak ve Proje Şirketi tarafından inşaat sonrasında erişimin yeniden sağlanması için uygun geçişler sağlanacaktır. Yol erişimi sağlanamazsa, YYEP-GRP Fonu'ndan yem desteği sağlanacaktır. Bu destek, kooperatifler ve ilgili kurumlarla işbirliği içinde doğrudan yem temini ve dağıtımı şeklinde sağlanabilir. Proje Şirketi, inşaat sırasında ŞM'nin bu YYEP'deki haklarına erişmek isteyenler için her zaman açık olmasını sağlayacaktır.

PEK Kategorisi	YYEP bulguları	Kayıp türleri	İmtiyazlar	Eylemler/Sorumluluklar
Etkilenen orman alanlarının faydalanıcıları	16 PEY	Ortak mülkiyet alanlarının ve erişimin kaybı	<p>Ormanlık alanlara erişim sağlanacaktır.</p> <p>İnşaat süresi boyunca fayda sağlayan faaliyetler için erişim sağlanamazsa, geçimi ormancılığa bağlı olan ve doğal kaynaklardan yararlanan arazi kullanıcılarına ürün ödemesi yapılacaktır.</p> <p>Ormanlık alanlara erişim geçiş boşluklarından sağlanıyorsa; ormanlara geçiş açık ve insanlar için güvenli ise faydalanıcı PEK'lere tazminat ödenmesine gerek yoktur. Ancak kısmi geçişin geleneksel kullanımdan uzak olması ve insan sağlığı ve güvenliği açısından tehlike arz etmesi durumunda erişim engeli olan günler için ürün ödemesi sağlanacaktır.</p>	<p>Proje Şirketi, PEH'lerin hak sahipliklerinin sağlanmasından sorumludur ve Proje Şirketinin Bölgesel Birimi, PEK'lerin hak sahipliklerine erişimini kolaylaştırmada rol oynayacaktır.</p> <p>Mera alanlarına erişim sağlamak için teknik ve uygulanabilir önlemler araştırılacak ve Proje Şirketi tarafından inşaat sonrasında erişimin yeniden sağlanması için uygun geçişler sağlanacaktır.</p> <p>Yol erişimi sağlanamazsa, YYEP-GRP Fonu'ndan yem desteği sağlanacaktır. Bu destek, kooperatifler ve ilgili kurumlarla işbirliği içinde doğrudan yem temini ve dağıtım şekline sağlanabilir.</p> <p>Proje Şirketi, inşaat sırasında ŞM'nin bu YYEP'deki haklarına erişmek isteyenler için her zaman açık olmasını sağlayacaktır. Proje Şirketi, resmi ve resmi olmayan PEH'lerin hak sahipliklerini sağlamakla sorumludur ve Proje Şirketinin Bölgesel Birimi, PEK'lerin hak sahipliklerine erişimini kolaylaştırmada rol oynayacaktır.</p>
Etkilenen ortak mülklerin (orman arazisi) faydalanıcıları	Orman- 1	Ortak mülkiyet alanlarının ve erişimin kaybı	<p>Ormanlık alanlara erişim sağlanacaktır.</p> <p>İnşaat süresi boyunca fayda sağlayan faaliyetler için erişim sağlanamazsa, geçimi ormancılığa bağlı olan ve doğal kaynaklardan yararlanan arazi kullanıcılarına ürün ödemesi yapılacaktır.</p> <p>Ormanlık alanlara erişim geçiş boşluklarından sağlanıyorsa; ormanlara geçiş açık ve insanlar için güvenli ise faydalanıcı PEK'lere tazminat ödenmesine gerek yoktur. Ancak kısmi geçişin geleneksel kullanımdan uzak olması ve insan sağlığı ve güvenliği açısından tehlike arz etmesi durumunda erişim engeli olan günler için ürün ödemesi sağlanacaktır.</p>	<p>Ormanlık alanlara erişim sağlamak için teknik ve uygulanabilir önlemler araştırılacak ve Proje Şirketi tarafından inşaat sonrasında erişimin yeniden sağlanması için uygun geçişler sağlanacaktır.</p> <p>Yol erişimi sağlanamazsa, ürün ödemesi YYEP-GRP Fonundan sağlanacaktır - Proje Şirketi, inşaat sırasında ŞM'nin bu YYEP'deki haklarına erişmek isteyenler için her zaman açık olmasını sağlayacaktır.</p> <p>Proje Şirketi, PEH'lerin hak sahipliklerinin sağlanmasından sorumludur ve Proje Şirketinin Bölgesel Birimi, PEK'lerin hak sahipliklerine erişimini kolaylaştırmada rol oynayacaktır.</p>

PEK Kategorisi	YYEP bulguları	Kayıp türleri	İmtiyazlar	Eylemler/Sorumluluklar
Yasal kiracılar ve yasadışı kiracılar	Proje için Uygulanamaz	Kiralık alanların kaybı	Yeni bir yer bulma, taşınma ve geçiş ödeneği konusunda yardım. Kira sözleşmesinin erken feshedilmesi halinde, kiracıların zarara uğramamasını sağlamak için tazminat ödemesi. Değerlendirme çalışmaları doğrultusunda ilgili PEK'lere Geçici Kiracı Desteği / Geçici Kiracı Desteği sağlanacaktır. Kiracılar, resmi olmayan kullanıcılar ve tanınabilir hak talepleri olmayan kişiler kanunen kamulaştırma tazminatı alma hakkına sahip değildir. Ancak kayıt dışı kiracılar için, kayıt dışı kiracının taşınmasıyla ilgili tüm temel maliyetler Proje Şirketi tarafından YYEP Fonu kapsamında karşılanacaktır.	Proje Şirketi, yaşayacak yeni bir yer bulma konusunda rehberlik edecek, kaynakları paylaşacak ve geçiş sırasında destek sunacaktır. Ayrıca, kiracının erken fesihle ilgili uygun masraflar için tazminat alması sağlanacaktır. Ev sahibi veya mülk yönetimi, Proje Şirketi tarafından erken fesih kararı alınır alınmaz bilgilendirilecektir. Değerlendirme çalışmaları doğrultusunda, Proje Şirketi ilgili PEK'lere Geçici Kiracı Desteği sağlayacak ve şikâyet mekanizmasını belirlenen süre boyunca (ortalama altı ay veya tüm inşaat aşaması) açık tutacaktır.
İrtifak hakkına konu olacak arazinin sahipleri/kullanıcıları	Proje için Uygulanamaz	İrtifak hakkı tesisi için arazi kaybı	Daimi ve geçici irtifak hakkı için, kurulum sonucunda toplam arazi değerinde meydana gelen azalma ve ilgili arazi kullanım kısıtlamaları dikkate alınarak, kanunla belirlenen kriterlere uygun olarak Şirket tarafından belirlenen irtifak bedeli İrtifak hakkı değerinin belirlenmesi sırasında dikkate alınan ve arazi sahibine irtifak hakkı için yapılan ödemeye dahil edilen inşaat dönemi için gelecekteki arazi verimliliği kaybı	İrtifak hakkının arazi değeri ve üretkenlik üzerindeki etkisine ilişkin kapsamlı bir değerlendirme yapılacaktır. Kayıp ve zararlar, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden bağımsız bir uzman tarafından değerlendirilecek, Proje Şirketi tarafından sözleşmeye bağlanacak, doğrulanacak ve finanse edilecektir.
Arazide veya işletmelerde çalışanlar veya işçiler	Proje için Uygulanamaz	Ekonomik faaliyetlerde kesinti	Araziden, ürünlerden ve arazi üzerinde yapılan her türlü yatırımdan elde edilen gelir için Proje öncesiyle aynı veya daha iyi durumda olacak şekilde tazminat ödenmesi. Çalışanlar ve işçiler için ek ödenek (duruma bağlı olarak, 6 aylık asgari ücret veya iş fırsatı veya Proje Şirketi ve/ veya diğer kurumlar tarafından kolaylaştırılan diğer sosyal destek mekanizmaları gibi gelir restorasyon yardım paketi ödenecektir.	Arazi sahipleri, çalışanlar ve işçiler için gelir kaybı değerlendirilecek ve bireysel koşullara göre özel tazminat paketleri sağlanacaktır. Hazırlanan YYEP'de GRP sunulacak ve bu ekonomik temelli etkiler için aksiyonlar verilecektir. Proje Şirketi, inşaat sırasında ŞM'nin bu YYEP'deki haklarına erişmek isteyenler için her zaman açık olmasını sağlayacaktır.
Etkilenen yerleşim yerleri (PEY'ler)	16 PEY	Erişim yolları ve yaygın olarak kullanılan hizmetler	Mevcut altyapı, yollar ve hizmetler, kullanıcılarına ekonomik kayıp getirmeyecek şekilde korunacak ve düzenlenecektir.	Geçmiş inşaat faaliyetlerinde zarar gören altyapı ve yollar Proje Şirketi tarafından onarılacaktır.

PEK Kategorisi	YYEP bulguları	Kayıp türleri	İmtiyazlar	Eylemler/Sorumluluklar
			Arazilere erişim sağlamak için teknik ve uygulanabilir önlemler araştırılacak ve inşaat sonrasında erişimin yeniden sağlanması için uygun geçişler sağlanacaktır.	Proje Şirketi, inşaat sırasında ŞM'nin bu YYEP'deki haklarına erişmek isteyenler için her zaman açık olmasını sağlayacaktır.
Potansiyel PEK'ler	Mevcut değil	Tanımlanmamış etkiler	Tanımlanmamış bir etkiyle karşılaşılırsa, YYEP tavsiyelerine uyulacak ve destek stratejileri geliştirilecektir. Revizyonlarla dahil edilen PEK'ler, bu rapordaki ilkeler çerçevesinde tazminat ve desteklere hak kazanacaktır. Ek Proje bileşenlerinden etkilenen kişileri belirlemek için YYEP'e ek hazırlanacak ve belirlenen PEK'ler bu YYEP'e uygun olarak tazminat ve önlem alma hakkına sahip olacaktır.	İzleme ve değerlendirme faaliyetleri sırasında yeni hak sahipleri (resmi veya resmi olmayan) tespit edilebilecek ve YYEP ilkeleri çerçevesinde tedbirler geliştirilecektir. Proje Şirketi, revizyonlar (tasarım değişiklikleri) olması durumunda bu raporda yer almayan Proje bileşenleri için YYEP Eki hazırlayacaktır. İç/dış izleme sırasında tespit edilen etkileri en aza indirmek veya geçim kaynaklarını eski haline getirmek için yetersiz önlemler, gerektiğinde iyileştirme için daha fazla takip edilecektir. Ayrıca, her türlü talep ŞM aracılığıyla ele alınacaktır. Proje Şirketi'nin öncelikli hedefi fiziksel yeniden yerleşimden kaçınmaktır. Bununla birlikte, etkilenen parsellerde bulunan ancak kamulaştırma sınırları dışında kalan evlerin veya proje bileşenlerine yakın oldukları için inşaat etkilerine maruz kalacak evlerin kamulaştırılması gerekiyorsa, bu YYEP'ye bir ek hazırlanacaktır.
Hassas PEK'ler	75 doğrudan PEH'lerin Hassas üyeleri	Mevcut savunmasızlık nedeniyle Projeden daha fazla etkilenme	Çeşitli hizmet desteği türleri de dahil olmak üzere savunmasızlık yardımı sağlanacaktır. Hassas durumdaki PEK'ler için paydaş katılım kanalları açık olacak ve ek önlemler alınacaktır. İşsiz ve yoksul PEK'ler için yerel istihdam olanakları sağlanacaktır. GRP'den yararlanmada kadın ve erkek sayısında eşitlik gözetilecektir.	Hassasiyet Yardımı Proje Şirketi tarafından sağlanacaktır. Ayrıntılar Bölüm 7'de sunulmuştur. Hassasiyet Değerlendirmesi. Proje Şirketi, resmi ve resmi olmayan PEK'lerin hak sahipliklerini sağlamaktan sorumludur ve Proje Şirketinin Bölgesel Birimi, hassas durumdaki PEK'ler de dahil olmak üzere PEK'lerin hak sahipliklerine erişimini kolaylaştırmada rol oynayacaktır. TİG'ler hassas gruplara yönelik faaliyetler düzenleyecek ve kadınlar paydaş katılımı fırsatlarına erişebilecektir.

