

ANKARA-İZMİR YÜKSEK HIZLI TREN HATTI PROJESİ

Yeniden Yerleştirme Politikası Çerçevesi (YYPÇ)

Ankara-İzmir YHT Yapımı İş Ortaklığı

Ekim 2021

Proje	Detaylar
Referans	E20-019
Adı	Ankara-İzmir Yüksek Hızlı Tren Hattı Projesi için Yeniden Yerleştirme Politikası Çerçevesi (YYPÇ)
Sunulduğu yer	Ankara-İzmir YHT Yapımı İş Ortaklığı
Hazırlayan	GEM Sürdürülebilirlik Hizmetleri ve Danışmanlık A.Ş. www.gemtr.com

Revizyon Geçmişi

Revizyon No	Revizyon Tarihi	Revizyon Detayı
Rev01	3 Eylül 2021	Kredi Verenlerin Bilgisine Taslak
Rev02	14 Eylül 2021	Revize Eden
Rev03	28 Ekim 2021	Revize Eden

Bu belge, GEM Sürdürülebilirlik Hizmetleri ve Danışmanlık A.Ş. ("GEM") tarafından sadece müşterimizin ("Müşteri") kullanımı için genel kabul görmüş danışmanlık ilkeleri ve GEM ile Müşteri arasında kararlaştırılan görev tanımı doğrultusunda hazırlanmıştır. Bu belgede aksi açıkça belirtilmediği sürece, üçüncü taraflarca sağlanan ve burada atıfta bulunulan bilgiler GEM tarafından kontrol edilmemiş ve doğrulanmamıştır. Üçüncü taraflar, GEM'in önceden yazılı onayı olmadan bu belgeye istinat etmemelidir.

© 2021 GEM Sürdürülebilirlik Hizmetleri ve Danışmanlık A.Ş. Her hakkı saklıdır.

İçindekiler Tablosu

Kısaltmalar	6
Sözlük	8
İdari Özet	10
1. Giriş	12
1.1. YYPÇ'nin amaçları	13
1.2. YYEP'nin Temel İlkeleri	13
1.3. Projenin Temel Bilgileri	14
1.4. Proje Çevresel ve Sosyal (Ç&S) Gerekliliklerinin ve Çalışmalarının Özeti	17
1.5. Dokümanın Yapısı	18
2. Proje Tanımı	19
2.1. Demiryolu Güzergâhı ve Proje Yeri	20
2.2. Proje Tesisleri ve Faaliyetleri	27
2.3. Projede Arazi Kullanımı	29
2.4. İnşaat İşlerinin Durumu.....	30
2.5. Arazi İstimlak Durumu.....	30
2.6. Proje İş Gücü.....	33
2.7. Proje Takvimi	34
3. Proje Etkileri.....	36
4. Yasal Çerçeve	38
4.1. Ulusal Mevzuat.....	38
4.1.1. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası.....	38
4.1.2. Kamulaştırma Kanunu (2942 Sayılı Kanun, 1983).....	38
4.1.3. İskân Kanunu (5543 sayılı Kanun, 2006).....	40
4.1.4. Arazi İstimlakına İlişkin Diğer Kanun ve Yönetmelikler.....	40
4.1.5. Ulusal Mevzuat uyarınca Arazi Alımı ile ilgili Katılım/İstisare Gereklilikleri	42
4.2. Uluslararası Standartlar.....	43
4.3. Ulusal Mevzuat ve Uluslararası Standartlar Arasındaki Açık Analizi.....	46
5. Etkilenecek Kişiler ve Varlıklar	54
5.1. Gelecekteki YYEP Çalışmalarının Metodolojisi	54
5.2. Genel Sosyoekonomik Profil	55
5.3. Hassas Kişiler.....	58
6. Temel Tazminat ve Yardım İlkeleri	60
7. Uygunluk	62
7.1. İşlem Kapanış Tarihi	62
7.2. Uygunluk	64
8. Hak Sahipliği Matrisi.....	66
9. Geçim Kaynağı İyileştirme Planı	67
10. Tazminat ve Yardım.....	68
11. Organizasyonel Düzenlemeler	69
12. Zaman Çerçevesi.....	72
13. Bilgilendirme ve İstisareler	73
14. Şikâyet ve Geri Bildirim Mekanizması	73
15. İzleme, Değerlendirme ve Raporlama.....	77
16. Uygulama Giderleri	78
Ek A – Arazi İstimlakı ile İlgili Türk Kanununun İlgili Maddeleri	79
A.1 Türk Kamulaştırma Kanununun İlgili Maddeleri	79
A.2 Türk İskân Kanununun İlgili Maddeleri	84
Ek B – Şubat 2021 Sosyoekonomik Anketlerinin Detaylı Bulguları	86
B.1 TDA Kapsamına Giren Yerleşim Yerlerindeki Evlerin Nüfusu ve Hane Sayısı.....	86

B.2	Projenin Geçtiği İlçelerin Geçim Kaynağı Modelleri	91
Ek C	– Türk Kamulaştırma Kanununa Göre Değerleme Yaklaşımı	94
C.1	Kapitalizasyon Oranlarının Hesaplanması	94
C.2	Arazinin Net Gelir ve Satış Değerlerinin Hesaplanması	94
C.3	Arazi, Ürün, Ağaç ve Varlık Değeri.....	94
C.4	Yerel Arazi Piyasası ve Piyasa Fiyatları Üzerine Araştırma.....	94
C.5	Yapı Değerleme	96

Tablolar

Tablo 1-1. Proje Kesimlerindeki Altyapı İşlerinden Sorumlu Yükleniciler	14
Tablo 2-1. Demiryolu Hat Kesimleri	20
Tablo 2-2. Bağlantı Hatları	20
Tablo 2-3. Yapım İşlerinin Kapsamı	27
Tablo 2-4. Yüklenicinin İş Kapsamına İlişkin Tasarım ve İnşaat Sorumluluk Matrisi	28
Tablo 2-5. Mevcut Kamulaştırma Verilerine Göre Kalan Kamulaştırma İşleri	31
Tablo 2-6. Kesim 3 ve Kesim 4 için Anlaşma ve Davaların Özeti	33
Tablo 2-7. İnşaat İş Programı	35
Tablo 4-1. İlgili Ulusal Mevzuatta Belirtilen Katılım/İstişare Gerekliklikleri	42
Tablo 4-2. Arazi İstimlakı Etkilerinin Yönetimine İlişkin Türk Mevzuatı ve IFC PS5 Arasındaki Başlıca Açıklar	46
Tablo 5-1. Belirli Hedef Gruplar için Veri Toplama Araçları	55
Tablo 5-2. Projenin Geçtiği İlçelerdeki Nüfus Artış Oranı ve İllerin Ortalama Hane Büyüklükleri	55
Tablo 5-3. TDA'lara Göre Etkilenen İlçelerin Ortalama Hane Büyüklüğü	56
Tablo 5-4. Projenin Geçtiği İlçelerdeki Nüfus Artış Oranı (2020)	57
Tablo 7-1. Potansiyel PEK Kategorileri	64
Tablo -1. Fiziksel ve Ekonomik yeniden yerleşimKarşısında Hak Kazanımları	66
Tablo 11-1. AYGM ve TCDD'nin Kamulaştırma İle İlgili Kurumsal Yapısı	70
Tablo 12-1. Gelecekteki YYEP'lerin Hazırlanması ve Uygulanması için Gösterge Niteliğinde Zaman Çizelgesi	72
Tablo 14-1. İnşaat Aşaması için Dış Şikâyet ve Geri Bildirim Toplama Kanalları	75

Şekiller

Şekil 1-1. Proje Yerleşim Planı ve Altyapı İşlerinden Sorumlu Taraflara (ERG Ortak Girişimi ve Diğer Yükleniciler) Göre Proje Kesimlerinin Dağılımı	15
Şekil 2-1. Proje Yerleşim Planı – Genel YHT Güzergahı	22
Şekil 2-2. YHT Güzergahı üzerinde Projeye İlgili Arazi İstimlakından Etkilenen Yerleşim Yerleri - Kesim 1	23
Şekil 2-3. YHT Güzergahı üzerinde Projeye İlgili Arazi İstimlakından Etkilenen Yerleşim Yerleri - Kesim 2	24
Şekil 2-4. YHT Güzergahı üzerinde Projeye İlgili Arazi İstimlakından Etkilenen Yerleşim Yerleri - Kesim 3	25
Şekil 2-5. YHT Güzergahı üzerinde Projeye İlgili Arazi İstimlakından Etkilenen Yerleşim Yerleri - Kesim 4	26
Şekil 2-6. Etkilenen Parsellerin Proje Kesimlerine Göre Dağılımı	29
Şekil 2-7. Mevcut Kamulaştırma Verilerine Göre Kalan Kamulaştırma İşleri	32
Şekil 4-1. Türk Kamulaştırma Kanununa (2942 Sayılı Kanun, 1983) Göre Kamulaştırma Süreci	39
Şekil 6-1. Arazi İstimlakı, Yeniden Yerleştirme ve Geçim Kaynağı İyileştirme Süreci Akış Şeması	61

Kısaltmalar

Kısaltma	Tanım
ADNKS	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
AİYHT	Ankara-İzmir Yüksek Hızlı Tren Hattı (YHT) Projesi
AYGM	Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
BOQ	Metraj Cetveli
CİMER	Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi
HİS	Halkla İlişkiler Sorumluları
TDA	Topluluk Düzeyinde Anket
Yüklenici	Ankara-İzmir YHT Yapımı İş Ortaklığı veya ERG OG
DLH	Demiryolları, Limanlar ve Havalimanları İnşaat Genel Müdürlüğü
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
Ç&S	Çevresel ve Sosyal
EBRD	Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (European Bank for Reconstruction and Development)
İKK	İhracat Kredisi Kuruluşu
ÇSG	Çevre, Sağlık ve Güvenlik
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirme
HSM	Hak Sahipliği Matrisi
İşveren	Proje Sahibi (AYGM)
KP	Kamulaştırma Planları
EP	Ekvator Prensipleri
ERG İnşaat	ERG International UK Ltd., ERG İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.
ÇSEP	Ç&S Eylem Planı
ÇSED	Ç&S Etki Değerlendirme
ÇSED/YYEP Danışmanı	GEM Sürdürülebilirlik Hizmetleri ve Danışmanlık A.Ş.
ÇSYİÇP	Ç&S Yönetim ve İzleme Çerçeve Planı
ÇSYS	Çevre ve Sosyal Yönetim Sistemi
ENH	Enerji Nakil Hatları
EUR	Euro
KAKS	Kat Alanı Katsayısı
FC	Finansal Kapanış
FX kuru	Döviz Kuru
GEM	GEM Sürdürülebilirlik Hizmetleri ve Danışmanlık A.Ş.
CBS	Coğrafi Bilgi Sistemleri
HH	Hane Halkı
HHA	Hane Halkı Düzeyinde Anketler
Hmax	Kat Sayısı veya Bina Yüksekliği

Kısaltma	Tanım
İK	İnsan kaynakları
SGÇ	Sağlık, Güvenlik ve Çevre
YHT	Yüksek Hızlı Tren Hattı
ID	Kimlik
BÇSD	Bağımsız Ç&S Danışmanı
IFC	Uluslararası Finans Kurumu
OG	Ortak Girişim (İş Ortaklığı)
TPG	Temel Performans Göstergeleri
İ&D	İzleme ve Değerlendirme
ÇŞB	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
GTHB	Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı
UAB	Türkiye Cumhuriyeti Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (İşletmeci)
G/D	Geçerli değil
STK	Sivil Toplum Kuruluşları
TOÖ	Teknik Olmayan Özet
OECD	Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü
İşletmeci	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları (TCDD)
PEK	Projeden Etkilenen Kişi
PEYY	Projeden Etkilenen Yerleşim Yeri
ÜFE	Üretici Fiyat Endeksi
PS	Performans Standartları
YYEP	Yeniden Yerleştirme Eylem Planı
PKP	Paydaş Katılım Planı
SGK	T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu
YBR	Yapı Belirleme Raporları
SSB	SSB Sauerwein & Schaefer Bau AG
TBD	Belirlenecektir
TCDD	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları
TEKEL	Tütün, Tütün Mamulleri, Tuz ve Alkol İşletmeleri
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
GGD	Geçici Geçim Desteği
TRY	Türk Lirası
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UK	Birleşik Krallık
UKEF	UK Export Finance (Birleşik Krallık Resmi İhracat Kredi Kurumu)
WBG	Dünya Bankası Grubu

Sözlük

Nüfus Sayımı: Arazi edinimi ve ilgili faktörlerden etkilenecek nüfusun eksiksiz ve doğru sayımıdır. Sayım, Projeden Etkilenen Kişileri (PEK) ve varlıklarını belirlemek ve sayılarını tespit etmek için yürütülen saha araştırmasını ifade eder. Bu projede arazi istimlak işleri büyük ölçüde tamamlanmış, hatta çoğu proje alanında inşaat faaliyetlerine başlanmıştır. Bu nedenle, ancak yeni araziye ihtiyaç duyulması halinde sayım yapılması gerekecektir.