PEK Kategorisi	YYEP bulguları	Kayıp türleri	İmtiyazlar	Eylemler/Sorumluluklar
			<p>Kadınların paydaş katılım kanallarına ulaşması çok önemlidir.</p> <p>Okuma yazma bilmeyen yetişkinlerin, Türkçe bilmeyenlerin, etnik azınlık gruplarının paydaş katılım kanallarına ulaşması çok önemlidir.</p>	
ENH'lerin Etkileri	YYEP hazırlık saha çalışmasına dahil edilmemiştir	Ekonomik yerinden edilme	<p>Enerji Nakil Hatları tasarım aşaması henüz tamamlanmamıştır. Ancak hatların döşeneceği yaklaşık alanlar bilinmektedir. Hatlar hem kamu hem de özel arazilerden geçebilir.</p> <p>Direk yerlerinde kalıcı kamulaştırma yapılacak ve tam yenileme maliyeti üzerinden tazminat sağlanacaktır. HSM, GRP ve KD kapsamındaki tüm yetkiler, geçim kaynakları üzerindeki etkiler için geçerli olacaktır.</p> <p>Tellerin altındaki alanlar için daimi irtifak hakları tesis edilecek ve PEK'ler hem hayvancılık hem de tarımsal faaliyetlerine devam edebileceklerdir.</p>	<p>Gerekli ek ödemeler Proje Şirketi tarafından YYEP-GRP fonundan sağlanacaktır.</p> <p>Proje Şirketi, inşaat aşamasında bu YYEP'deki haklarına erişmek isteyenler için Proje'nin şikayet mekanizmasının her zaman açık olmasını sağlayacaktır.</p> <p>Proje Şirketi, resmi ve resmi olmayan PEH'lerin hak sahipliklerinin sağlanmasından sorumludur ve Proje Şirketinin Bölgesel Birimi, PEK'lerin hak sahipliklerine erişimini kolaylaştırmada rol oynayacaktır.</p>

6.4 Uygunluk Kriterleri

6.4.1 Uygun PEK'ler

PEK'lere eski yaşam standartlarını, gelir elde etme kapasitelerini ve üretim seviyelerini iyileştirme veya en azından proje öncesi seviyeye getirme çabalarında yardımcı olunmalıdır; yasal unvan eksikliği, bireyleri tazminat ve/veya rehabilitasyon yardımı alma hakkından mahrum bırakmaz. Proje ile bağlantılı olarak gerçekleştirilen veya uygulanan arazi edinimi veya arazi kullanımına getirilen kısıtlamalar sonucunda bir varlık, iş, ticaret veya üretken kaynaklara erişim kaybı veya zarar göreceği herhangi bir kişi tazminat ve/veya yeniden yerleşim yardımı için uygun kabul edilecektir.

PEK'ler aşağıdaki kişiler olarak sınıflandırılabilir

- Arazi veya varlıklar üzerinde resmi yasal haklara sahip olanlar.
- Arazi veya varlıklar üzerinde resmi yasal haklara sahip olmayan ancak ulusal hukuk kapsamında tanınan veya tanınabilir bir arazi veya varlık talebine sahip olanlar.
- İşgal ettikleri veya kullandıkları arazi veya varlıklar üzerinde tanınabilir hiçbir yasal hakkı veya talebi olmayan kişiler.

6.4.2 Tamamlanma Tarihi

Resmi kamulaştırma listeleri Eylül 2023 ve Mayıs 2024 tarihleri arasında Uygur'daki yerleşim yerlerine asılmıştır.

ÇSED ve YYEP hazırlık çalışmalarının ardından, Ek A1 - Varlık Envanteri ve Sayım hazırlık çalışmalarının tamamlandığı tarih (29 Şubat 2024) son tarihtir. Sosyo-ekonomik saha çalışması sırasında muhtarlar iletişim kanalları hakkında bilgilendirilmiştir. Şu ana kadar herhangi bir talep kaydedilmemiştir.

Tazminat ve/veya yeniden yerleşim yardımına uygunluk için son tarih, yeniden yerleşim yardımına uygunluk için bir son tarih teşkil eden sayımın/varlık envanterinin tamamlanması sırasındaki son gün olacaktır. Sonlandırma tarihinden sonra mevcut yapılara yapılan yeni yapılar veya eklemeler etkilenmiş sayılmayacak ve bunların sahipleri veya sakinleri tazminat veya ek yardım almaya hak kazanamayacaktır (sayımın/varlık envanterinin kendilerini etkilenmiş olarak tanımlayamadığını kanıtlayamadıkları sürece) Varlık envanteri İdare tarafından hazırlanmıştır. Bu envanter Danışman tarafından uluslararası standartlara uygun olarak Nüfus Sayımı ile tamamlanır.

Proje Şirketi tarafından sözleşme imzalanan sorumlu kuruluşlar, medya, toplum ileri gelenleri ve liderleri aracılığıyla topluma son başvuru tarihi hakkında yeterli kamuoyu farkındalığı sağlanacaktır.

6.4.3 YYEP için Ek(ler)

Tanımlanmamış bir etkiyle karşılaşırsa, YYEP tavsiyelerine uyulacak ve destek stratejileri geliştirilecektir.

- Revizyonlarla dahil edilen PEK'ler, bu rapordaki ilkeler çerçevesinde tazminat ve desteklere hak kazanacaktır.
- Ek Proje bileşenlerinden etkilenen kişileri belirlemek için YYEP'e ek hazırlanacak ve belirlenen PEK'ler bu YYEP'e uygun olarak tazminat ve önlem alma hakkına sahip olacaktır.
- Gerekirse revizyonlar için ek çalışmalar yapılır. İzleme ve değerlendirme faaliyetleri sırasında yeni hak sahipleri tespit edilebilecek ve YYEP ilkeleri çerçevesinde önlemler geliştirilecektir.

Proje Şirketi, revizyonlar (tasarım değişiklikleri) olması durumunda, bu raporda yer almayan Proje bileşenleri için YYEP Eki hazırlayacaktır. Eklerde tespit edilen PEK'ler de bu YYEP-GRP'deki haklar için uygundur.

İç/dış izleme sırasında tespit edilen etkileri en aza indirmek veya geçim kaynaklarını eski haline getirmek için yetersiz önlemler, gerektiğinde iyileştirme için daha fazla takip edilecektir. Ayrıca, her türlü talep ŞM aracılığıyla ele alınacaktır.

7 Hassasiyet Değerlendirmesi

7.1 Hassas Gruplar

Arazi edinimi ve inşaat sürecindeki bazı dezavantajlar nedeniyle, hassas durumdaki kişilerin ödeme vb. konulara erişimde karşılaşılabileceği çeşitli sorunlar olabilir. Bağımsız olarak hassas durumda olan PEK'ler için, belirli konulara, hizmetlere, kaynaklara ve/veya faaliyetlere erişimde karşılaşılan zorlukların listesi aşağıda verilmiştir

- Bazı dezavantajlar nedeniyle arazi edinimi ve inşaat süreci boyunca paydaş katılımı faaliyetleri yürütülmüştür,
- Proje faaliyetleri nedeniyle ekonomik olarak yerinden edilmeye maruz kalmasına veya zarar veya ziyana uğramasına rağmen şikayet mekanizması,
- Yaşam ve geçim düzenlerini yeniden tesis etmek için hizmet,
- Proje için elde edilen mahsulleri ve varlıkları için tazminat veya mahsul ödemesi için arazi edinimi sürecindeki bazı dezavantajlar nedeniyle,
- Geçim kaynağı faaliyetleri içinde özel araziler, kamu arazileri ve ortak mülkler (mera ve orman),
- Altyapı ve sosyal hizmetler ve
- Geçim kaynağı restorasyon faaliyetleri.

7.2 Etkilenen Hanelerin Hassas Üyelerinin Belirlenmesi

YYEP saha çalışması kapsamında, etkilenen tüm hane halkı üyelerinin hassasiyetleri incelenmiş ve doğrudan etkilenen 176 hane halkı üyesinden oluşan toplam hane halkı nüfusu içinde 75 hassas kişi tespit edilmiştir. Belirlenen hassasiyet için Tablo 7.1'e bakınız. Hassas durumdaki hane halkı üyeleri Ek A1 - Varlık Envanteri ve Sayımı'na kaydedilmiştir.

Tablo 7-1- Hane halkı Üyelerinin Hassasiyetleri

Hassasiyet	N	%
Kadın hane reisi	3	4,0%
Bakıma ve sosyal yardıma muhtaç yaşlılar	19	25,3%
Engelli Kişiler (Zihinsel ve Fiziksel)	10	13,3%
İşsiz (iş arıyor olsalar bile)	10	13,3%
Eşini kaybetmiş/boşanmış kadınlar	6	8,0%
Kronik hastalık nedeniyle eve bağlı	12	16,0%
Okuma yazma bilmeyen yetişkin	13	17,3%
Türkçe bilmeyen kişiler	1	1,3%
Etnik azınlık grupları	1	1,3%
Toplam	75	100,0%
Hassasiyet yok	403	
Genel toplam (PEH üye sayısı)	478	

Kaynak- HDA, 2024

7.3 Hassasiyet Yardımı

Belirlenen hassas durumdaki PEK'ler aşağıdaki Hassasiyet Yardımları için uygun olacaktır. Ancak sağlanacak yardım bunlarla sınırlı kalmayabilir. PEK'lerin talepleri her zaman Proje Şirketi tarafından değerlendirilir ve hassasiyet ile Proje arasındaki ilişki değerlendirilerek elde edilebilir.

Tablo 7-2- Hassas Gruplara Göre Hassasiyet Yardımları

Hassasiyet kategorisi	Hassasiyet Yardımı
Kadın hane reisi	Kadınlar için erişilebilir ve güvenli paydaş katılımı fırsatları sağlanacaktır. Kadın TİG'ler bu gruplarla bire bir toplantılar düzenleyecek ve arazi edinimi, toplum sağlığı ve güvenliği ve toplumsal cinsiyet boyutu da dahil olmak üzere tüm Proje hakkında bilgi verecektir. Tazminat veya çeşitli desteklerin sağlanması için yardım talepleri dikkate alınacaktır.
Dul/boşanmış kadınlar	
Bakıma ve sosyal yardıma muhtaç yaşlılar	Bu grupların bilgiye, tazminatlara ve diğer desteklere erişimde zorluklar yaşadığı bilinmektedir. Bu nedenle, doğrudan veya dolaylı olarak Proje ile ilgili bir hizmete ulaşmak istediklerinde ancak hassasiyetleri nedeniyle ulaşmakta zorluk yaşadıklarında; Projenin yerel birimlerinden yardım talep edebilirler.
Engelli (Fiziksel / Zihinsel)	
Kronik Hastalık Nedeniyle Eve Bağlı	Bu Hassasiyet Yardımları aşağıdakileri içerir, ancak bunlarla sınırlı değildir <ul style="list-style-type: none">- Bankaya ulaşma- Banka ile toplantı- Banka çalışanı ev ziyareti- Notere ulaşma- Noterden bilgi alma- Noter çalışanı ev ziyareti- Evrak gönderme ve alma (kargo, faks, e-posta vb.)- Evde herhangi bir belgeyi imzalama- Ulaşım- Bilgi ve danışmanlığa erişim- Profesyonel, avukat, emlakçı vb. sağlanması- Kamu hizmetlerinde kullanım- Evde katılım fırsatları
	Talepler, TİG'ler tarafından saha ziyaretlerinde veya ŞM aracılığıyla alınır ve Proje Şirketi tarafından Projenin bağlayıcılığı ve hassasiyet açısından değerlendirilir.
İşsiz (iş aramasına rağmen)	Doğrudan etkilenen hanelerin işsiz ve ihtiyaç sahibi üyeleri için yerel istihdam olanakları sağlanacaktır. Bir yıldan uzun süredir sigortalı bir işte çalışmayan Doğrudan-PEK'lere yerel istihdamda öncelik verilecektir.
Okuma yazma bilmeyen yetişkin	Sözlü, yüz yüze ve görsel katılım olanakları ve çevirmen desteği sağlanacaktır. Sosyal hizmetlere erişimde talepleri doğrultusunda danışmanlık sağlanacaktır.
Türkçe bilmeyen kişiler	
Etnik azınlık grupları	

8 Geçim Kaynakları Restorasyon Planı (GRP)

8.1 Geçim Kaynakları Restorasyon Stratejisi

Girişim, hem kamuya hem de özel sektöre ait tarım, orman ve mera arazilerinin devralınmasını içerecek ve muhtemelen ekonomik yerinden edilmeye yol açacaktır. Sonuç olarak, bu Yeniden Yerleşim Eylem Planı (YYEP) bir Ekonomik Yerinden Edilme Stratejisini de kapsamaktadır. Bununla birlikte, uluslararası kalkınma kılavuz ilkeleri doğrultusunda, Projeden Etkilenen Yerleşim Yerleri (PEY'ler) ve Projeden Etkilenen Haneler/Kişiler (PEH'ler/PEK'ler) için geçim kaynaklarının uzun vadeli dayanıklılığının ve uyarlanabilirliğinin artırılmasına öncelik verilmektedir. Bu nedenle, YYEP'in ötesinde, geçim faaliyetlerini rehabilite etmek ve PEH'lerin geçim kaynaklarının sürdürülebilirliğini sağlamak için bir Geçim Kaynakları Restorasyon Planı (GRP) geliştirilebilir.

Ekonomik yeniden yerleşim stratejisi, arazi ediniminden etkilenen tüm haneler için tek tip önlemler sağlar. Ancak etkinin derecesi, farklı özellikler nedeniyle PEK'ler/PEH'ler/PEY'ler arasında değişiklik gösterebilir ve bazılarının mevcut geçim yollarını sürdürememesine neden olabilir.

Projenin geçim kaynakları restorasyon stratejisi, geçim kaynaklarını fiziksel, ekonomik ve kültürel olarak güçlendirerek iklim değişikliği, arazi bozulması ve projeye ilgili etkiler gibi zorluklara karşı daha dirençli hale getirmeyi amaçlamaktadır. PEK'lere/PEH'lere/PEY'lere GRP'nin bir parçası olarak ek yardım sağlanacaktır.

Etkilenen hanelerin ana ve ek gelir kaynaklarının analizi, Proje'nin arazi ediniminden en çok etkilenen sektörler olan tarım ve hayvancılığın önemini ortaya koymaktadır. Sonuç olarak, tarım ve hayvancılık için özel planlar GRP'ye entegre edilmiştir.

8.2 Geçim Kaynakları Restorasyon Yöntemleri

GRP'nin yöntemleri aşağıda sunulmuştur.

8.2.1 Geçici Geçim Desteği (GGD)

Geçici Geçim Desteği (GGD), değişim dönemlerinde hanelerin geçim kaynaklarını sürdürmelerine yardımcı olmak için kurulmuştur. Aylık net asgari ücrete denk gelen GGD tutarı, doğrudan-PEK'lere yardımcı olmak için YYEP-GRP Fonundan dağıtılacaktır. İllerin orta sınıftan alt-orta sınıfa kadar değişen sosyo-ekonomik durumu ve Türkiye'de ücretli çalışanların %45'inin asgari ücret aldığı göz önünde bulundurulduğunda, GGD'nin hesaplanmasında asgari ücretin ölçüt olarak kullanılması haklıdır. Türkiye'de, temel yaşam standardını sağlamak için iki kriter göz önünde bulundurulabilir

- Asgari ücret,
- İşsizlik yardımı

Asgari ücret 27 Aralık 2023 itibarıyla 17.002,00 TL (530 ABD Doları) olarak sabitlenirken, işsizlik maaşı değişiklik göstermektedir. En yüksek işsizlik ödeneği asgari ücretle yakından ilişkilidir. Türkiye'de hazırlanan uluslararası standartlara dayalı YYEP'lerde yaygın olarak kullanıldığı üzere, farklı miktarlardaki geçiş dönemi desteklerinde devlet tarafından her yıl enflasyon oranına göre artırılan asgari ücret referans alınacaktır.

8.2.2 Yerel İstihdam

Yerel halkın istihdam edilmesi, Projenin ÇSED'inde belirtilen önemli bir etki azaltma stratejisidir. Ayrıca, GRP'nin bir parçası olarak, Projenin arazi ediniminden doğrudan etkilenen PEK'lere ve PEH'lerin hassas durumdaki üyelerine istihdam olanakları sağlanmasına özel önem verilecektir.

İş başvuru formlarında "Eviniz ve araziniz Proje kapsamında arazi ediniminden doğrudan etkilendi mi?" sorusu yer alacaktır.

Geçici veya kalıcı iş fırsatlarının sağlanmasını temin etmek için, alt yüklenicilerle yapılan anlaşmalarda yerel ve fiziksel olarak yerinden edilmiş kişilerin işe alınması tercih edilecektir ve Proje Şirketi bu kişilere Proje kapsamında iş teklif edilmesini garanti edecektir.

Proje Şirketi, inşaat aşamasında yerel personel istihdamına öncelik vermeyi taahhüt etmektedir. Proje için mülklerine el konulan doğrudan etkilenen PEK'lere ve onlara bağımlı olan hassas durumdaki PEK'lere iş sağlanmasına özel olarak odaklanılacaktır. İzleme ve Değerlendirme (İ&D) faaliyetleri boyunca, doğrudan etkilenen PEK'ler ve dolaylı olarak etkilenen PEK'ler (yerel topluluklar) arasında ayırım yapılarak yerel bireylerin istihdamı belgelenecektir.

8.2.3 Tarım ve Hayvancılık Proje Desteği

Tarım/tarım projeleri geliştiren ancak kaynak yetersizliği nedeniyle bu projeleri hayata geçiremeyen doğrudan PEK'lere hibe ve kredi başvuru desteği sağlanacaktır. PEK'lerin hibe/kredi bulma ve proje yazma süreçlerine katkı sağlamak üzere bir proje döngüsü uzmanından hizmet alınması planlanmaktadır.

8.2.4 Arazi Hazırlık Desteği

Günlük yaşam ve geçim kaynağını kaybeden PEH'lere gübre ve mazot desteği sağlanacaktır. Tarım ve Orman Bakanlığı'nın güncel resmi verilerine göre yem bitkileri için dekar başına gübre ve mazot destek miktarı 115 TL'dir. Bu destek, Projeden etkilenen arazi miktarıyla orantılı olarak, hayvancılık yapan PEH'lere bir defaya mahsus olmak üzere verilecektir.

8.2.5 Emlak Vergisi Desteği

İkinci kez etkilenecek olan arazilerin sahipleri, TİG'ler tarafından hakları konusunda bilgilendirilecektir. Bu arazilerin sahipleri, etkilenen arazilerini ikinci kez satmak ve yeni arazi satın almak isterlerse, alım satım emlak vergileri YYEP-GRP fonundan karşılanacaktır.

8.2.6 Eğitimler

Tarımsal eğitimlerin temel amacı, doğrudan PEK'lerin mevcut arazilerinin verimliliğini artırmalarına yardımcı olmaktır. Arazileri projeden kısmen etkilenen çiftçilerin kalan arazilerini daha verimli kullanmalarını sağlamak, projenin geçim kaynakları üzerindeki olumsuz etkisini azaltacaktır.

Doğrudan PEH'lerin taleplerine göre her ilçede en az bir tarımsal eğitim planlanacaktır. Etkinlik Proje'nin internet sitesinde duyurulacak ve PEK'ler TİG tarafından muhtarlar aracılığıyla davet edilecektir. Öncelik Tablo 8.3'de yer alan gruplara verilecektir. Eğitim konuları aşağıdakileri içerebilir, ancak bunlarla sınırlı değildir;

- Kaynakların verimli kullanımı
- Verimlilik artırıcı tarım teknikleri
- Sürdürülebilirlik uygulamaları
- İklim değişikliği
- Alternatif tarımsal faaliyetlerin geliştirilmesi
 - Ürün çeşitliliğini artırmaya yönelik eğitimler
 - Tıbbi ve Aromatik Bitki Yetiştiriciliği

- Fenni Arıcılık, Ana Arı Üretimi vb.
- Sera Yetiştiriciliği
- Organik Yumurta Kümes Hayvanları vb.
- Alternatif ürünler
- Sağlık teknikleri
- Hayvancılık uygulamaları

Bu eğitimler aşağıdaki kurumlar tarafından verilecektir

- İl Tarım ve Orman Müdürlükleri
- Tarım Reformu Genel Müdürlüğü
- Bölgesel Kalkınma Ajansları
- Türkiye Ziraat Odaları Birliği

Proje Şirketi, yerel toplulukların taleplerine göre yukarıdaki kurumlarla iletişime geçerek PEH'ler için özel eğitim faaliyetleri düzenleyecektir.