Tazminat: Bir proje nedeniyle istimlak edilen veya projeden etkilenen bir varlık veya kaynak için varlığın değiştirilmesi gereken anda yapılan nakdi veya aynı ödeme.

İşlem kapanış tarihi: Projeden etkilenen kişilerin sayım ve varlık envanterinin tamamlanma tarihi. İşlem kapanış tarihinden sonra proje alanını işgal eden kişiler, tazminat ve/veya yeniden yerleştirme yardımı alma hakkı kazanmaz. Benzer şekilde, varlık envanterinin tamamlanma tarihinden veya üzerinde mutabık kalınan başka bir tarihten sonra belirlenen sabit varlıklar (inşa edilmiş yapılar, mahsuller, meyve ağaçları ve odun amaçlı ağaçlıklar gibi) tazmin edilmeyecektir. Bu projede arazi istimlak işleri büyük ölçüde tamamlanmış, hatta çoğu proje alanında inşaat faaliyetlerine başlanmıştır. Bu nedenle, ancak yeni araziye ihtiyaç duyulması halinde sayım yapılması gerekecektir. İnşaat çalışmalarına başlanmayan kamulaştırılmış arazilerdeki varlıklar için tazminat ödenmez. Ancak ürünlere zarar vermemek adına ek tedbirler alınır.

Yeniden Yerleşim:

Fiziksel Yeniden Yerleşim: Etkilenen kişinin (kişilerin) başka bir yere taşınmasını gerektiren şekilde, bir proje ile ilişkili arazi istimlakından kaynaklanan barınma ve varlık kaybı.

Ekonomik Yeniden Yerleşim: Bir projenin veya ilgili tesislerinin yapımı veya işletilmesinden kaynaklanan şekilde, arazi istimlakı veya kaynaklara (arazi, su veya orman) erişimin engellenmesi nedeniyle gelir akışlarının veya geçim kaynaklarının kaybolması.

Uygunluk: Yeniden yerleştirme sonucunda etkilenen kişilerden hangilerinin tazminat, hangilerinin yeniden yerleştirme yardımı ve/veya diğer yardımları almaya hak kazandığını belirleyen kriterleri ifade eder. YYEP ve kanunla düzenlenir.

Hak Kazanımları: Projeden etkilenen kişilere, hanelere, gruplara ve/veya topluluklara YYEP dâhilinde sunulan tazminattır.

Kayıt Dışı Kullanıcı: Yerleşim, iş ve/veya başka amaçlarla işgal ettikleri arazide kabul edilebilir bir yasal hakkı veya hak talebi olmayan kişileri ifade eder. Arazi tazminatı için uygun değildirler, ancak bina ve ilavelerinin kaybı veya mahsullerin kaybı için tazminat ve geçici geçim desteği alabilirler.

Arazi edinimi: Hem mülkün doğrudan satın alınmasını hem de irtifak hakkı veya geçiş hakkı gibi erişim haklarının alınmasını içerir.

Arazi kamulaştırması: Bir kamu kurumunun, genellikle tazminat karşılığında, bir kişi, hane veya topluluğun işgal ettiği veya başka bir şekilde kullandığı arazi üzerindeki haklarından feragat etmesini istediği süreçtir.

Geçim kaynağı iyileştirmesi: Gönülsüz yeniden yerleştirmenin neden olduğu ekonomik yeniden yerleşim etkisini hafifletmek için, geçim kaynağı iyileştirme sürecinde, etkilenen kişilerin ve/veya toplulukların hak kazanımları belirlenir ve bunların şeffaf, tutarlı ve eşitlikçi bir şekilde sağlanması ve geçim kaynaklarını yeniden tesis etmek için yeterli fırsat sunulması temin edilir.

Piyasa değeri: Etkilenen kişilerin ve toplulukların kaybettikleri varlıklar yerine aynı değerde başka varlıklar edinebilmeleri için gereken değerdir.

Hafifletici önlem: Etkilenen kişilerin 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, bir araziye (konut, tarım veya mera), yıllık veya çok yıllık mahsullere ve ağaçlara veya diğer sabit veya taşınabilir varlıklara tamamen veya kısmen sahip olma, kalıcı veya geçici olarak bunları kullanma veya bunlardan başka bir şekilde yararlanma hakkını kaybeden kişileri ifade eder.

Projeden etkilenen yerleşim yeri (PAS): Projenin arazi kullanım veya çevresel etki alanında bulunan köyler, mahalleler ve beldelerdir. Bu yerleşim yerlerinin sınırları içerisinde yer alan özel araziler, kamu arazileri, ortak mallar projeden etkilenmektedir.

Yerine koyma maliyeti: Kayıp varlıklar için tazminat bedeli, tam yerine koyma maliyeti, yani varlıkların piyasa değeri artı işlem masrafları üzerinden hesaplanmalıdır. Arazi ve binalarla ilgili olarak IFC, “yerine koyma maliyetlerini” aşağıdaki gibi tanımlamaktadır:

- tarım arazisi—etkilenen arazinin yakınında bulunan eşit verimli kullanıma veya potansiyele sahip bir arazinin piyasa değeri artı etkilenen arazi ile aynı veya daha iyi seviyelerde ihzarat maliyeti artı her türlü tescil ve devir vergisinin maliyeti;
- kentsel alanlardaki arazi—etkilenen arazinin yakınında yer alan aynı veya iyileştirilmiş kamu altyapı tesisleri ve hizmetlerine sahip olan, eşit büyüklüğe ve kullanım şekline sahip bir arazinin piyasa değeri artı her türlü tescil ve devir vergisinin maliyeti;
- evler ve kamu binaları—etkilenen bina ile aynı veya daha büyük yüz ölçümüne ve etkilenen bina ile aynı veya daha üstün niteliklere sahip yeni bir bina satın alma veya inşa etme maliyeti ya da işçilik ve yüklenici ücretleri dâhil kısmen etkilenen bir yapıyı onarma maliyeti artı tescil ve devir vergileri.

Yerine koyma maliyetinin belirlenmesinde, varlığın amortismanı ve hurda malzemelerin bedeli dikkate alınmaz ve projeden elde edilecek faydaların değeri, etkilenen bir varlığın tespit edilen değerinden düşülmez.

Yeniden Yerleşim: Arazi istimlakından ve erişimin kısıtlanmasından kaynaklanan tüm doğrudan ekonomik ve sosyal kayıpları ve bunların sonucunda alınan telafi edici ve iyileştirici önlemleri kapsar. Projeye ilgili arazi istimlakı veya arazi kullanım kısıtlamaları, fiziksel yerinden edilmeye (yer değiştirme, konut arazisi kaybı veya barınma kaybı), ekonomik yerinden edilmeye (gelir kaynaklarının veya diğer geçim kaynaklarının kaybına yol açanlar da dâhil olmak üzere arazi kaybı, varlık kaybı veya varlıklara erişim kaybı) veya her ikisine de neden olabilir.

Yeniden Yerleşim Eylem Planı (YYEP): Bir proje sponsorunun veya başka bir sorumlu kuruluşun, olumsuz etkileri hafifletmek, kayıpları telafi etmek ve bir yatırım projesinden etkilenen kişi ve topluluklara kalkınmaya yönelik faydalar sağlamak için izleyeceği prosedürleri ve alacağı önlemleri belirttiği belgedir.

Paydaşlar: Bir projeye ilgilene ve bir projeden etkilenme olasılığı ya da projeyi etkileme imkan ve kabiliyeti bulunan tüm bireyler, gruplar, kuruluşlar ve kurumları ifade eder.

Hassas gruplar: Cinsiyet, etnik köken, yaş, fiziksel veya zihinsel engellilik, ekonomik dezavantaj veya sosyal statü nedeniyle yeniden yerleştirmeden diğerlerinden daha olumsuz etkilenebilecek ve yeniden yerleştirme yardımını ve ilgili kalkınma faydalarını talep etme veya bunlardan yararlanma imkanları sınırlı olabilecek kişileri ifade eder.

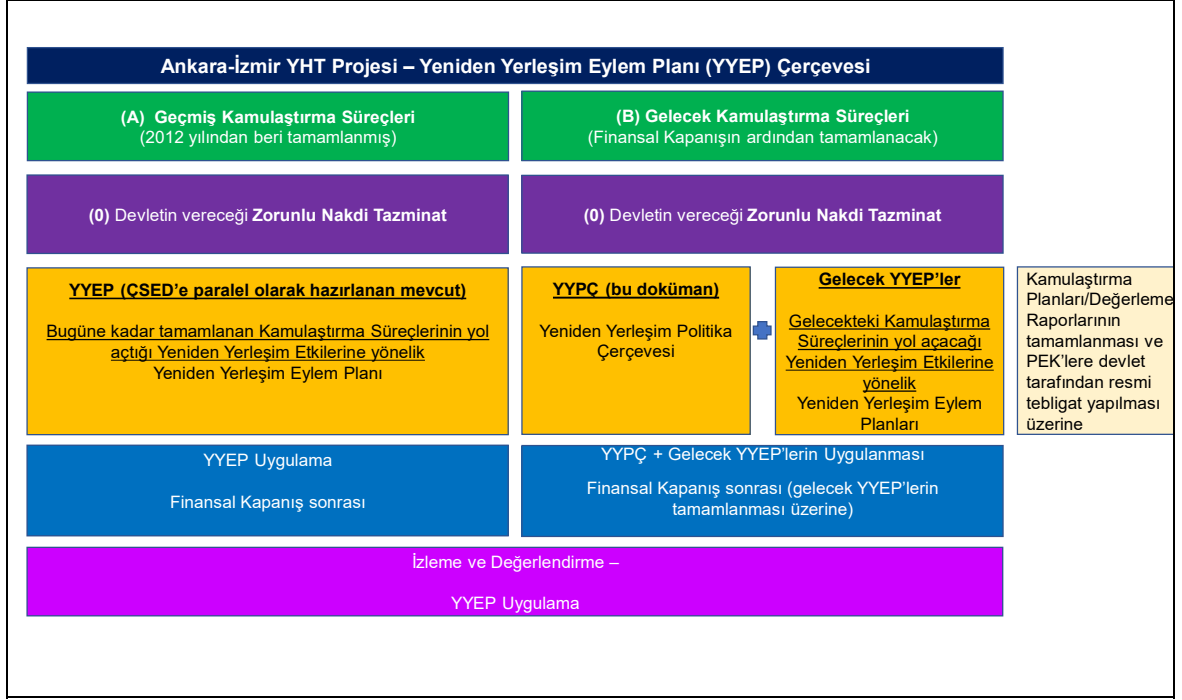
Yönetici Özeti

Bu Yeniden Yerleşim Politikası Çerçevesi (YYPÇ), GEM Sürdürülebilirlik Hizmetleri ve Danışmanlık A.Ş. (GEM veya Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirmesi – ÇSED/Yeniden Yerleşim Eylem Planı – YYEP Danışmanı) tarafından Ankara-İzmir Yüksek Hızlı Tren Hattı (YHT) Projesi (bundan böyle Ankara-İzmir YHT Projesi, AİYHT Projesi veya Proje olarak anılacaktır) için, Projenin sonraki aşamalarında gerçekleştirilecek/tamamlanacak arazi istimlakı açısından gerekli olacak ve Uluslararası Finans Kurumu (IFC) PS5'in Arazi İstimlakı ve Gönülsüz Yeniden Yerleştirme ile ilgili gereklilikleri ve hedeflerine uygun olarak Projenin gelecekteki potansiyel fiziksel ve ekonomik yeniden yerleşim etkilerini yönetmek için hazırlanacak gelecekteki YYEP'lerin düzenlenmesine dayanak teşkil etmesi amacıyla ÇSED çalışmalarına paralel olarak bağımsız bir belge halinde düzenlenmiştir.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası ve ulusal Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) uyarınca kamulaştırma işleri, yetkili resmi kurumlar tarafından yürütülmektedir. Proje kamulaştırma koridoru içinde istimlak edilmesi gereken arazilerin çoğu, ilgili resmi kurum tarafından Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) uyarınca istimlak edilmiştir. Türk Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) doğrultusunda 2012 yılından bu yana tamamlanan arazi istimlak çalışmalarının geriye dönük fiziksel ve ekonomik yeniden yerleşim etkilerini ele almak için Projenin ÇED sürecine paralel bir Yeniden Yerleştirme Eylem Planı (YYEP) hazırlanmıştır.