8.2.7 Ziraat Mühendisi Desteği

Geçim kaynakları doğrudan etkilenen veya geçim kaynaklarına erişimi etkilenen, araziye dayalı geçim kaynakları Projenin inşaat faaliyetlerinden dolayı olarak etkilenen PEK'lerin diğer geçim kaynaklarının verimliliğinin artırılması, geçim kaynaklarının restorasyonu açısından olumludur. Kestane üretimindeki bitki hastalıkları ve benzeri sorunların giderilmesi/azaltılması için ziraat mühendisleri yerleşim yerlerini ziyaret edecek ve PEK'lerin tarımsal sorunları hakkında bilgi alışverişinde bulunulacaktır.

8.2.8 Mera İyileştirme Projeleri

Yukarıdaki hane ve PEK temelli faaliyetlerin yanı sıra, topluluk düzeyinde faaliyetler de planlanmaktadır. Köylülerin geçim kaynağı olan meraların Proje nedeniyle daralması ve hayvancılık faaliyetlerinin olumsuz etkilenmesi durumunda, etkilenen meranın kalan kısmının kalitesinin iyileştirilmesi veya alternatif meraların geliştirilmesi için Tarım ve Orman Müdürlükleri ile birlikte mera ıslah projeleri yürütülecektir.

Türkiye'de Tarım ve Orman Müdürlükleri tarafından doğal yapısı bozulan mera alanlarında yem üretimi ve kalitesinin artırılması, hayvancılık faaliyetlerinin artırılması ve erozyonun önlenmesi amacıyla Mera Islah ve Amenajman projeleri uygulanmaktadır. Çayır ve mera alanlarında mera bitkilerinin üretimini ve besin değerini artırmak, bitki örtüsünün yoğunluğunu sağlamak amacıyla toprak yapısına ve meranın doğal yapısına uygun gübre çeşidi belirlenerek gübre çalışmaları yapılmaktadır. Tohumlama gereken alanlarda, mera bitkisi karışımı ekilerek yapay mera oluşturulur. Düzensiz otlatma sonucu artan ve meranın yapısını bozan yabancı bitkilerle mücadele edilir.

Mera alanlarında hayvanların sevk ve idaresini sağlayan gölgelik, suluk, tuzluk, otlatma direkleri, mera çitleri, hayvan barınakları ve mera yolları gibi otlatmayı kolaylaştırıcı tesislerin yapımında ıslah çalışmaları kapsamında yapılan işlerdir.

Mera Islahı ve Yönetimi çalışmalarından istenen sonuçların alınabilmesi için otlatma sisteminin uygulanması gerekmektedir. Mera alanları otlatma kapasitelerine ve kritik dönemlerine dikkat edilerek otlatılmalıdır.

8.3 Uygunluk ve Yetkiler

Proje inşaatı sırasında buradakiler dışındaki grupların geçim kaynakları projeden kalıcı olarak etkilenirse ve ikame maliyetindeki tazminat bu kaybı karşılamazsa, benzer GRP uygulamalarından yararlanabileceklerdir. Etkinin büyüklüğüne bakılmaksızın, geçim kaynaklarının olumsuz etkilenmesi durumunda tüm hassas gruplar GKYYP uygulamalarından faydalanacaktır.

8.3.1 Çoklu Proje Etkisi Altındaki Parsellerin Sahipleri ve Kullanıcıları

Bazı parseller daha önce başka bir projenin arazi ediniminden etkilenmiş olabilir. Çoklu etkiler, yerel mevzuata dayalı arazi değerlemesinde halihazırda dikkate alınan bir değişkendir. Ancak, arazi sahipleri bu arazileri satmak isteyebilir. Birden fazla etkilenen arazinin satışı ve benzer bir arazinin satın alınması için gereken işlem maliyetleri YYEP-GRP fonundan karşılanacaktır.

8.3.2 Etkilenen Kamu Arazilerinin Topraksız Resmi Olmayan Kullanıcıları

Etkilenen kamu arazilerinin arazisiz resmi olmayan kullanıcıları tanımlanmamıştır (belirlenen bir resmi olmayan kullanıcı arazisiz değildir), ancak insanlar kamu arazilerindeki tarımsal faaliyetler hakkında bilgi vermekte tereddüt etmişlerdir. Bu nedenle, tespit edilemeyen potansiyel kayıt dışı kullanıcılar için GRP tedbirleri tanımlanmıştır.

8.3.3 Geçim Kaynakları Proje Sebebiyle %10'dan Fazla Etkilenen PEK'ler

Geçim kaynakları ağırlıklı olarak tarıma bağlı olan hanelerin toplam arazi varlıklarının/ mülklerinin %10'unun projeden etkilenmesi, geçim kaynaklarının %10 oranında etkileneceği anlamına gelmektedir. Toplam arazi varlıkları / mülkleri üzerinde %10'un altında bir etkiye sahip olan PEK'ler, kaybedilen arazilerin çevredeki ve yeni edinilen arazilerden daha verimli ve erişilebilir olması durumunda da uygundur. Üretken varlıkların %10'undan daha azı etkilenmiş olsa bile, bunlar duruma göre GRP'ye dahil edilmek üzere değerlendirilecektir. Proje Şirketi'nin görevi, tüm PEK'lerin geçim kaynaklarının önceki seviyelerine veya daha iyisine geri getirilmesini sağlamaktır. Bu kişilere tam yenileme maliyeti üzerinden tazminat ödendiği için, kaybettikleri arazinin yerine yenilerini alabilirler. Ayrıca, GRP'den ek destekler sağlanacaktır. Ek A1'de belirlenen arazi varlığı üzerindeki etki oranları beyana dayanmaktadır. YYEP-GRP uygulaması sırasında, arazi mülkiyeti e-devlet üzerinden alınan tapu kayıtları ile belgelenecektir.

8.3.4 %10'dan Fazla Etkilenen Kendi Arazilerinde Hayvan Otlatan PEK'ler

Projeden etkilenen arazilerin bir kısmı hayvancılık faaliyetleri içindir. Hayvan sahiplerinin ek desteğe ihtiyacı olabilir. Bu ihtiyaç potansiyeli, PEY'lerdeki geçim kaynaklarının korunması ve geliştirilmesi amacıyla Proje Şirketi tarafından GRP kapsamında değerlendirilmiştir.

8.3.5 Günlük yaşam ve geçim kaynağını kaybeden PEH'ler

Bazı araziler yol yapımı nedeniyle kalıcı olarak ikiye bölünmüştür. Bazı parsellerde yapıların yanından geçen yollar bahçeleri yapıardan ayırmaktadır. Bu gibi durumlarda, PEK'lerin geçim kaynaklarını ve günlük yaşam entegrasyonlarını yeniden kurmaları gerekmektedir. Bu nedenle, yukarıdaki hassasiyetlerden herhangi birine sahip olmayan PEK'ler için de GRP destekleri sağlanmaktadır.

8.4 Geçim Kaynakları Restorasyon Programı

Yukarıda tanımlanan GRP araçlarının Projenin etkisi ve bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda kullanılması ve PEK'lerin yararına olması iyi programlanmış bir uygulamaya bağlıdır. Projenin GRP'sinin uygulanması aşağıdaki program çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

Tablo 8-1- Geçim Kaynakları Restorasyon Programı

PEK Kategorisi	GRP aracının türü	Uygulama	Uygulama Dönemi
Çoklu proje etkisi altındaki parsellerin sahipleri ve kullanıcıları	<ul style="list-style-type: none">- Emlak Vergisi desteği- Yerel istihdam- Tarımsal Proje Yardımı- Tarımsal eğitimler- Ziraat mühendisi desteği	İkinci kez etkilenecek olan arazilerin sahipleri, TİG'ler tarafından hakları konusunda bilgilendirilecektir. Bu arazilerin sahipleri, etkilenen arazilerini ikinci kez satmak ve yeni arazi satın almak isterlerse, alım satım emlak vergileri YYEP-GRP fonundan karşılanacaktır. Doğrudan PEK'ler için yerel istihdam, tarımsal proje yardımı, eğitimler ve mühendis desteği sağlanacaktır.	Arazi ediniminden sonra
Etkilenen kamu arazilerinin topraksız Resmi Olmayan kullanıcıları	<ul style="list-style-type: none">- Emlak Vergisi desteği- Yerel istihdam- Tarımsal Proje Yardımı- Tarımsal eğitimler- Ziraat mühendisi desteği	Hanesine ait arazisi olmayan ve geçimini kamu arazilerini işleyerek sağlayan yoksul PEK bulunmamaktadır. Ancak böyle bir hassasiyetle karşılaşırsa, bu PEK arazi satın almak ve geçim kaynaklarını geliştirmek için desteklenecektir. Yeni arazi satın alınması durumunda, alım ve satım emlak vergileri YYEP-GGP fonu tarafından karşılanacaktır. Doğrudan PEK'ler için yerel istihdam, tarımsal proje yardımı, eğitimler ve mühendis desteği sağlanacaktır.	Arazi ediniminden sonra
Geçim kaynakları proje sebebiyle %10'dan daha fazla etkilenen PEK'ler	<ul style="list-style-type: none">- GGD- Yerel istihdam- Tarımsal Proje Yardımı- Tarımsal eğitimler- Ziraat mühendisi desteği	Bu kişilere tam yenileme maliyetleri üzerinden tazminat ödenir, kaybedilen arazinin yerine yenilerini satın alabilirler. Yeni bir arazinin edinimi, bu PEK'lerin kamulaştırma maliyeti ile desteklenecektir. Ancak, yeni arazi bulmak ve tarımsal amaçlarla kullanmaya başlamak için zamana ihtiyaçları olabilir. Bu nedenle ana geçim kaynağı tarıma bağlı olan ve toplam arazi varlığının %10'unu kaybedenlere 3-6 ay arasında GGD (etki oranına göre) ödemesi yapılmaktadır. Bu etkinin belgelenmesi gerekmektedir. Doğrudan PEK'ler için yerel istihdam, tarımsal proje yardımı, eğitimler ve ziraat mühendisi desteği sağlanacaktır.	Arazi ediniminden sonra
Günlük yaşam ve geçim kaynağını kaybeden PEH'ler	<ul style="list-style-type: none">- Arazi hazırlığı desteği	Günlük yaşam ve geçim kaynağını kaybeden PEH'lere gübre ve mazot desteği sağlanacaktır. Tarım ve Orman Bakanlığı'nın güncel resmi verilerine göre tek seferlik gübre ve mazot destek miktarı.	Arazi ediniminden sonra
Etkilenen kamu arazilerinde hayvan otlatan PEK'ler	<ul style="list-style-type: none">- Mera ıslah projeleri	Yukarıdaki hane ve PEK temelli faaliyetlerin yanı sıra, topluluk düzeyinde faaliyetler de planlanmaktadır. Köylülerin geçim kaynağı olan meraların Proje nedeniyle daralması ve hayvancılık faaliyetlerinin olumsuz etkileneceği durumunda, etkilenen meranın kalan kısmının kalitesinin iyileştirilmesi veya alternatif meraların geliştirilmesi için Tarım ve Orman Müdürlükleri ile birlikte mera ıslah projeleri yürütülecektir.	İnşaat sırasında

9 Yardımcı/Tamamlayıcı Uygulama Yöntemleri

9.1 Danışma ve Bilgilerin Açıklanması

Kredi Kuruluşlarının yeniden yerleşim, arazi edinimi ve tazminata ilişkin gereklilikleri ve standartları temelindeki kilit adımlardan biri, paydaş katılımı, istişare, katılım ve PEK'lerin şikayetlerini gidermek için bir süreç oluşturulması için bir çerçeve uygulanmasıdır.

YYÇ, Proje Şirketi'nin internet sitesinde hem İngilizce hem de Türkçe olarak resmi olarak açıklanmıştır.

Uygur RES'in halkın katılımı toplantısında, YYÇ, Kredi Kuruluşlarının gereklilikleri ve ulusal mevzuat doğrultusunda hazırlanan Uygur RES'in ÇSED bilgilendirme paketine dahil edilecek ve Projenin arazi edinimi ve kamulaştırma faaliyetlerinden etkilenen PEK'ler de dahil olmak üzere Proje paydaşlarına açıklanacaktır.

Proje Şirketi, Proje için halihazırda bir Toplum İrtibat Görevlisi (TİG) atamıştır. TİG'ler, gerektiğinde PEK'lerin temsilcilerinin yanı sıra bireysel olarak PEK'lerle de yakın temas halinde olacaktır. Temsilciler, etkilenen topluluk tarafından katılımcı, erişilebilir ve şeffaf bir şekilde seçilecektir. TİG'ler de PEK'lerin erişimine açık olacak ve iletişim numaraları PEK'lere verilecektir.

TİG'ler, YYÇ'nin uygulanması sırasında PEK'lerin erişebileceği bir yer ve zamanda paydaş katılımı ve istişare toplantıları düzenleyecek ve belirli bir duruma bağlı olarak önceden onlarla iletişim halinde olacaktır.

TİG'lerin, katılımlarını sağlamak için belirli hassas gruplara veya kişilere özel bir şekilde ulaşması gerekebilir.

YYEP'in hazırlanması sırasında, Projeye katılımı sağlamak ve herkesin görüşlerinin dikkate alınmasını sağlamak için YYEP taslağının yanı sıra YYÇ'yi tartışmak üzere PEK'lerle istişareler gerçekleştirilmiştir. İstişare ve katılım, erişilebilir ve anlamlı bir şekilde gerçekleştirilecektir. YYÇ ve YYEP'lerin dijital kopyaları Proje Şirketi'nin web sitesinde yer alacak ve PEK'lerin görmesi ve tartışması için toplantıdan 15 gün önce etkilenen yerleşim yerlerinde ilan edilecektir. İnternet erişimi olmayanlar için, basılı bir kopya muhtarlık ofisinde tutulacak ve PEK'lerin 15 gün boyunca incelemesine açık olacaktır. Diğer bir deyişle, YYEP taslağının hem dijital hem de basılı kopyası toplantıdan 15 gün önce sağlanacak ve PEK'ler, muhtar telefon görüşmesi ve kamuya açık alanlara asılacak bir duyuru ile ilan edilerek geri bildirimde bulunmaya davet edilecektir. Proje Şirketi ve temsilcileri, danışma toplantılarında PEK'lerin sorularını yanıtlayacaktır. İstişare toplantıları, katılımcılar ve gündeme getirilen konular belgelenecektir.

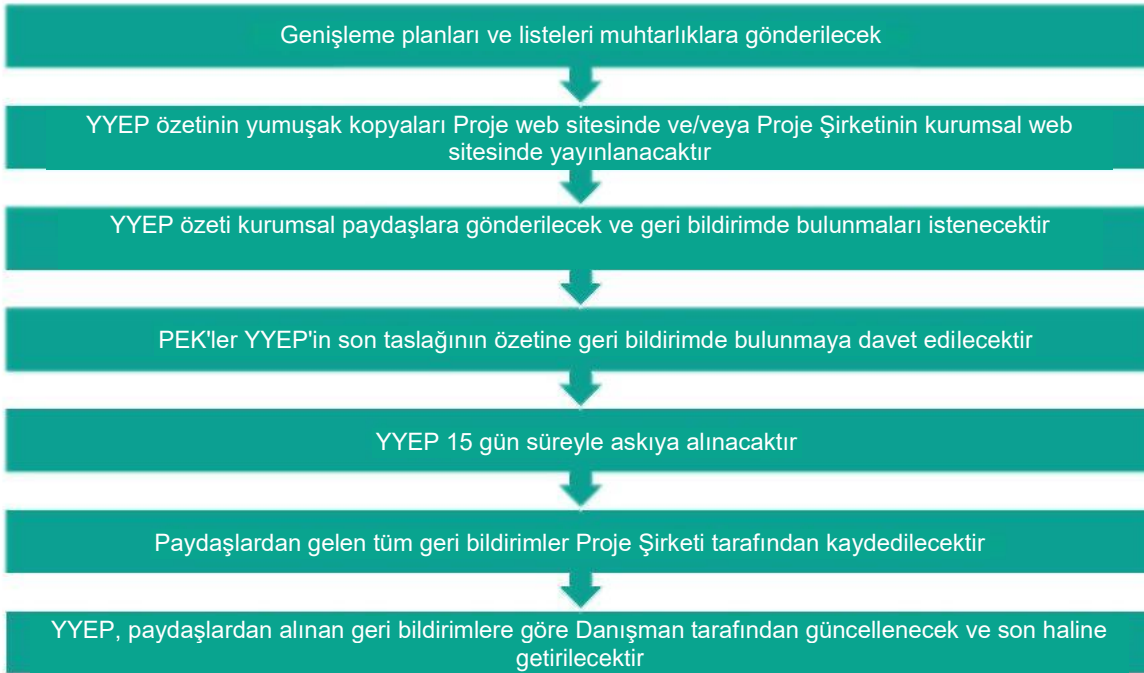
Projenin değerlendirilmesinden önce, Proje Şirketi, PEK'leri ve diğer ilgili paydaşları, YYÇ'nin çevrimiçi olarak dağıtılması ve bu YYÇ'de açıklandığı şekilde kamu istişareleri yapılması yoluyla bilgilendirecektir. Yaygınlaştırma faaliyetleri, aşağıda listelenen ancak bunlarla sınırlı olmayan iyi hedeflenmiş mekanizmalar aracılığıyla uygulanacaktır

- Proje bilgilerinin ve sonuçlarının gösterildiği çevrimiçi kanallar (örneğin, Proje Şirketinin web sitesi),
- Basılı ÇSED dokümanlarının (örneğin, Proje bilgilendirme dokümanı) Projeden etkilenen yerleşim yerlerinde açıklanması ve

- • Proje kapsamında yapılacak çalışmalar hakkında zamanında, ilgili ve yaşamı geliştirici bilgiler sağlayacak ve varsa güvenlik açıklarını belirlerken arazi edinim risklerini ele alacak **bilgilendirici** paydaş katılım toplantıları.

IFC Performans Standartları ve Ekvator Prensiplerine göre, ilgili proje bilgilerinin açıklanması paydaşların Projenin risklerini, etkilerini ve fırsatlarını anlamalarına yardımcı olur. YYEP'in açıklama süreci ÇSED paketinden bağımsız olarak devam edecektir. Bu YYEP'in son taslağının özeti açıklanacaktır ve paydaşların geri bildirimlerine açıktır. Paydaşları geri bildirimleri ile güncellenerek son haline getirilecektir.

Paydaşlardan geri bildirim alınarak YYEP'in açıklanması ve güncellenmesi için izlenecek süreç adımları aşağıdaki gibidir



Şekil 9-1- YYEP Bilgilendirme Adımları

T-56 platformuna yakın arazisi etkilenen PEK ve orada yaşayan oğlu ile Proje Şirketi'nin kamulaştırma biriminden bir uzmanın katılımıyla bir uzlaşma toplantısı düzenlenmiştir. Toplantıda ev ve ahırın kullanımının riskleri anlatıldı ve öneriler sunuldu. PEK'e, uygun bir arazi olması halinde ev ve ahırın uygun bir araziye taşıma veya ev ve ahırın bedelini ödeyerek arazideki ev ve ahırın kullanma seçenekleri sunulmuştur. PEK, taşınmak için uygun bir yeri olmadığını belirtmiş ve ödeme karşılığında evi ve ahırın kullanmayacağını kabul ederek bir feragatname imzalamıştır. PEK'in eşyaları taşındıktan sonra evin ve ahırın yıkılması kararlaştırıldı. Ek olarak, nakliye masrafları Proje Şirketi tarafından karşılanacaktır.

9.2 Şikayet Mekanizması (ŞM) ve Dava Hakkı

Arazi sahibi, 2942 sayılı Türk Kamulaştırma Kanunu uyarınca, kamulaştırma niyetinin resmi olarak ilan edilmesinden itibaren 30 gün içinde idari yargıda iptal davası ve yargıda maddi hatalara karşı düzeltme davası açabilir. Müzakerenin başarısız olması ya da reddedilmesi ve mahkeme tarafından varılan uzlaşma sonucunda, mal sahibi kararda belirtilen tazminat seviyesini Yargıtay'da temyiz edebilir.

Ayrıca, Proje Şirketinin, Kredi Kuruluşlarının gerekliliklerine ve standartlarına (özellikle UFK PS1, AİKB PG10, EP IV İlkeleri 5 ve 6 ve KFK ÇSPPIler 3 ve 5) uymak ve dava vakalarını azaltmak için paydaş katılımı, bilgilendirme toplantıları ve istişarenin bir parçası olarak etkili ve erişilebilir bir şikayet mekanizması kurması gerekmektedir. Şikayet mekanizmasının amacı, PEK'lerin yeniden yerleşim, arazi edinimi ve kamulaştırma faaliyetleri de dahil olmak üzere Proje ve etkileriyle ilgili taleplerini, endişelerini ve şikayetlerini bildirebilecekleri manipülasyon, baskı ve gözdağı içermeyen kanallar sağlamaktır.

Şikâyetlere zamanında, proaktif, tarafsız, etkili ve verimli bir şekilde yanıt vermek ve bunları çözmek, paydaş katılımına ilişkin uluslararası standartlara ve gerekliliklere göre esastır. Özellikle, adil ve sürdürülebilir sonuçlar için şeffaf ve güvenilir bir süreç sağlar. Bu sayede, düzeltici faaliyetler yoluyla Proje paydaşları ve Proje Şirketi arasında karşılıklı güven ve işbirliği geliştirilebilir. Başarılı bir şikayet mekanizmasının ana bileşenleri arasında anonimlik, gizlilik ve şeffaflık ilkeleri de yer alır. Hem çevrimiçi hem de çevrimdışı şikayet kanallarının anonim başvuruları alması sağlanacaktır.