Projenin sonraki aşamalarında, güzergâh ripajı, bağlantı yollarının Projeye entegrasyonu (Yüklenici tarafından tasarlanacak ve inşa edilecek), devam eden veya askıya alınan önceki kamulaştırma süreçleri veya yasal süreçler (yani Madde 27 – Acele Kamulaştırma Süreci uyarınca devam eden arazi haciz karar süreçleri) gibi nedenlerden dolayı YHT güzergâhı boyunca yer alan yerleşim yerlerindeki (yani mevcut kamulaştırma verilerine göre 16 yerleşim yeri – belde ve mahalle/köy) bazı parseller için ileride Kamulaştırma Kanunu doğrultusunda arazi istimlak çalışmaları yapılacaktır. Proje ile ilgili arazi istimlakından, kamulaştırma koridoru içinde yer alan parsellerin yanı sıra, şantiye sahalarının (kamulaştırma koridoru dışında yer alıyorsa), taş ocaklarının ve ariyet ocaklarının (bağlantı yolları dâhil) bulunduğu yerlerdeki parseller ile elektrik iletim altyapısının yer üstü tesislerinin ve hafriyat malzemesi depolama sahalarının (kamulaştırma koridoru dışında yer alıyorsa) bulunduğu yerlerdeki parseller de etkilenecektir. Ayrıca, Projenin uygulanması sırasında gerekmesi halinde bunlar dışında kamulaştırma çalışmaları da yapılabilir. İleride kamulaştırma süreçlerinin neden olacağı potansiyel fiziksel ve/veya ekonomik yeniden yerleşim etkilerini ele almak için bu YYPÇ'ye dayalı olarak YYEP'ler hazırlanacak ve uygulanacaktır.

Bu YYPÇ, ÇSED sürecine paralel olarak Proje için hazırlanan mevcut YYEP ve gelecekteki kamulaştırma süreçleri için hazırlanacak YYEP'ler ile birlikte okunmalıdır. Aşağıdaki şekilde, projenin geçmiş ve gelecekteki yerinden edilme etkileri için yeniden yerleşim eylem planlamasının çerçevesi özetlenmiştir:



1. Giriş

Ankara-İzmir Yüksek Hızlı Tren Hattı (YHT) Projesi (bundan böyle **Ankara-İzmir YHT Projesi, AİYHT Projesi veya Proje** olarak anılacaktır), **Türkiye Cumhuriyeti Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (UAB) Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün (AYGM¹)** Türkiye'nin başkenti Ankara'yı üçüncü büyük şehri (nüfusça) İzmir'e bağlayan önemli bir ulusal ulaşım projesidir.

Ankara-İzmir YHT Yapımı İş Ortaklığı (Yüklenici), ERG International UK Ltd., ERG İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. (ERG İnşaat) ve SSB Sauerwein & Schaefer Bau AG (SSB) olmak üzere üç kardeş şirketten oluşan bir ortak girişimdir (OG) (**ERG Grup Ortaklığı veya Ankara-İzmir YHT Yapımı İş Ortaklığı veya ERG OG**). Yüklenici, Ankara-İzmir YHT Hattının, Yapım Sözleşmesi Şartları (FIDIC Kırmızı Kitap 1999 1. Basım) + Finans modeli ("Yapım Sözleşmesi") uyarınca yapımı işi (altyapı, üstyapı, elektrifikasyon ve sinyalizasyon, yapı işleri dâhil) için AYGM'nin açtığı ihaleyi kazanmıştır. Projenin yatırım maliyeti 2,16 milyar Avro tutarındadır.

Ankara-İzmir YHT Hattı, İç Anadolu Bölgesini Ankara, Eskişehir, Afyonkarahisar, Kütahya, Uşak, Manisa ve İzmir olmak üzere yedi (7) il üzerinden Ege Bölgesi geçişine bağlayacaktır. Ankara'dan (Polatlı ilçesi) İzmir'e (Menemen ilçesi) kadar olan ana YHT güzergâhı, dört (4) hat kesiminden oluşmaktadır ve Projede Ankara-İzmir YHT hattını diğer YHT hatlarına veya konvansiyonel demiryolu hatlarına bağlayacak ilave bağlantı hatları ile birlikte toplam 503,2 km uzunluğundadır.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası ve ulusal Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) uyarınca kamulaştırma işleri, yetkili resmi kurumlar tarafından yürütülmektedir. Ankara-İzmir YHT hattı çerçevesinde Proje ile ilgili kamulaştırma çalışmalarından sorumlu olan kurum TCDD'dir. Bu itibarla, Proje kamulaştırma koridoru içinde istimlak edilmesi gereken arazilerin çoğu, Kamulaştırma Kanunu (1983 yılında çıkarılan 2942 Sayılı Kanun) uyarınca TCDD tarafından istimlak edilmiştir.

Bu Yeniden Yerleştirme Politikası Çerçevesi (YYPÇ), Projenin sonraki aşamalarında yürütülecek/tamamlanacak arazi istimlak işleri için gerekli olan ve gelecekte IFC PS5'in Arazi İstimlakı ve Gönülsüz Yeniden Yerleştirme ile ilgili gereklilik ve hedeflerine uygun olarak fiziksel ve ekonomik yeniden yerleşim etkilerini yönetmek için hazırlanacak olan YYEP'lerin düzenlenmesine dayanak teşkil etmesi amacıyla bağımsız bir Proje belgesi olarak hazırlanmıştır.

Kalan kamulaştırma işleri (bkz. Bölüm 2.5), Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) doğrultusunda Proje ile ilgili kamulaştırma çalışmalarından sorumlu resmi kurum tarafından yürütülecek/sonuçlandırılacaktır (gelecekteki kamulaştırma çalışmalarına ilişkin sorumluluklar AYGM ve TCDD arasında netleştirilecektir). Geriye kalan ve ileride yapılacak olan kamulaştırma çalışmaları çerçevesinde, kamulaştırma planlarının hazırlanması ve PEK'lere yetkililer tarafından bildirim/bilgi verilmesini takiben, PEK'lerle daha fazla YYEP anketi yapılacak ve ileride gerektiğinde YYEP'ler hazırlanacaktır.

Projenin işletme aşamasında uygulanabilir olduğu üzere, ileride hazırlanacak YYEP'lerin inşaat aşamasında uygulanması İşverenin sorumluluğunda olacaktır (işletme aşamasına ilişkin sorumluluk, İşveren ve İşletmeci arasındaki iç anlaşma ve prosedürlere bağlı olarak İşletmeciye devredilebilir). Yapım Sözleşmesi ile tutarlı olarak, YYEP uygulaması ile ilgili masraflar İşveren tarafından karşılanacaktır.

EP4 (2020) ve IFC PS (2012) doğrultusunda Proje için hazırlanan ve Dış Şikâyet Mekanizması da içeren bağımsız PKP, ileride hazırlanacak YYEP'lerin uygulanmasını desteklemede etkili olacaktır.

¹ Eski Demiryolları, Limanlar ve Havalimanları (DLH) İnşaat Genel Müdürlüğü, 1 Kasım 2011 tarihi itibarıyla Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü – AYGM adı altında yeniden yapılandırılmıştır.

1.1. YYPÇ'nin amaçları

IFC PS'leriyle tutarlı olarak, bu YYSÇ'nin ana hedefleri:

- Proje ile ilgili gelecekteki arazi edinimi çalışmaları için Projenin YYSÇ'lerini ve ilgili geçim kaynağı iyileştirme planlarını geliştirmeye yönelik yaklaşımı ortaya koymak,
- Proje ile ilgili gelecekteki arazi edinim çalışmaları için hazırlanacak YYSÇ'lere dâhil edilecek ve uygulanacak eylemleri belirlemek,
- Gelecekteki YYSÇ'lerin ulusal mevzuat ve IFC standartları doğrultusunda uygulanmasını sağlamak ve
- Proje ile ilgili arazi edinim çalışmaları bağlamında ve Proje YYSÇ'lerinin uygulanması sırasında insan haklarının korunmasını sağlamak.

1.2. YYSÇ'nin Temel İlkeleri

IFC PS'leriyle tutarlı olarak, bu YYSÇ doğrultusunda Proje kapsamında hazırlanacak gelecekteki YYSÇ'lerin ana hedefleri şunlardır:

- Alternatif proje tasarımları keşfederek ekonomik yerinden edilmeyi önlemek ve önlemenin mümkün olmadığı durumlarda en aza indirmek
- İnsan haklarına ve yasal haklara saygı göstermek
- Zorla tahliyeden kaçınmak
- (i) etkilenen yöre halkıyla istişare görüşölüp kararlaştırılacak bir dizi adil ve hakkaniyetli tazminat ve yardım seçenekleri vasıtasıyla varlık kaybını yerine koyma maliyeti üzerinde tazmin etme ve geçim kaynağı iyileştirme sağlama yoluyla ve (ii) bilgilerin uygun şekilde açıklanması, istişare ve etkilenenlerin bilinçli katılımı ile yeniden yerleştirme faaliyetlerinin uygulanmasını sağlayarak arazi ediniminden veya arazi kullanımı üzerindeki kısıtlamalardan kaynaklanan olumsuz sosyal ve ekonomik etkileri öngörmek ve engelleme veya engellenmenin mümkün olmadığı hallerde en aza indirmek
- Yeniden yerleştirme öncesi sosyoekonomik bir temel oluşturmak
- Yerinden edilmiş kişilerin geçim kaynaklarını ve yaşam standartlarını iyileştirmek veya eski haline getirmek ve yeniden yerleştirme konusunda yardım sağlamak
- Fiziksel olarak yerinden edilmiş kişilerin yaşam koşullarını, yeniden yerleşim yerlerinde kullanım süresi güvenceli uygun konutlar sağlayarak iyileştirmek.
- Güvenilir danışma ve katılım süreçleri sağlamak.
- Hassas sosyal gruplar için özel hükümler sağlamak
- Ön bir maliyet kalemi olarak Proje bütçesine dâhil edilmek üzere yeniden yerleştirme ve Geçim Kaynağı İyileştirme önlemlerinin uygulanması için gereken bütçeyi (YYSÇ Fonu) belirlemek
- Bağımsız bir izleme ve değerlendirme prosedürü içermek

Bu çerçevede mümkün olduğu ölçüde, gelecekteki YYSÇ'lerde aşağıdaki amaçlar güdülecektir:

- Fiziksel olarak yerinden edilmiş veya edilecek olan PEK gruplarını belirlemek
- Gelir ve/veya geçim kaynakları etkilenen ve etkilenecek olan PEK gruplarını belirlemek
- Proje kapsamında yürütülen önceki arazi kamulaştırma süreçlerinden etkilenen kişiler de dâhil olmak üzere, uygulanabilir olduğu hallerde fiziksel ve/veya ekonomik yerinden edilmeye yol açan Proje ile ilgili arazi ediniminin neden olduğu kayıpların/etkilerin tazmin edilmesi için uygunluk kriterlerini ve hak kazanımlarını belirlemek
- IFC PS5 hedeflerine ulaşmak için YYSÇ'nin etkili bir şekilde uygulanmasını sağlayacak organizasyon yapısını ve kapasitesini açıklamak
- YYSÇ uygulaması için zaman çerçevesini belirlemek
- YYSÇ uygulaması boyunca geçerli olacak aydınlatma ve şikâyet yönetimi mekanizmalarını tanımlamak

- YYEP uygulaması için gösterge niteliğinde bir bütçe sunmak

Projenin yöre halkının sahip olduğu/kullandığı konutlar üzerindeki potansiyel arazi edinimi etkilerinin yönetimi ve IFC PS5 doğrultusunda Proje ile ilgili arazi edinimi nedeniyle yerel toplulukların gelir ve/veya geçim kaynakları Proje YYEP'leri kapsamında ele alınacaktır.