PKP'ye göre, Proje paydaşları için mevcut bir şikâyet mekanizması bulunmaktadır. Proje Şirketi, şikayetlerin kaydedilmesi için kullanılan bir şikayet kayıt formuna sahiptir. Form, dokümantasyon ve iş akışı yönetimi için kullanılan Proje Şirketinin yazılım sistemine kaydedilir (Ayrıntılar için Proje PKP'sine bakınız).

Proje Şirketinin, paydaş katılımı, bilgilendirme ve istişarenin bir parçası olarak etkili ve erişilebilir bir şikayet mekanizması oluşturması gerekmektedir. Şikayet mekanizmasının amacı, yerel topluluk üyelerinin Proje ve etkileri ile ilgili taleplerini, endişelerini ve şikayetlerini bildirebilecekleri manipülasyon, zorlama ve korkutmadan uzak kanallar sağlamaktır.

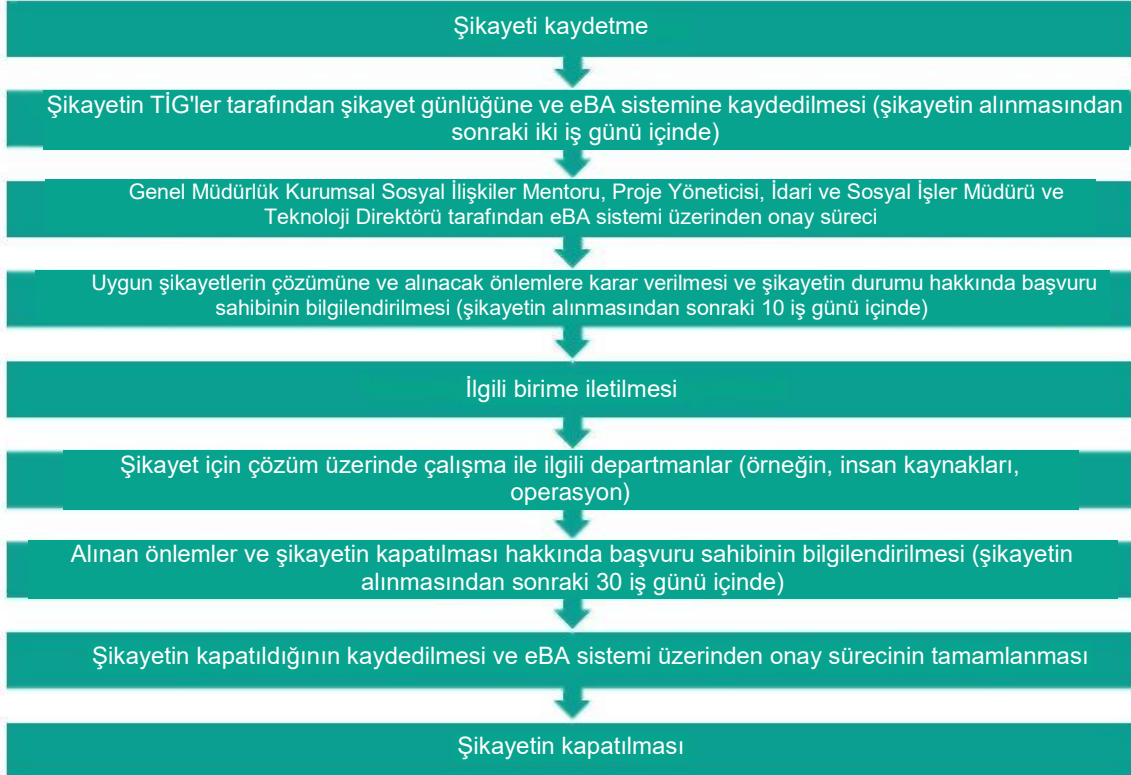
Uluslararası standartlara (özellikle UFK PS1, AİKB PG10, EP IV İlkeleri 5 ve 6 ve KFK ÇSPPIler 3 ve 5) uyumu sağlamak için, Proje Şirketinin genel olarak Projenin şikayet mekanizmasına uygulayacağı bir dizi ilke vardır. Bu ilkeler aşağıdaki gibi özetlenebilir

- Mekanizmanın ilkelerini (anonimlik dahil), TİG'in iletişim bilgilerini içeren mevcut kanalları, şikayetlerin alındığının kabulü ve müteakip çözüm için tanımlanmış zaman dilimlerini, belirlenen Proje etkilerine göre şikayet türünü tanımlayan örnek konuları (örneğin, gürültü, hava, görsel, toz, CTŞT, işgücü yönetimi ve trafik) ve atanan sorumlu Proje personeli ile birlikte yönetim ve çözüm sürecini içeren resmi ve yazılı bir Proje Şikayet Mekanizması Prosedürü olacaktır.
- Şikayet mekanizması gizlilik ve anonimlik ilkelerine bağlı kalacaktır. Hem çevrimiçi hem de çevrimdışı şikayet kanallarının anonim başvuruları alması sağlanacaktır.
- Tüm iç ve dış paydaşların ihtiyaç duyduklarında CTŞT ile ilgili herhangi bir şikayeti güvenli ve gizli bir şekilde kolayca bildirebilecekleri uygun ortamın sağlanması çok önemlidir. CTŞT vakaları, mevcut şikayet mekanizmasının bir parçası olarak kaydedilecek ve işleme alınacaktır. Ancak, gizliliğin sağlanması, misilleme yapılmaması, mağdurların korunması ve denetlenmesi ve gerektiğinde hukuki uzmanlıktan yararlanılması yoluyla bu kişilere daha hassas bir şekilde ve en kısa sürede yaklaşılacaktır. Proje süresince bir CTŞT olayının meydana gelmesi durumunda kadınlarla daha etkin bir şekilde çalışabilmek için Proje için bir kadın TİG istihdam edilmiştir.

Dış paydaşlar şikayet mekanizmasını aşağıdaki kanallar aracılığıyla kullanabilir

- Proje web sitesinde açıklanan ve anonim şikayet başvurularına olanak sağlayan şikayet formu

- Yüz yüze toplantılar/ziyaretler sırasında sözlü ifadeler
- Proje Şirketi/TİG'lere telefon görüşmeleri ve/veya çevrimiçi mesajlar (örneğin WhatsApp aracılığıyla)
- Dilekçeler
- Projeden etkilenen mahallelerin ortak kullanım alanlarına asılan ve açık iletişim kanallarının neler olduğunu belirten posterler
- Proje Şirketine Gönderilen E-postalar



Şekil 9-2- Dış Şikayet Mekanizması Sürecinin Adımları

PEK'ler şikayet mekanizmasını aşağıdaki kanallar aracılığıyla kullanabilirler

- Yüz yüze toplantılar/ziyaretler sırasında sözlü ifadeler
- Proje Şirketi/TİG'lere telefon görüşmeleri ve/veya çevrimiçi mesajlar (örneğin WhatsApp aracılığıyla)

Aşağıdaki gibi şikayetler alınırsa, bunlar kaydedilecek ve bu YYEP'ye uygun olarak çözülecektir

- Arazi üzerindeki sabit kıymetlerin eksik veya yanlış tazmin edilmesine ilişkin iddialar,
- Tazminata erişememe sorunları,
- Sulama sistemlerinde sorun,
- Toz nedeniyle ürünlerde görülen zarar,
- Tarım arazilerine ve meralara erişim sorunları,
- Hassasiyet yardım talepleri.

Ekim 2023'ten bu yana yürürlükte olan geçici PKP'ye göre Proje Şirketi, Proje paydaşları için bir şikâyet mekanizmasına sahiptir. Şikâyetin kaydedilmesi için kullanılan bir şikâyet kayıt formu bulunmaktadır. Form, dokümantasyon ve iş akışı yönetimi için kullanılan Proje Şirketi'nin eBA yazılım sistemine kaydedilir.

Şikayet Mekanizmasının ilkeleri ve işlem detayları aşağıda sunulmuştur içinde projenin Paydaş Katılım Planı (PKP).

Şikayetleri almak için aşağıda listelenen kanallar kullanılabilir. Geçici PKP'de belirtildiği üzere, Proje Şirketinin Kurumsal İletişim Departmanı bu şikayetleri Kurumsal İletişim Prosedürü ve Kriz Yönetimi Prosedürü uyarınca yönetmektedir.

Şikayet Mekanizması Kanalları

- Resmi yazı ve/veya dilekçe;
Genel Müdürlük (Barbaros Mah, My Office İş Merkezi, Çiğdem Sok. No-1/16 34746 Ataşehir/İstanbul),
veya
- Proje Yönetim Ofisi (Uygur 1 - Durmuşlar Mah, Delikıztaşı Mevkii, Bergama/İzmir & Uygur 2 - Kiraz Mah,
Yarıkağılı Mevkii, Soma/Manisa)
- Genel Müdürlük telefon numarası- (0216) 512 40 00
- Proje e-posta adresi- yekares2@enerjisauretim.com
- Proje web sitesi- yekares2.enerjisauretim.com
- Proje web sitesinde açıklanan ve anonim şikayet başvurularına olanak sağlayan şikayet formu
- Projeden etkilenen mahallelerin ortak kullanım alanlarına (örneğin, çay ocakları ve/veya muhtarlıklar)
asılan ve açık iletişim kanallarının neler olduğunu gösteren posterler

TİG'in İletişim Bilgileri

- İsim-
- Telefon numarası-
- E-posta adresi-
- İsim-
- Telefon numarası-
- E-posta adresi-

9.3 Arazi Edinimi Rehberi (AER)

Arazi Edinimi Rehberi (AER) Proje tarafından yayınlanacak ve doğru farkındalığı artırmak için PEK'lere dağıtılacaktır. YYEP'in kamuya açıklanması aşamasında kullanılacak olan belge YYEP'in halkın anlayabileceği bir dilde özetini içerecektir.

PAEK aşağıdaki bilgileri içerecektir-

- Kamulaştırma süreci,
- PEK'lerin hakları ve sorumlulukları,
- YYEP ve GRP'den gelen haklar,
- YYEP'in özeti,
- YYEP'in Hak Sahipliği Matrisi,
- Şikayet mekanizması ve
- İletişim bilgileri.

9.4 İzleme ve Değerlendirme (İ&D)

YYEP'in izlenmesi için Proje süresince gerçekleştirilecek iç ve dış izleme faaliyetleri ile tazminat ve geçim kaynaklarının restorasyonunun tamamlanmasından 1 yıl sonra gerçekleştirilecek tamamlama denetimi planlanmaktadır.

Dahili izleme-

Üç ayda bir Proje Şirketi bünyesinde yapılan raporlama ile yürütülen İzleme ve Değerlendirme faaliyetleri. Proje Şirketi bünyesinde yapılan raporlamalar ile gerçekleştirilen ve GRP dahil olmak üzere YYEP gerekliliklerinin uygulandığını gösteren İzleme ve Değerlendirme faaliyetleridir. Dahili izleme raporları düzeltici eylemleri içerecektir. Bu eylemler Proje Şirketinin sorumluluğundadır ve her iç izleme faaliyeti sırasında, bir önceki iç ve dış izleme raporundaki düzeltme faaliyetlerinin uygulama durumu gözden geçirilecektir.