Projenin inşaat aşamasında geçici olarak kullanılacak parseller, gönüllü sözleşme esasına göre kamulaştırılacaktır. Bu tür arazi edinimi süreçlerinde, IFC PS5 gerekliliklerinin yer aldığı YYEP'ler geçerli olmayacaktır.

1.3. Projenin Temel Bilgileri

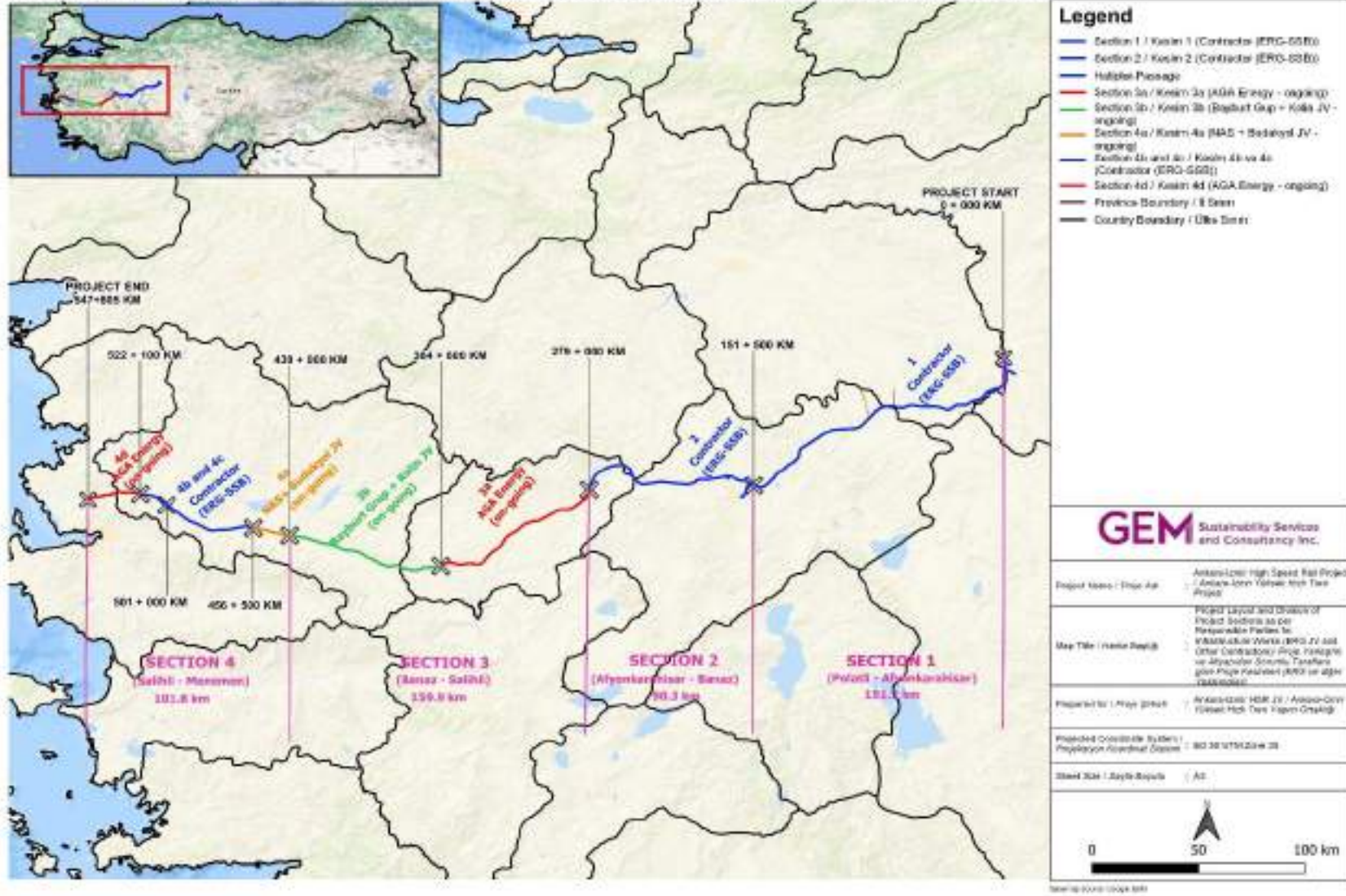
Ankara'dan (Polatlı ilçesi) İzmir'e (Menemen ilçesi) kadar olan ana YHT güzergâhı, dört (4) hat kesiminden oluşmaktadır ve Projede Ankara-İzmir YHT hattını diğer YHT hatlarına veya konvansiyonel demiryolu hatlarına bağlayacak ilave bağlantı hatları ile birlikte toplam 503,2 km uzunluğundadır. Tablo 1-1'de gösterildiği gibi, ERG OG'nin Yapım Sözleşmesi dışında Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryollarının (TCDD) muhtelif zamanlarda yaptığı farklı sözleşmeler kapsamında Kesim 3a, Kesim 3b, Kesim 4a ve Kesim 4d'de (tabloda tanımlandığı gibi) devam eden altyapı işlerini yürüten başka taraflar bulunmaktadır. Altyapı işlerinin diğer yükleniciler tarafından tamamlanmasının ardından bu hat kesimleri, YHT güzergahı boyunca üstyapı, elektrifikasyon, sinyalizasyon ve bina/tesis işlerinin yürütülmesi için İşveren tarafından Yükleniciye (ERG OG) teslim edilecektir (bkz. Şekil 1-1).

Tablo 1-1. Proje Kesimlerindeki Altyapı İşlerinden Sorumlu Yükleniciler

Kesim	Alt kesim		Başlangıç KM	Bitiş KM	Hat Kesimi Toplam Uzunluğu (km)	Alt Kesim Uzunluğu (km)	Sorumluluk	
							Altyapı	Üstyapı, Elektrifikasyon, Sinyalizasyon, Binalar, Tesisler
Kesim 1	-	Polatlı-Afyon	0+000.000	151+500.000	151,2	151,2	Yüklenici (ERG OG)	Yüklenici (ERG OG)
Kesim 2	(2a)	Afyon-Hatıpler Geçişi	151+500.000	230+370.612	90,3	78,8	Yüklenici (ERG OG)	Yüklenici (ERG OG)
	(2b)	Hatıpler Geçişi	267+156.053	278+632.464		11,5	Yüklenici (ERG OG)	Yüklenici (ERG OG)
Kesim 3	(3a)	Banaz-Eşme	279+000.000	364+600.000	159,9	85,6	AGA Enerji (altyapı çalışmaları devam ediyor)	Yüklenici (ERG OG)
	(3b)	Eşme-Salihli	364+600.000	438+918.726		74,3	Bayburt Grup + Kolin OG ² (altyapı çalışmaları devam ediyor)	Yüklenici (ERG OG)
Kesim 4	(4a)	Salihli-Manisa	439+000.000	456+500.000	101,8	17,5	NAS+ Budakyol OG (altyapı çalışmaları devam ediyor)	Yüklenici (ERG OG)
	(4b)		456+500.000	501+000.000		44,5	Yüklenici (ERG OG)	Yüklenici (ERG OG)
	(4c)	Manisa Kuzey Geçişi	501+000.000	514+983.302		14,0	Yüklenici (ERG OG)	Yüklenici (ERG OG)
	(4d)	Manisa-Menemen	522+100.000	547+805.481		25,8	AGA Enerji (altyapı çalışmaları devam ediyor)	Yüklenici (ERG OG)
Toplam					503,2	503,2		

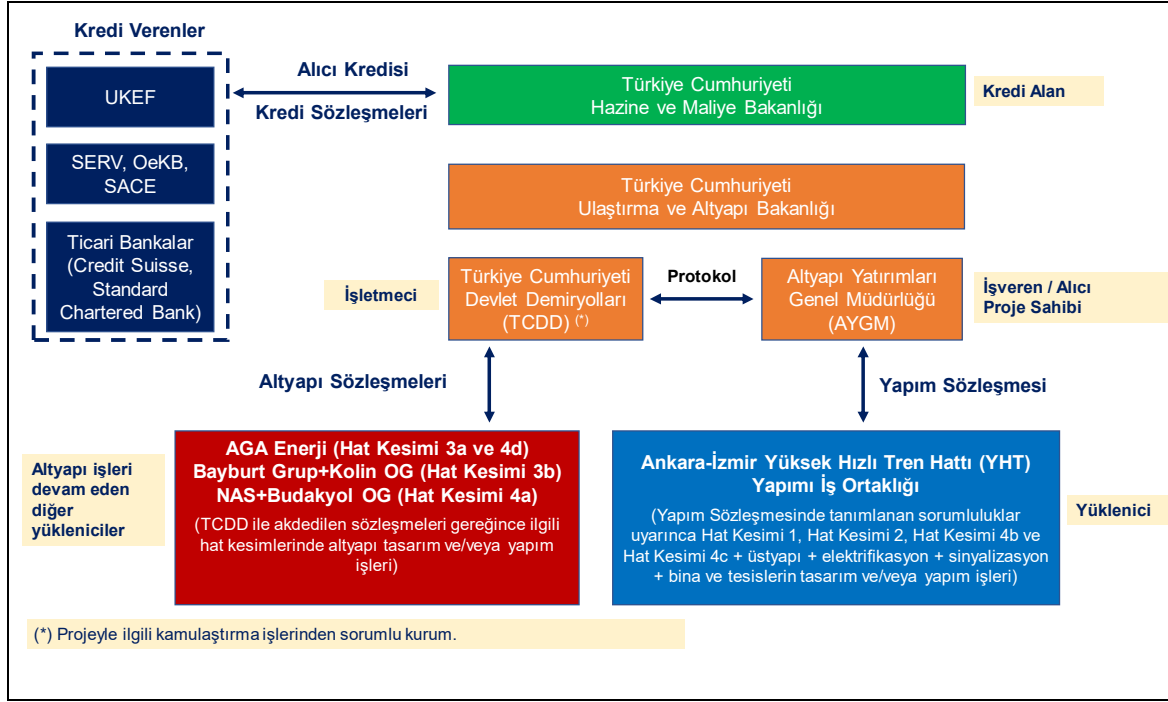
² OG, başlangıçta Cengiz İnş. San. ve Tic. A.Ş., Kolin İnş.Tur. San. ve Tic. A.Ş., Özgün Yapı San. ve Tic. A.Ş., Kalyon İnş. San. ve Tic. A.Ş. ve Bayburt Grup İnş. Nak. Mad. İth. İhr. San. ve Tic. A.Ş. olarak kurulmuş olup, Proje sürecinde Bayburt Grup ve Kolin OG'ye devredileceği bildirilmiştir.

Bu doküman, GEM tarafından sadece Müşterinin kullanımı için ve genel olarak kabul edilen danışmanlık ilkeleri, GEM ile Müşteri arasında kararlaştırılan ücret bütçesi ve iş tanımı doğrultusunda hazırlanmıştır. Üçüncü tarafların sağladığı burada yer verilen bilgiler, aksi dokümanda açıkça belirtilmedikçe GEM tarafından kabul edilmiş ve doğrulanmamıştır. Üçüncü taraflar, GEM'in önceden yazılı izni olmadan bu dokümana istinat edemez.



Şekil 1-1. Proje Yerleşim Planı ve Altyapı İşlerinden Sorumlu Taraflara (ERG Ortak Girişimi ve Diğer Yükleniciler) Göre Proje Kesimlerinin Dağılımı

FIDIC sözleşme modeli aşağıdaki gibi basitleştirilmiş bir versiyonda sunulmuştur:



Projenin Yapım Sözleşmesi Yüklenici ile AYGM arasında 23 Kasım 2020 tarihinde imzalanmıştır. Yapım Sözleşmesinin başlaması, diğer hususların yanı sıra, Finansal Kapanışa (FC) bağlıdır. Yapım Sözleşmesine göre işlerin tamamlanması için toplam süre 42 aydır. Yüklenicinin sorumluluğu, Projenin Proje Sahibi (İşveren) tarafından geçici kabulünün yapıldığı tarihten itibaren 2 yıl daha sürer (kusur sorumluluk süresi). Kredi Süresi, İşveren tarafından Devir Teslim Belgesinin düzenlenmesini takiben yaklaşık 14 yıl boyunca devam eder.

Ankara-İzmir YHT inşaatı tamamlandıktan sonra, işletme aşaması için demiryolu aşamalı olarak devreye alınacak ve ilgili tüm bileşenler ve altyapı ile birlikte, AYGM tarafından Türkiye Cumhuriyeti Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığına (UAB) bağlı bir devlet kuruluşu olan Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryollarına (TCDD)³(bundan sonra İşletmeci olarak anılacaktır) devredilecektir.

Kesim 1 ve Kesim 2 inşaat işlerine ilk olarak 2012-2016 yılları arasında başlanmıştır. Daha sonra 2018 yılında yüklenicilerin bu hat kesimlerindeki inşaat (altyapı) işleri askıya alınmıştır. 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla Kesim 3a (Banaz - Eşme), Kesim 3b (Eşme - Salihli), Kesim 4a (Salihli - Manisa hattının KM 439+000 ile 456+500 arasındaki başlangıç bölümü) ve Kesim 4d (KM 522+100 ile 547 +805 arasındaki Manisa - Menemen hat kesimi) yapım işleri, ulusal mevzuatın gereklerine uygun olarak, TCDD tarafından daha önce sözleşme yapılan diğer yüklenicilerin uhdesinde devam etmektedir.

Yüklenicinin Yapım Sözleşmesi çerçevesindeki iş kapsamı aşağıda belirtilmiştir:

- Tüneller, köprüler, viyadükler ve menfezler dâhil olmak üzere Kesim 1, Kesim 2 ve Kesim 4'teki (Manisa-Menemen hariç) eksik altyapı çalışmalarının tamamlanması
- Kesim 1'den Kesim 4'e kadar olan güzergah boyunca üstyapı, elektrifikasyon ve sinyalizasyon işlerinin tamamı

³ Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü (TCDD) Projeden sorumlu olmuştur. Özellikle Projenin belirli bölümlerindeki altyapı inşaat işleri TCDD tarafından ihale edilmiş ve şu anda (Mart 2021 itibarıyla) Projenin bazı bölümlerindeki inşaat işleri bu sözleşmeler kapsamında devam etmektedir. Ayrıca Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun) gereği Proje için yapılan kamulaştırma işlemlerinden TCDD sorumlu olmuştur. Gelecekteki kamulaştırma işlerinin sorumluluğu AYGM ve TCDD arasında dâhili olarak açıklığa kavuşturulacaktır.

1.4. Proje Çevresel ve Sosyal (Ç&S) Gerekliliklerinin ve Çalışmalarının Özeti

Projenin finansmanı, UK Export Finance kurumundan (Birleşik Krallık resmi İhracat Kredi Kurumu (İKK)) alınan bir Alıcı Kredisi ile birlikte SERV, OeKB ve SACE'den alınan bir miktar reasürans ile desteklenmektedir. Kredileri sağlayan ticari bankalar Credit Suisse ve Standard Chartered Bank'tır. Bu birleşik finansman tarafları bundan böyle "Kredi Verenler" olarak ifade edilecektir.

Bankaların çevresel ve sosyal (Ç&S) gerekliliklerini karşılamak için, **GEM Sürdürülebilirlik Hizmetleri ve Danışmanlık A.Ş. (GEM)**, uluslararası sözleşmeler ve anlaşmalar ve aşağıdaki uluslararası standartlar dâhil olmak üzere ulusal çevre, sağlık ve güvenlik (ÇSG) mevzuatı doğrultusunda bir Ç&S Etki Değerlendirmesi (ÇSED) çalışması yapmak üzere Yüklenici tarafından tutulmuştur:

- Ekvator Prensipleri (EP) 4 (2020)
- Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) Ortak Yaklaşımları (2016)
- UK Export Finance Çevre, Sosyal ve İnsan Hakları Politikası
- Uluslararası Finans Kurumu (IFC) Performans Standartları (PS) (2012)
- IFC/Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) İşçilerin Konaklaması: Süreçler ve Standartlar (2009)
- Dünya Bankası Grubu (WBG) Genel ÇSG Kılavuzları (2007)
- WBG ÇSG Demiryolu Kılavuzu (2007)
- Yapı Malzemelerinin Çıkarılmasına Yönelik WBG ÇSG Kılavuzu (2007)

Proje için 2005 yılında ulusal bir Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) çalışması yapılmış ve Mart 2006'da ÇED Olumlu Kararı alınmıştır.

Uluslararası Ç&S standartları doğrultusunda, Proje "Kategori A" olarak kabul edilmektedir ve ÇSED çalışması aşağıdaki çıktıları içerecek şekilde tasarlanmıştır:

- Boşluk Analizi ve Kapsamı
- Aşağıdakileri içeren ÇSED Aydınlatma Paketi:
 - ÇSED raporu
 - Paydaş Katılım Planı (PKP)
 - Teknik Olmayan Özet (TOÖ)

Kredi Verenler adına hareket eden Bağımsız Ç&S Danışmanı (BÇSD) tarafından ÇSED Aydınlatma Paketi gözden geçirilir ve Çevresel ve Sosyal Eylem Planı (ÇSEP) hazırlanır.

ÇSED Aydınlatma Paketi, Yüklenici (İşveren adına) ve Kredi Verenler tarafından 30 gün süreyle kamuya açıklanır. Uluslararası standartların ilgili gereklilikleri uyarınca TOÖ ve PKP, uygun açıklama yöntemleri kullanılarak Türkçe olarak da açıklanır.

1.5. Dokümanın Yapısı

YYEP aşağıdaki şekilde yapılandırılmıştır:

- Bölüm 1 – Giriş
- Bölüm 2 – Proje Tanımı
- Bölüm 3 – Proje Etkileri
- Bölüm 4 – Yasal Çerçeve
- Bölüm 5 – Etkilenecek Kişi ve Varlıklar
- Bölüm 6 – Temel Tazminat ve Yardım İlkeleri
- Bölüm 7 – Uygunluk
- Bölüm 8 – Hak Sahipliği Matrisi
- Bölüm 9 – Geçim Kaynağı İyileştirme Planı
- Bölüm 10 – Tazminat ve Yardım
- Kısım 11 – Organizasyonel Düzenlemeler
- Kısım 12 – Zaman Çerçevesi
- Bölüm 13 – Bilgilendirme ve İstişareler
- Bölüm 14 – Şikâyet ve Geri Bildirim Mekanizması
- Bölüm 15 – İzleme, Değerlendirme ve Raporlama
- Bölüm 16 – Uygulama Maliyetleri
- Ekler

2. Proje Tanımı

Ankara-İzmir Yüksek Hızlı Tren Hattı (YHT) Projesi (bundan böyle Ankara-İzmir YHT Projesi, AİYHT Projesi veya Proje olarak anılacaktır), ilk olarak 2004 Yılı Yatırım Programı kapsamında, eski Demiryolları, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü (DLH) (1 Kasım 2011 tarihinden itibaren Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü – AYGİM veya İdare – adıyla yeniden yapılandırılmış olan) tarafından 2004 E 010 010 Sayılı Proje ile planlanmıştır. Son olarak Proje, 2020E01 – 154316 (2020-2025) ve 2007E01 – 154124 (2007-2023) sayılı Proje ile 2021 Yılı Yatırım Programına dâhil edilmiştir.

Proje, 2006 yılında yürürlükte olan ulusal ÇED Yönetmeliği doğrultusunda hazırlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Raporuna sahiptir. Projenin kamulaştırma koridoru⁴ içerisinde yer alan parsellerin çoğu, Kamulaştırma Kanunu (1983 yılında çıkarılan 2942 sayılı Kanun) uyarınca Proje güzergâhı boyunca Proje ile ilgili kamulaştırmadan sorumlu devlet kurumu (TCDD) tarafından kamulaştırılmıştır. Güzergâh rapaı düşünülen sahaların kamulaştırma süreci (örneğin, Afyonkarahisar-Bayat ilçesi, Hatipler köyü yakınındaki Hatipler geçidi) ve taş ocakları, ariyet sahaları, şantiyeler, enerji nakil altyapısı gibi saha dışı/ilişkili Proje tesislerinin olduğu yerler için parsel/arazi kullanım haklarının alınması, Kamulaştırma Kanunu'nun (1983 yılında çıkarılan 2942 sayılı Kanun) gereklilikleri uyarınca devlet tarafından tamamlanacaktır.

Projede amaç, zayıf ray bağlantısı ve çevresel alternatif ulaşım modlarının eksikliğini ele alarak bölgedeki ulaşım sisteminin verimliliğini ve yeterliliğini artırmaktır. Karayolundaki trafik sıkışıklığını hafifleterek ve sosyoekonomik gelişmeyi teşvik ederek İzmir'de turizmi ve şehirler arası iş ve büyüme fırsatlarını güvenli ve iyileştirilmiş taşımacılık hizmetleriyle desteklemek üzere tasarlanmıştır. YHT'nin sunduğu bir diğer avantaj, halihazırda konvansiyonel trenlerde kullanılan daha yüksek bir kirlletici olan dizel yakıtın ithalatının azaltılması suretiyle ülkeye para tasarrufu sağlayan elektrikli ve düşük karbonlu bir alternatif olmasıdır.

Bu hat, Ankara'yı cazip bir turizm destinasyonu olan İzmir'e yaklaştırmının yanı sıra Manisa, Uşak ve Afyonkarahisar ile bölgesel/şehirler arası bağlantı sağlaması açısından da özellikle önemlidir. Tamamlandığında YHT ile seyahat süresi, mevcut dolaylı demiryolu güzergâhlarıyla süren 14 saatten üç buçuk saat civarı bir süreye düşecektir. Ankara-İzmir arası karayolu ile 587 km olup, seyahat süresi yaklaşık 9 saattir. Havaalanı transferleri, sefer ve bekleme süresi ile birlikte ile Ankara-İzmir arası uçak yolculuğu yaklaşık üç buçuk saat sürmektedir. YHT ile seyahat süresindeki ciddi düşüş, iki şehir arasında seyahat için YHT'yi en iyi seçenek haline getirecektir.

Mevcut ulusal yüksek hızlı demiryolu master planının son aşaması olan Ankara-İzmir YHT Projesi, Türkiye Cumhuriyeti Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (UAB) için öncelikli bir projedir. YHT, saat başına karayolu ve havayolunun toplamından çok daha fazla yolcu sayısını çok daha az maliyetle sağlar. Yolcular, gidecekleri yere hızlı, etkili ve zamanında ulaşacaklardır. Tek bir YHT hattı, 10 şeritli bir karayolunun eşdeğerini taşıyabilir, çok daha düşük maliyetle inşa edilebilir, işletmesi daha ucuzdur ve konvansiyonel fosil yakıtlar değil elektrik enerjisi kullanır.