Harici izleme-

İki yılda bir bağımsız bir tarafın danışmanlığıyla desteklenen İzleme ve Değerlendirme faaliyeti. Bağımsız bir kuruluştan alınan danışmanlık desteği ile gerçekleştirilen, YYEP gerekliliklerinin uygulanmasını değerlendiren bir İ&D faaliyetidir. Faaliyet, YYEP standartlarına uymak için harici bir Yeniden Yerleşim Uzmanı tarafından yürütülmelidir. Dış izleme raporları düzeltici eylemleri içerecektir. Bu eylemler Proje Şirketinin sorumluluğundadır ve her iç izleme faaliyeti sırasında, bir önceki dış izleme raporundaki düzeltme faaliyetlerinin uygulama durumu gözden geçirilecektir. Dış İzleme ve Değerlendirme kapsamında incelenecek göstergeler Tablo 9-2'de sunulmaktadır.

YYEP tamamlama denetimi-

YYEP tamamlama denetimi, Proje uygulamalarının YYEP taahhütlerine uygun olarak tamamlandığını gösteren bir belge olarak hazırlanacak kapsamlı bir rapordur. YYEP ve PS5/PG5 ile uyumsuz uygulamaların tespiti yeni uygulama önerileri gerektirebilir. Bu İ&D çalışması da dış / bağımsız uzmanlar tarafından yürütülmektedir. Faaliyet, YYEP standartlarına uymak için harici bir Yeniden Yerleşim Uzmanı tarafından yürütülmelidir.

YYEP İ&D faaliyetlerinin çerçevesi Tablo 9 -1 'de ve Ana Performans Göstergeleri (APG'ler) Tablo 9 -2' de sunulmuştur.

Tablo 9-1- YYEP İzleme ve Değerlendirme Programı

İ&D Faaliyeti	Sıklık	İ&D Raporunun Hazırlanması	Destekleme	İzleme
YYEP dahili izleme	Üç ayda bir (Her 3 ayda bir)	YYEP uygulama görevlisi	TİG	Ölçme ve Arazi Edinimi Mentoru
YYEP harici izleme	İki yılda bir (6 ayda bir)	Harici Yeniden Yerleşim Uzmanı	YYEP uygulama sorumlusu TİG	Ölçme ve Arazi Edinimi Mentoru
YYEP'in tamamlanması denetim	Tazminat ve geçim kaynaklarının restorasyonunun tamamlanmasından 1 yıl sonra	Harici Yeniden Yerleşim Uzmanı	YYEP uygulama sorumlusu TİG	Ölçme ve Arazi Edinimi Mentoru

İzleme ve Değerlendirme faaliyetlerine referans olacak YYEP göstergeleri aşağıda listelenmiştir

Tablo 9-2- YYEP Göstergeleri

YYEP göstergesi	Doğrulama kaynakları
Proje bileşenine ve/veya arazi edinim türüne göre ekonomik olarak yerinden edilmiş hanelerin ve bireylerin sayısı,	Mevcut arazi edinim belgeleri ve YYEP
YYEP uygulaması sırasında arazi edinimi ve geçim kaynaklarının restorasyonu konusunda ihtiyaç duyulan kamu bilgilendirme ve istişare sayısı	İstişare faaliyetlerinde PEK'lerin geri bildirimleri

YYEP göstergesi	Doğrulama kaynakları
Tamamlanan tam ikame maliyeti üzerinden tazminat ödemelerinin sayısı,	Kamulaştırma birimi verileri ve YYEP uygulama kayıtları
Hassas durumdaki PEK'ler için faaliyet sayısı ve tazminat ödemeleri	Kamulaştırma birimi verileri ve YYEP uygulama kayıtları
Mahkeme işlemleri nedeniyle yapılan ödemelerin ve müzakereler sonucunda yapılan ödemelerin miktarı ve yüzdesi,	Kamulaştırma birimi verileri
Toplam davalar arasında devam eden / açık / tamamlanmış dava sayısı,	Kamulaştırma birimi verileri
Arazi edinimi, tazminat süreci ve arazi kullanımı sorunları ile ilgili şikayetlerin sayısı ve türü, cinsiyet dağılımına ilişkin bilgiler ve PKP'ye uygun olarak 30 gün içinde çözülüp çözülmediği,	ŞM
Tazminat anlaşmaları imzalayan ve gerekli tazminatları (hem yasal hem de YYEP fonu) alan uygun PEK'lerin sayısı ve yüzdesi,	Kamulaştırma birimi verileri ve YYEP uygulama kayıtları
İç ve dış İ&D raporlarında önerilen düzeltici faaliyetlerin durumu	Önceki dahili ve harici İ&D raporları
Yeniden yerleşime tahsis edilen personel sayısı	YYEP uygulama faaliyetleri
Yeniden yerleşime ayrılan kaynak miktarı	YYEP uygulama faaliyetleri
PEK'lerin YYEP/YYEP uygulamasından memnuniyet düzeyi	YYEP uygulama faaliyetleri
PEK'lerin geçim kaynaklarına ilişkin göstergelerin durumu - YYEP/YYEP ödemelerinin PEK'ler tarafından nasıl kullanıldığına ve geçim kaynaklarının geri kazanılmış durumuna ilişkin göstergeler - Geçim kaynağı faaliyetleri modeli, - Gelir seviyesindeki değişim, - Arazi temelli geçim kaynaklarının proje sonrası durumu, - Proje nedeniyle ortaya çıkan ek masraflar [kredi ihtiyacı, varlıkların satılması vb.]	YYEP uygulama faaliyetleri
Şikayetlerin durumu (açık, kapalı), kapanış zamanı ve çözüm durumu,	ŞM
Uygunsuzluk ve çözümlerin uygunluğu,	ŞM
YYEP-GRP fonundan herhangi bir tazminat ödemesi ve/veya işe alan PEK sayısı,	YYEP uygulama faaliyetleri
Tazminat anlaşmaları imzalayan ve gerekli tazminatları (hem yasal hem de YYEP fonu) alan uygun PEK'lerin sayısı ve yüzdesi.	YYEP uygulama faaliyetleri
YYEP Uygulaması sırasında iletişime geçilen paydaş sayısı (paydaş türleri, gündeme getirilen / tartışılan konular ve katılımın cinsiyet dağılımı) ve İstişarelerden alınan geri bildirimler,	YYEP uygulama faaliyetleri
YYEP-GRP Fonu ödemelerinin miktarı ve sayısı,	YYEP uygulama faaliyetleri
Aşağıdaki alt göstergeler aracılığıyla geçim kaynağı restorasyon faaliyetlerinin sayısı ve uygun PEK türleri - Tüm uygun PEK'lerde ödenen GGD sayısı ve yüzdesi - Eğitimlerin sayısı ve yüzdesi - Kursiyer sayısı ve yüzdesi - Projenin arazi ediniminden etkilenen istihdam edilen PEK'lerin sayısı ve yüzdesi ve tüm çalışanlar içindeki yüzdesi - Tarım ve hayvancılık projelerinden yararlanan PEK'lerin sayısı ve yüzdesi - Arazi hazırlığı desteği alan PEK'lerin sayısı ve yüzdesi - Mülk arazi desteğine sahip PEK'lerin sayısı ve yüzdesi - Ziraat mühendisi desteğinden yararlanan PEK'lerin sayısı ve yüzdesi - Ürünlerini veya diğer ekonomik faaliyetlerini yeniden kuran PEK'lerin sayısı ve yüzdesi	YYEP uygulama faaliyetleri

YYEP göstergesi	Doğrulama kaynakları
- Aylık tarıma dayalı geliri değişen PEK'lerin sayısı ve yüzdesi - Proje nedeniyle kredi almak zorunda kalan PEK'lerin sayısı ve yüzdesi - Ürün ödemesinden yararlanan PEK'lerin sayısı ve yüzdesi - Mera ıslahı desteğinden yararlanan PEY sayısı ve yüzdesi - Hassasiyet yardımı alan PEK'lerin sayısı ve yüzdesi - Fiziksel yeniden yerleşim uygulama durumu-	
	- Tam yenileme değeri üzerinden ödemedен yararlanan PEK'lerin sayısı ve yüzdesi - Taşınma desteğinden yararlanan PEK'lerin sayısı ve yüzdesi - GGD ödemesinden yararlanan PEK'lerin sayısı ve yüzdesi - Diğer faydalardan yararlanan PEK'lerin sayısı ve yüzdesi

10 Uygulama Sorumlulukları ve Finansman

10.1 Roller ve Sorumluluklar

Proje Şirketi, Kurumsal Arazi Edinimi, Arazi Kullanımına İlişkin Kısıtlamalar ve Gönülsüz Yeniden Yerleşim Çerçevesinin (LARLUIYYÇ) yanı sıra dokuz proje paketi için hazırlanan Yeniden Yerleşim Çerçevesinde (YYÇ) belirtilen süreçler doğrultusunda Projeye özgü YYEP uygulamaları için gerçekleştirilecek süreçlerdeki bazı durumları dikkate alacaktır.

Proje Şirketinin rolü, LARLUIYYÇ'nin uygulanması için kapasite oluşturmayı; LARLUIYYÇ'ye göre YYEP hazırlanması için gerekli koşulları sağlamayı; YYEP'in düzenli olarak izlenmesini ve Kredi Kuruluşlarına raporlanmasını içermektedir. Proje Şirketi, tam ikame maliyeti tazminat ödemelerini sağlamaktan ve tazminat paketinin diğer bileşenlerini ve geçim kaynaklarının restorasyon önlemlerini sağlamaktan sorumlu taraftır.

Etüt ve Kamulaştırma ekibi üyesi, TİG, Satınalma Sorumlusu, Proje Müdürü/Operasyonel/Santral Müdürü ve/veya uygun gördükleri kişilerin katılımıyla oluşturulan ve değerlendirme sürecini takip eden Proje Şirketinin Arazi Edinim Komitesi, YYEP'ta yer alan kalemlerin takip aşamasında danışılacak gerekli noktalarda referans gösterilecektir. Kurumsal düzeyden proje özeline kadar toplam altı kişiden oluşan Komite, kamulaştırma, harita ve arazi alımlarını takip etmekte ve tüm varlıklar için planlar hazırlamaktadır. Ayrıca, proje ekibi ile rölöve ve kamulaştırma ekibi, imar planlarını ve ruhsatlandırma prosedürlerini titizlikle yönetmek için saha ile yakın işbirliği içinde çalışmaktadır.

YYEP-GRP uygulamasında gerekli olan roller ve sorumluluklar Tablo 10.1'de sunulmuştur. Genel proje yönetimi dokuz RES proje paketi için ortak olsa da, bölgesel görevler Projeye özgüdür.