⁴ YHT için kamulaştırma koridoru, YHT güzergâhı boyunca en az 30 metre genişliğe sahiptir. Kamulaştırma genişliği, kazı ve dolgu alanlarının tasarımına, istasyonların kapladığı alana vb. dayalı olarak 100 metreye kadar genişletilebilir.

2.1. Demiryolu Güzergâhı ve Proje Yeri

Ankara-İzmir YHT Hattı, İç Anadolu Bölgesini Ankara, Eskişehir, Afyonkarahisar, Kütahya, Uşak, Manisa ve İzmir olmak üzere yedi (7) il üzerinden Ege Bölgesi geçişine bağlayacaktır. Bütün güzergah boyunca demiryolu güzergâhı, Tablo 2-1 'de belirtildiği ve Şekil 2-1'de gösterildiği gibi dört kesime ayrılmıştır. 21 ilçede Proje ile ilgili arazi ediniminden etkilenen yerleşim yerleri (Projeden Etkilenen Yerleşim Yerleri – PAS), Şekil 2-2, Şekil 2-3, Şekil 2-4ve Şekil 2-5'te yer alan haritalarda gösterilmiştir.

Tablo 2-1. Demiryolu Hat Kesimleri

Kesim	Alt kesim	Başlangıç KM (*)	Bitiş KM	Alt Kesimlerin Toplam Uzunluğu (m)	Kesimin Toplam Uzunluğu	
					(m)	(km)
Kesim 1	(-) Polatlı-Afyon	0+000,000	151+500,000	151.170,39	151.170,39	151,2
Kesim 2	(2a) Afyon-Hatıpler Geçişi	151+500.000	230+370.612	78.870,61	90.347,02	90,3
	(2b) Hatıpler Geçişi	267+156.053	278+632.464	11.476,41		
Kesim 3	(3a) Banaz-Eşme	279+000.000	364+600.000	85.600,00	159.918,73	159,9
	(3b) Eşme-Salihli	364+600.000	438+918.726	74.318,73		
Kesim 4	(4a) Salihli-Manisa	439+000.000	456+500.000	17.500,00	101.790,26	101,8
	(4b) Salihli-Manisa	456+500.000	501+000.000	44.500,00		
	(4c) Manisa Kuzey Geçidi	501+000.000	514+983.302	14.113,56		
	(4g) Manisa-Menemen	522+100.000	547+805.481	25.676,70		
Toplam Güzergâh Uzunluğu (**)					503.226,40	503,2

(*) Varsa, hat kesimlerin başlangıç ve bitiş kilometreleri arasındaki fark, kesimlerin tasarımının farklı firmalar tarafından yapılmış olmasından kaynaklanmaktadır. Güzergah kesintisiz bir hattır ve kesimler arasında fiziksel boşluk yoktur.

Ankara-İzmir YHT hattını diğer YHT hatlarına veya konvansiyonel demiryolu hatlarına bağlayacak hatlar, Tablo 2-2'de özet olarak verilmiştir. Bağlantı hatları güzergâhının kademeli olarak detaylandırılmasına, İşveren ile görüşmeler ve daha kapsamlı çalışmalar yapılarak devam edilmektedir. İşveren ile devam eden görüşmeler/değerlendirmeler sonuçlandığında nihai güzergâhlara ilişkin teknik bilgiler (İşveren tarafından onaylanacak olan) sağlanacaktır.

Tablo 2-2. Bağlantı Hatları

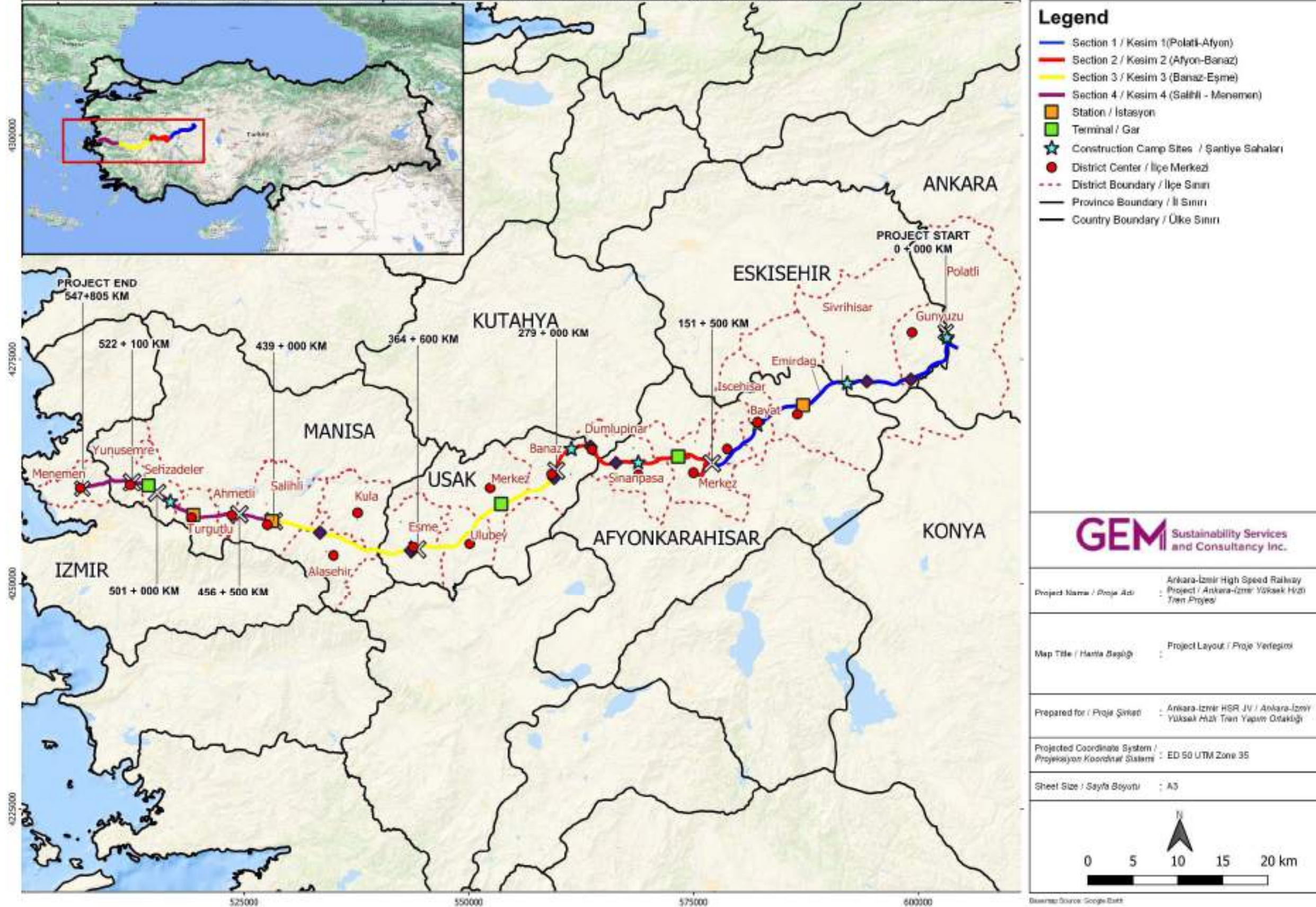
Kesim	Bağlantı Hattı	Ankara-İzmir YHT Başlangıç KM	Bağlantı Hattının Yaklaşık Uzunluğu (km)
Kesim 1	Ankara-Konya YHT Bağlantısı	7+983.000	6,3
Kesim 2	Afyonkarahisar-Konya Demiryolu Bağlantısı - 1	152+038.000	9,2
	Afyonkarahisar-Konya Demiryolu Bağlantısı - 2	166+202.000	2,9
	Afyonkarahisar-Eskişehir Demiryolu Bağlantısı	166+698.000	0,8
Toplam			19,2

Ana YHT güzergâhı ve bağlantı hatlarının yanı sıra, Proje kapsamında Yüklenici sorumluluğunda konvansiyonel hatlar bulunmaktadır. Yüklenicinin sorumluluğundaki konvansiyonel hatlar için tasarım ve inşaat işlerinin kapsamı YHT kapsamı ile aynıdır. Bu, aşağıdaki konvansiyonel hatları kapsar:

- Yaklaşık olarak YHT KM 295+000-330+000 arasında (Kesim 3'te) Uşak konvansiyonel demiryolu hattı, ağırlıklı olarak kamulaştırma hattı içindeki YHT hattına paralel ilerlemektedir (yaklaşık 34,5 km uzunluğunda).

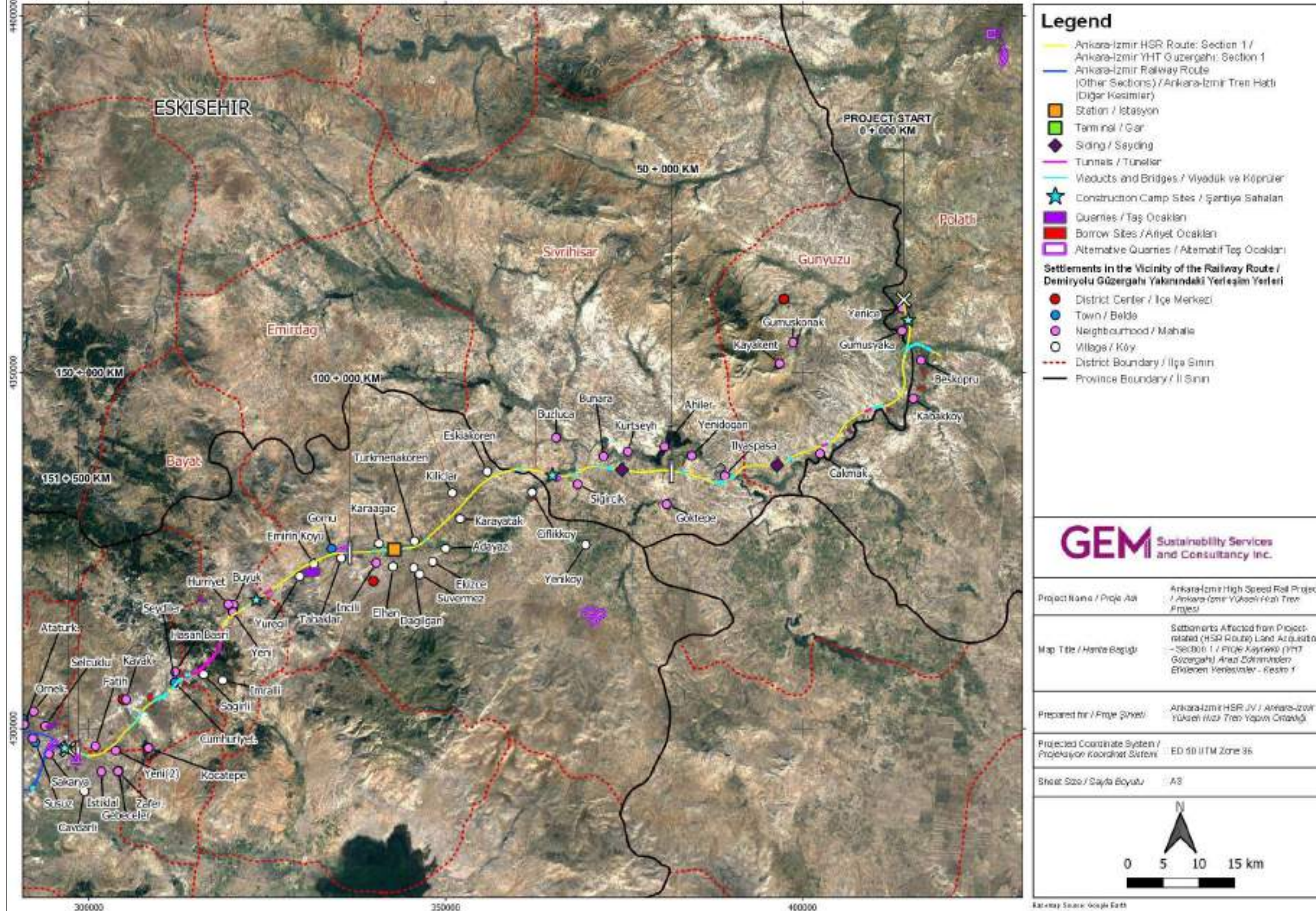
- Yaklaşık olarak YHT KM 430+000-458+800 arasında (Kısmen Kesim 3'e, kısmen de Kesim 4'e girer), ağırlıklı olarak kamulaştırma hattı içindeki YHT hattına paralel ilerleyen konvansiyonel demiryolu hattı, Salihli Geçişi olarak anılır (yaklaşık 30,5 km uzunluğunda).