Tablo 10-1- YYEP Uygulaması için Roller ve Sorumluluklar

Seviye / Birim	Roller	Sorumlu
Dokuz RES Proje Paketi için Genel Proje Yönetimi		
Sağlık ve Güvenlik (SG) Müdürü	<ul style="list-style-type: none">- İç ve dış şikayetleri gözden geçirmek ve saha ekiplerinin Proje PKP'sine uygun olarak şikayetleri/düzeltilici eylemleri uygun zaman dilimlerinde ele almasını sağlamak/doğrulamak için Sosyal Müdür ve İK Müdürü ile koordineli çalışmak; dokuz RES proje paketinin İSG Saha Şefleri tarafından uygulanacak düzeltici eylemleri onaylamak.- Dokuz RES proje paketinin YYEP-GRP, ÇSYP ve PKP uygulamaları da dahil olmak üzere Projenin İSG Performansı ve temel İSG konuları hakkında Üst Düzey Proje Yönetim Ekibine rapor vermek.	Proje Şirketi Merkezi Birim
Kurumsal Sosyal İlişkiler Mentoru	<ul style="list-style-type: none">- Dokuz RES Projesinin sosyal performansının (PKP, ŞM, YYEP ile ilgili önlemlerin/eylemlerin uygulanması dahil) Proje Standartlarına uygunluğunu denetlemek.- Proje ÇSY'nin bir parçası olarak PKP'nin ve şikayet mekanizmasının uygulanmasına ilişkin sosyal yönetim/eylem planı güncellemelerinin ve eğitim dokümanlarının hazırlanması.- ÇGS Müdürü, İK Müdürü ve diğer ilgili müdür/direktörlerle koordinasyon içinde çalışarak dış şikayetleri incelemek ve saha ekiplerinin dış şikayetleri ele almasını sağlamak/doğrulamak	Proje Şirketi Merkezi Birim

Seviye/Birim	Roller	Sorumlu
	<p>proje PKP'sine uygun olarak şikayetlerin/düzeltilici faaliyetlerin uygun zaman dilimlerinde ele alınması.</p> <ul style="list-style-type: none">- YYEP uygulaması için saha sosyal ekiplerinin/görevlilerinin kapasitesini değerlendirmek.- İç ve dış paydaşlarla etkin ve periyodik iletişimi sağlamak.- Yeniden yerleşim ve gelir kaybıyla ilgili kamu şikayetlerini incelemek ve saha ekiplerinin kamu şikayetlerini/düzeltilici eylemleri uygun zaman dilimlerinde ele almasını sağlamak/doğrulamak.- Dokuz RES proje paketinde GRP ve Hassasiyet Yardımı uygulamalarını sağlamak.	
Ölçme ve Arazi Edinimi Mentoru	<ul style="list-style-type: none">- Dokuz RES proje paketinde yürürlükteki tüm ulusal mevzuat ve izin gerekliliklerinin yerine getirilmesini sağlamak.- Dokuz RES Projesinin bölgesel ekipleri ile YYEP-GRP'nin uygulanmasını sağlamak.- Dokuz RES proje paketinde hak sahiplerine ulaşılmasını ve hak edişlerinin sağlanmasını temin etmek.- GRP ve Hassasiyet Yardımı uygulamalarını sağlamak.- YYEP'in güncellenmesini sağlamak ve özellikle ENH için YYEP ekleri hazırlamak- YYEP uygulaması için iç izleme faaliyetlerinin yürütülmesi- YYEP uygulaması için dış izlemenin ve bağımsız taraflarca kapanış denetiminin sağlanması- YYEP bütçesinin ve tazminat ödemelerinin hazırlanması, güncellenmesi ve onaylanması / diğer geçim kaynakları restorasyon önlemlerinin sağlanması.	Proje Şirketi Merkezi Birim
Altyapı ve Üstyapı İşleri Direktörü	<ul style="list-style-type: none">- Projede yürürlükteki tüm ulusal mevzuat ve izin gerekliliklerinin yerine getirilmesini sağlamak.- İnşaat aşamasında Proje YYEP-GRP'nin uygulanması için yeterli kaynak tahsis edilmesini sağlamak.- Dokuz RES proje paketi için inşaat işlerinden önce YYEP gerekliliklerinin karşılanmasını sağlamak.	Proje Şirketi Merkezi Birim
Teknik İşler Direktörü	<ul style="list-style-type: none">- Projede yürürlükteki tüm ulusal mevzuat ve izin gerekliliklerinin yerine getirilmesini sağlamak.- YYEP-GRP, ÇSYP ve PKP gerekliliklerinin alt yükleniciler ve satıcılarla yapılan sözleşmelere/anlaşmalara dahil edilmesini sağlamak.	Proje Şirketi Merkezi Birim
Mali ve İdari İşler Direktörü	<ul style="list-style-type: none">- YYEP-GRP'nin etkili bir şekilde uygulanması için gerekli mali tahsisatların yapılmasını sağlamak.	Proje Şirketi Merkezi Birim
Bölgesel Proje Yönetimi (Ç&S Pozisyonları)		
SG Şefi	<ul style="list-style-type: none">- İç ve dış şikayetleri gözden geçirmek ve varsa gerekli düzeltici eylemleri Proje PKP'sine uygun olarak ve İSG Yöneticisinin onayıyla uygun zaman dilimlerinde uygulamak için TİG'lerle koordineli olarak çalışmak.- Projenin İSG Performansı ve YYEP-GRP, ÇSYP ve PKP uygulaması da dahil olmak üzere kilit İSG konuları hakkında İSG Müdürüne rapor vermek.	Proje Şirketi Bölgesel Birim
YYEP Uygulama Sorumlusu¹⁴	<ul style="list-style-type: none">- Projenin sosyal performansının, özellikle YYEP-GRP uygulamasının Proje Standartlarına uygunluğunu sağlamak.- YYEP-LRP uygulaması hakkında Arazi Edinimi, Ölçme ve Arazi Edinimi Mentoruna rapor vermek.- Hassas gruplar da dahil olmak üzere hak sahibi PEK'lerle iletişim.	Proje Şirketi Merkezi ve Bölgesel Birim

¹⁴ 2024'ün sonunda istihdam edilmek.

Seviye/Birim	Roller	Sorumlu
Toplum İrtibat Görevlileri (TİG)	<ul style="list-style-type: none"> - İç ve dış YYEP izleme faaliyetlerine dahil olmak. - Projenin sosyal performansının (ÇSYP, PKP, ŞM, YYEP-YYEP ile ilgili önlemlerin/eylemlerin uygulanması dahil) Proje Standartlarına uygunluğunu sağlamak. - İnşaat aşamasında dış paydaşlarla etkin ve periyodik iletişimi sağlamak. - Tüm Proje personelinin (doğrudan ve sözleşmeli) işe alım sırasında Proje için geliştirilen iç ve dış şikayet mekanizmasının uygulanmasına ilişkin eğitimler almasını sağlamak (örneğin, iç şikayetlerin nasıl sunulacağı, dış şikayetlerin nasıl yönetileceği vb. - YYEP-GRP'nin uygulanmasında ilgili uzmanları ve Sosyal Yöneticiyi desteklemek. - Gerektiğinde iç şikayetlerin yönetimi. 	Proje Şirketi Bölgesel Birim
Alt Yükleniciler		
Alt Yükleniciler	<ul style="list-style-type: none"> • Sözleşme gereklilikleri doğrultusunda YYEP-GRP, ÇSYP ve PKP dahil olmak üzere Projeye özgü Ç&S politikalarına, Ç&S yönetim planlarına ve Proje Standartlarına uyulmasını sağlamak. - PKP'yi uygulamak ve ŞM'yi yönetmek için yetkin ve eğitimli SEÇ personelinin tahsis edilmesini sağlamak. 	Taşeron firma

10.2 Uygulama Dönemi Çerçevesi

Projenin kesin tarihleri henüz kesinleşmediğinden, aşamalı geçici zaman çizelgesi aşağıda sunulmuştur.

Tablo 10-2- YYEP-GRP Uygulama Takvimi

Uygulama Konuları	Aşama
Varlık Envanteri ve Sayım hazırlığı (resmi-resmi olmayan kullanıcılar ve hassas durumdaki PEK'ler dahil)	YYEP hazırlığı sırasında hazırlanmıştır. Ancak yaşayan bir uygulama takip tablosu olarak hazırlandığı için inşaat süresince güncellenecektir.
YYEP'in açıklanması	YYEP'in son taslağından sonra
YYEP kapsamında hane bazında belirlenen PEK'lere uygunluk ve hak sahipliklerinin duyurulması	2025 yılının ilk çeyreğinde
Ulusal mevzuata göre tazminatlar	Tazminatların zamanlaması kademelidir. Arazi kiralanmadığı sürece, inşaat işlerinden önce her parsel için ulusal mevzuat ödemesi tamamlanmıştır.
Uluslararası gerekliliklere göre tazminatlar	2025 yılının ilk çeyreğinde
Yüklenici ve alt yüklenicilerin mobilizasyonu	Ulusal tazminatlardan sonra. Karaya giriş, ancak tazminatın tamamı (gerekli hallerde telafiler dahil) ödedikten sonra mümkün olacaktır.
Geçici olarak etkilenen araziler için arazi giriş protokolleri	İnşaattan önce
TİG faaliyetleri, PEK'lerle müzakereler ve ŞM'nin işletilmesi	Proje süresince
Topluluk düzeyinde destekler	Proje süresince
Zarar ve ziyanların tazmini	Proje süresince
İzleme ve Değerlendirme (İ&D)	Proje süresince, periyodik olarak
Kapanış denetimi	tazminat ve geçim kaynaklarının yeniden yapılandırılması faaliyetlerinin tamamlanmasından 1 yıl sonra

10.3 Tahmini Bütçe

Projenin arazi edinim bütçesine ek olarak, ulusal yasalar ve uluslararası gereklilikler arasındaki boşlukları gidermek amacıyla yapılacak ödemeler için bir YYEP-GRP bütçesi hazırlanmıştır. Bütçe tahmini ayrıntıları için Ek D1'e bakınız. Hane bazlı YYEP ödemeleri "YYEP Uygulama Tablosu" olarak hazırlanan Varlık Envanteri ve Sayımı belgesine kaydedilmektedir (Bkz. Ek A1).

Türkiye'deki yüksek enflasyon ortamında, Varlık Envanterindeki YYEP-GRP fon ödemeleri, ödeme tarihinde TÜİK Parasal Değerleri Güncelleme Aracı ile Tüketici Fiyat Endeksine (TÜFE) göre güncellenecektir. YYEP-GRP Fonu ödemeleri, ödeme yapılmaya kadar üç ayda bir güncellenecektir. Mevcut fiyatın üç ay içinde ödenmemesi halinde fiyat yeniden güncellenecektir.

*İşbu belgenin ASLI/ tarafımdan görülmüş olup İngilizceden Türkçeye çevirisi tarafımdan yapılmıştır.
İşbu belge yeminli tercümanımız LALE KARTAL tarafından tercüme edilmiştir.*



Mott MacDonald Kısıtlı