Bu doküman, GEM tarafından sadece Müşterinin kullanımı için ve genel olarak kabul edilen danışmanlık ilkeleri, GEM ile Müşteri arasında kararlaştırılan ücret bütçesi ve iş tanımı doğrultusunda hazırlanmıştır. Üçüncü tarafların sağladığı burada yer verilen bilgiler, aksi dokümanda açıkça belirtilmedikçe GEM tarafından kabul edilmiş ve doğrulanmamıştır. Üçüncü taraflar, GEM'in önceden yazılı izni olmadan bu dokümana istinat edemez.



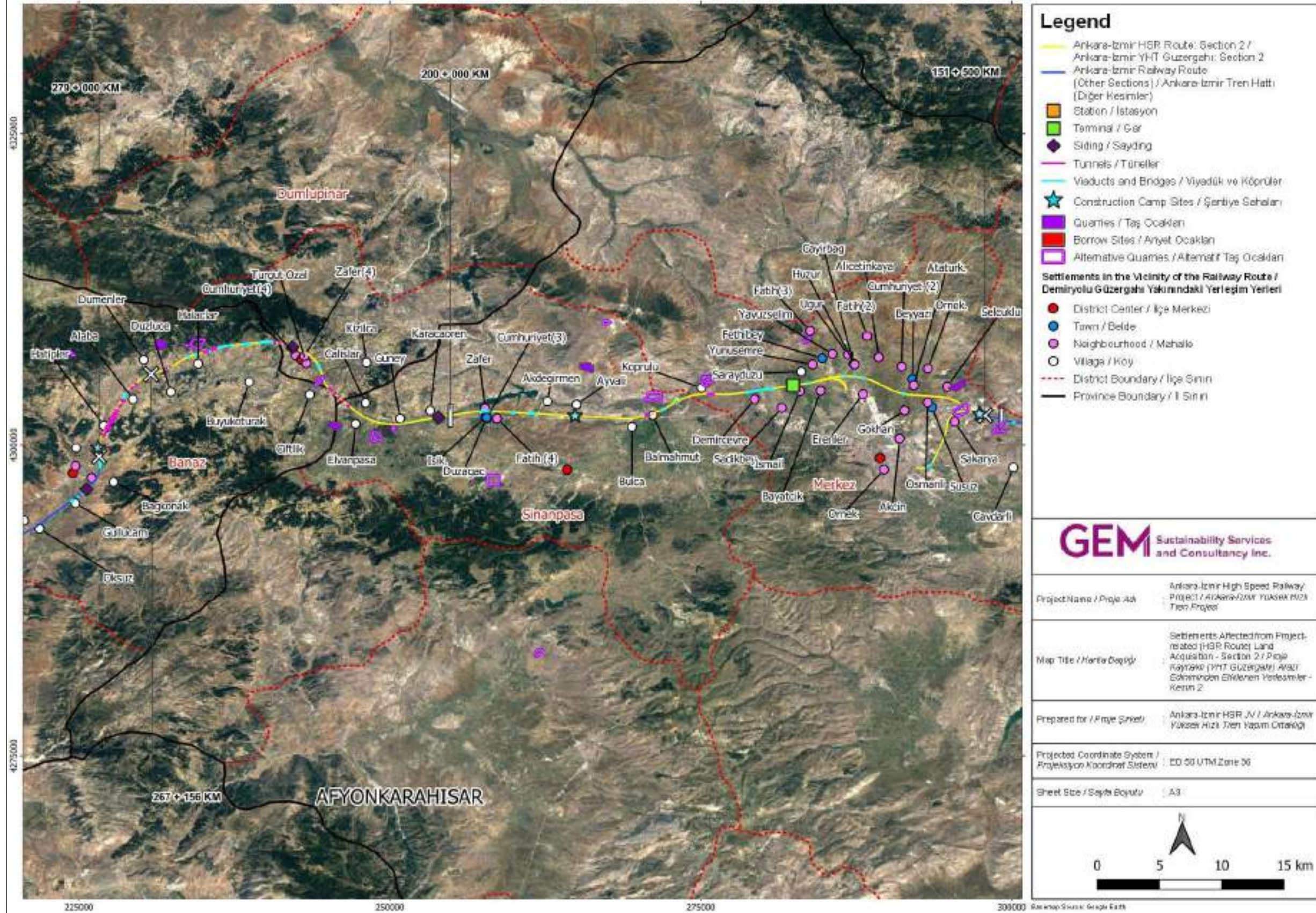
Şekil 2-1. Proje Yerleşim Planı – Genel YHT Güzergahı

Bu doküman, GEM tarafından sadece Müşterinin kullanımı için ve genel olarak kabul edilen danışmanlık ilkeleri, GEM ile Müşteri arasında kararlaştırılan ücret bütçesi ve iş tanımı doğrultusunda hazırlanmıştır. Üçüncü tarafların sağladığı burada yer verilen bilgiler, aksi dokümanda açıkça belirtilmedikçe GEM tarafından kabul edilmiş ve doğrulanmamıştır. Üçüncü taraflar, GEM'in önceden yazılı izni olmadan bu dokümana istinat edemez.



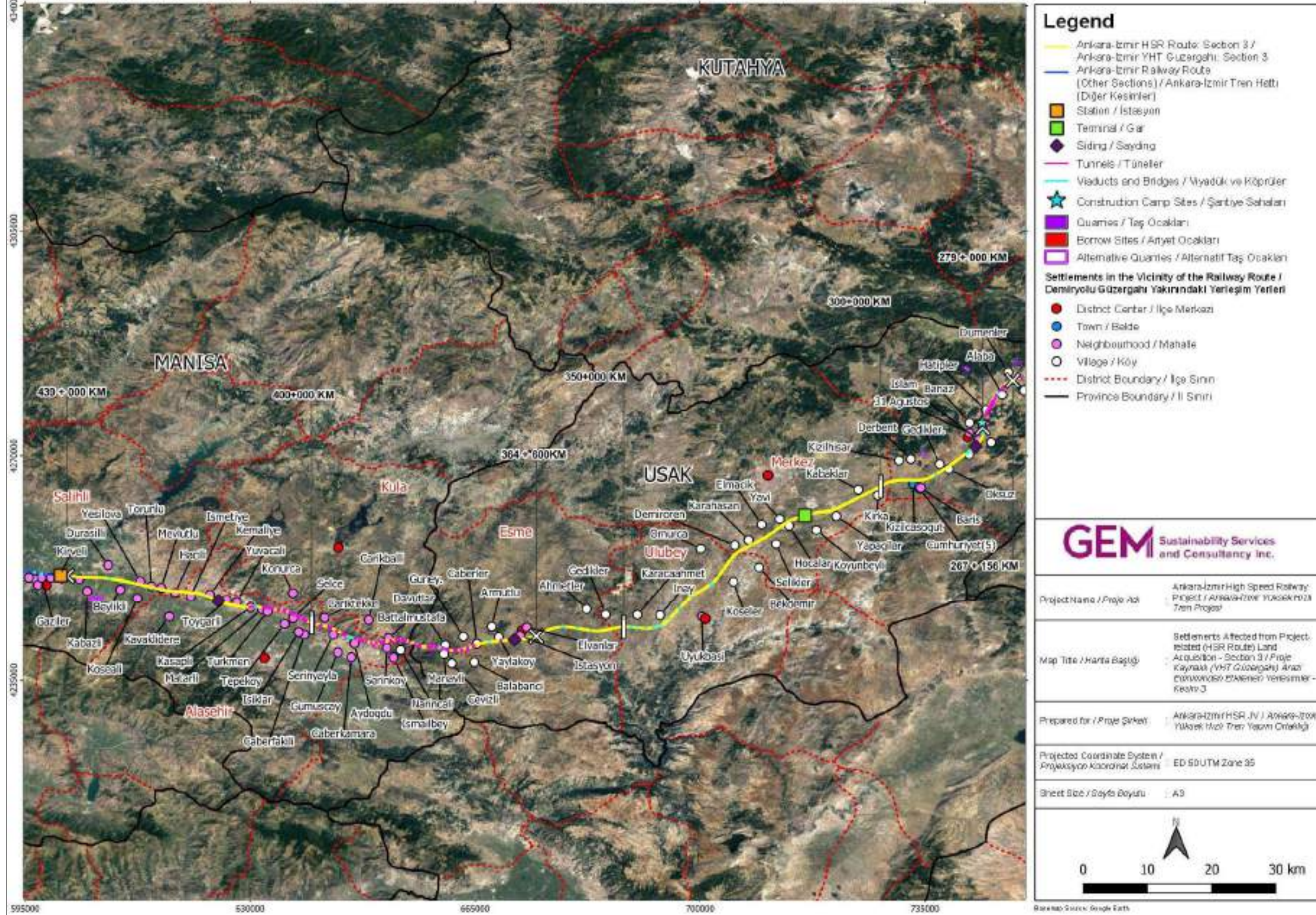
Şekil 2-2. YHT Güzergahı üzerinde Projeye İlgili Arazi İstimlakından Etkilenen Yerleşim Yerleri - Kesim 1

Bu doküman, GEM tarafından sadece Müşterinin kullanımı için ve genel olarak kabul edilen danışmanlık ilkeleri, GEM ile Müşteri arasında kararlaştırılan ücret bütçesi ve iş tanımı doğrultusunda hazırlanmıştır. Üçüncü tarafların sağladığı burada yer verilen bilgiler, aksi dokümanda açıkça belirtilmedikçe GEM tarafından kabul edilmiş ve doğrulanmamıştır. Üçüncü taraflar, GEM'in önceden yazılı izni olmadan bu dokümana istinat edemez.



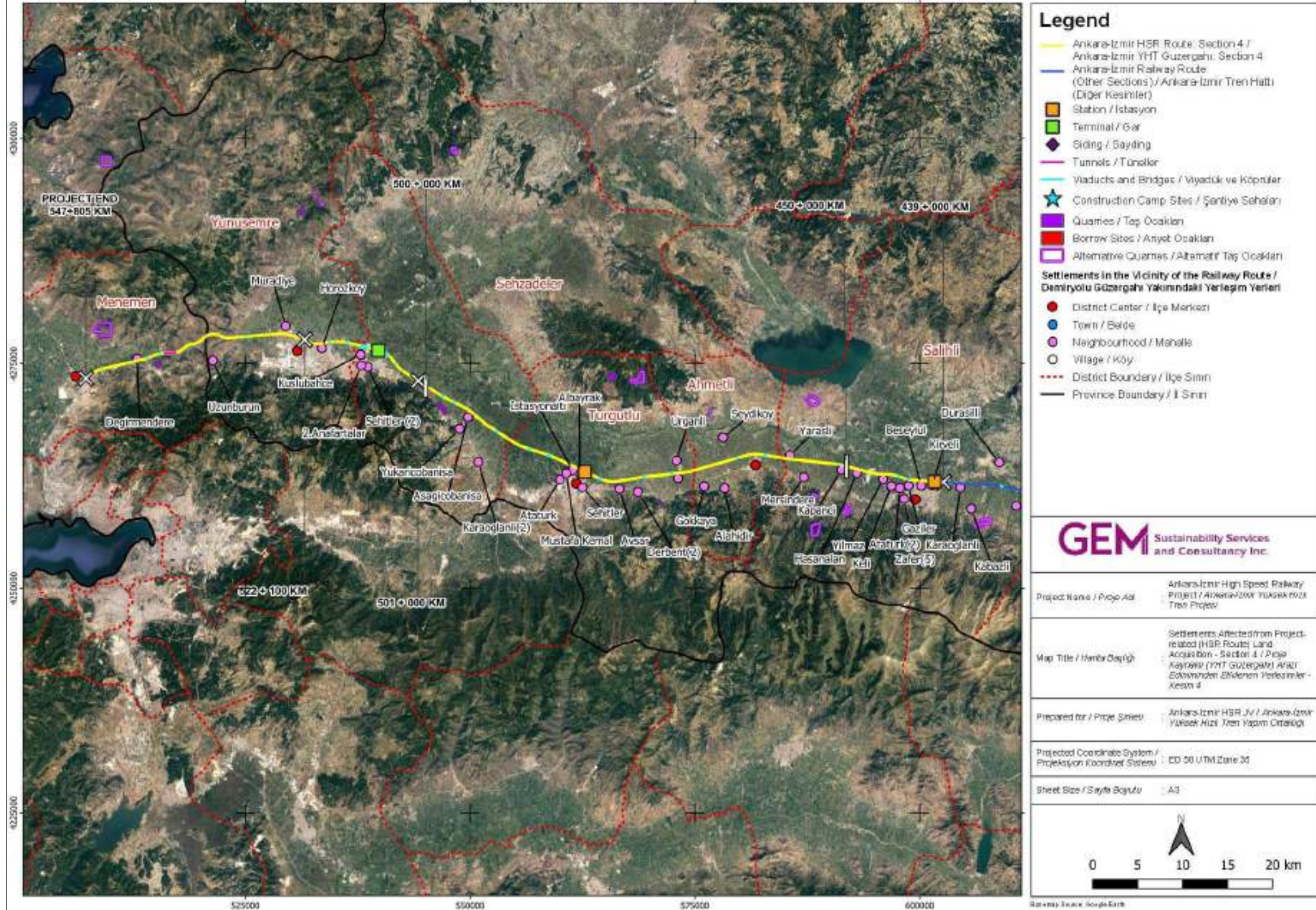
Şekil 2-3. YHT Güzergâhı üzerinde Projeye İlgili Arazi İstimlakından Etkilenen Yerleşim Yerleri - Kesim 2

Bu doküman, GEM tarafından sadece Müşterinin kullanımı için ve genel olarak kabul edilen danışmanlık ilkeleri, GEM ile Müşteri arasında kararlaştırılan ücret bütçesi ve iş tanımı doğrultusunda hazırlanmıştır. Üçüncü tarafların sağladığı burada yer verilen bilgiler, aksi dokümanda açıkça belirtilmedikçe GEM tarafından kabul edilmiş ve doğrulanmamıştır. Üçüncü taraflar, GEM'in önceden yazılı izni olmadan bu dokümana istinat edemez.



Şekil 2-4. YHT Güzergahı üzerinde Projeye İlgili Arazi İstimlakından Etkilenen Yerleşim Yerleri - Kesim 3

Bu doküman, GEM tarafından sadece Müşterinin kullanımı için ve genel olarak kabul edilen danışmanlık ilkeleri, GEM ile Müşteri arasında kararlaştırılan ücret bütçesi ve iş tanımı doğrultusunda hazırlanmıştır. Üçüncü tarafların sağladığı burada yer verilen bilgiler, aksi dokümanda açıkça belirtilmedikçe GEM tarafından kabul edilmiş ve doğrulanmamıştır. Üçüncü taraflar, GEM'in önceden yazılı izni olmadan bu dokümana istinat edemez.



Şekil 2-5. YHT Güzergâhı üzerinde Projeye İlgili Arazi İstimlakından Etkilenen Yerleşim Yerleri - Kesim 4

2.2. Proje Tesisleri ve Faaliyetleri

Başlıca Proje tesisleri:

- Yüksek hızlı tren hattı (YHT)
- Viyadükler, tüneller, alt geçitler, üst geçitler ve menfezleri kapsayan Sanat Yapıları
- Elektrifikasyon ve Telekomünikasyon Altyapısı
- Tren İstasyonları
- Hafriyat malzemesi Depolama Sahaları
- Şantiye sahaları, taş ocakları ve ariyet ocakları ile bunların bağlantı yollarını ve beton santrallerini kapsayan Geçici Tesisler

Demiryolu ve sanat yapıları dâhil olmak üzere Proje, AYGM ile imzalanan İnşaat Sözleşmesinde belirtilen standartlara uygun olarak tasarlanacak ve inşa edilecektir.

İnşaat işlerinin tamamlanmasının ardından, YHT güzergâhı ve tesislerin (örneğin istasyonlar) etrafı uygun malzemelerle (örneğin tel örgü, beton paneller vb.) çevrilecektir.

İnşaat işlerinin kapsamı, Tablo 2-3'te kısaca verilmiştir.

Tablo 2-3. Yapım İşlerinin Kapsamı

İş Aşaması	İş Kapsamı
Altyapı	• Toprak işleri (kazi, dolgu, vb.) • Viyadükler, köprüler, tüneller, alt geçitler, üst geçitler, menfezler, istinat duvarları dâhil olmak üzere çeşitli sanat yapıları • Drenaj işleri • Altyapı transfer/deplasman işleri
Üstyapı	Aşağıdakiler dâhil olmak üzere hat üstyapı işlerinin inşası ve işletmeye alınması: • Beton traversli balastlı ray ve tüm bağlantılar • Tüm bağlantılarıyla birlikte plakalı hat rayı • Makaslar • Kaynak ve taşlama dâhil tüm tamamlama işleri
Elektrifikasyon ve Sinyalizasyon	• Tüm elektromekanik ve sinyalizasyon ve haberleşme sistemlerinin tasarımı, temini, montajı, test edilmesi ve işletmeye alınması • Garanti ve hizmetlerin sağlanması • TCDD personelinin eğitimi
Yapı İşleri (Bina ve Tesisler)	• Servis ve bakım deposu proje ve inşaatı • İstasyonların proje ve inşaatı

Yapım Sözleşmesi kapsamında Yüklenicinin Projenin her bir kesimindeki tasarım ve inşaat sorumluluğu, Tablo 2-4'te kısaca verilmiştir. Gri vurgulanmış hücreler, altyapı işlerinin sorumluluğunun Yükleniciye değil, diğer yüklenicilere ait olduğu Proje kesimlerini gösterir.

Tablo 2-4. Yüklenicinin İş Kapsamına İlişkin Tasarım ve İnşaat Sorumluluk Matrisi

Kesim No.	Kesimler	Altyapı	Üstyapı	Elektrifikasyon	Sinyalizasyon	Bina & Tesisler
Kesim 1	Polatlı – Afyon	İ	T + İ	T + İ	T + İ	T + İ
Kesim 2	Afyon – Hatıpler Geçışı	İ	T + İ	T + İ	T + İ	
	Hatıpler Geçışı	T + İ	T + İ	T + İ	T + İ	
	Hatıpler Geçışı – Banaz	—	T + İ	T + İ	T + İ	
	Kesim 3	Banaz – Uşak	—	T + İ	T + İ	
Uşak – Eşme		—	T + İ	T + İ	T + İ	
Eşme – Salihli		—	T + İ	T + İ	T + İ	
Kesim 4	Salihli Geçışı	T + İ	T + İ	T + İ	T + İ	
	Salihli – Manisa	T + İ	T + İ	T + İ	T + İ	
	Manisa Geçışı	T + İ	T + İ	T + İ	T + İ	
	Manisa – Menemen	—	T + İ	T + İ	T + İ	
	Menemen – Alsancak Liman Bağlantısı	Mevcut İzban Hattı kullanılacak ve Kurum tarafından talep edilen iyileştirmeler Birim Fiyat Listesinde (BOQ) teklif edilen fiyatla yüklenici tarafından yapılacaktır.				
T: Tasarım; İ: İnşaat; — : Kapsama dâhil değil						

Ankara-İzmir YHT hattının inşaatı tamamlandıktan sonra, demiryolu aşamalı olarak devreye alınacak olup, ilgili tüm bileşenleri ve altyapısı ile birlikte AYGM tarafından UAB'ye bağlı bir devlet kuruluşu olan TCDD'ye devredilecektir.

İnşaat sırasında kurulacak sistemlerin kullanım ömrü en az 30 yıl olacaktır.

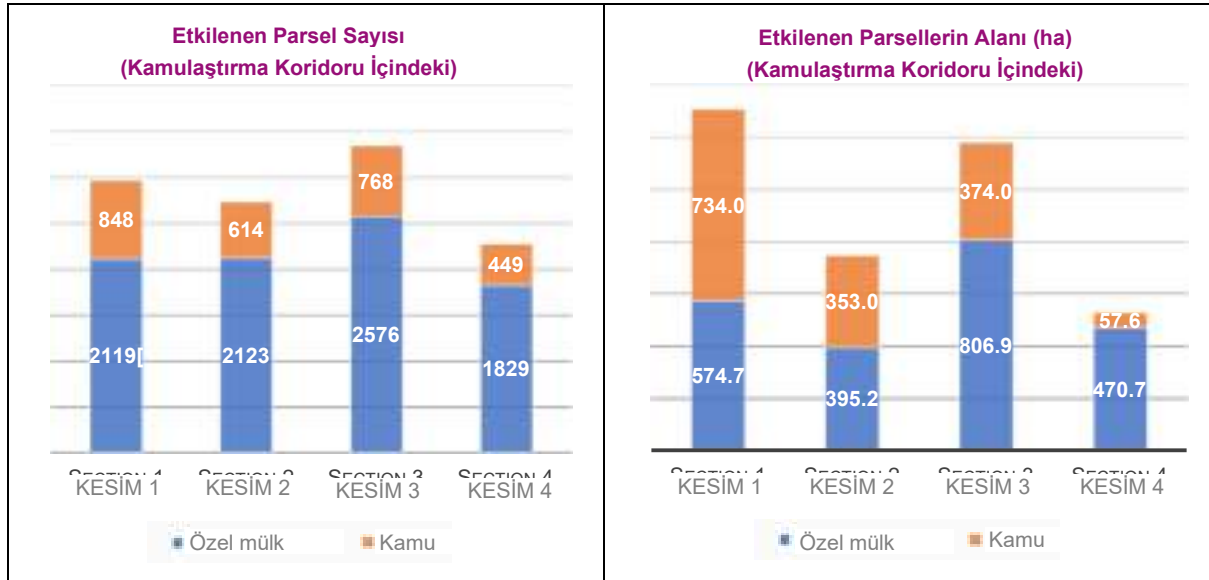
İşletme ve bakım tesislerinin ve faaliyetlerinin detaylı planlaması AYGM ve TCDD tarafından zamanında yapılacaktır.

2.3. Projede Arazi Kullanımı

Proje için hazırlanan ve TCDD tarafından onaylanan kamulaştırma planlarına dayalı olarak, kamulaştırma koridoru⁵ içinde etkilenen/etkilenecek olan parsellerin arazi kullanım/mülkiyet özellikleri aşağıdaki gibi sınıflandırılır:

- Özel mülkiyete ait araziler
- Hazine arazileri
- Tüzel kişilere ait araziler
- Kamuya ait mera arazileri
- Devlete ait orman arazileri

Projenin kamulaştırma koridoru içerisindeki toplam alanı 3.556,50 hektardır. Projenin kamulaştırma koridoru içerisinde istimlak edilen/edilecek olan arazinin yaklaşık %63'ü (alan bakımından) ve parsellerin %76'sı (8.647 parsel) (parsel sayısı bakımından), etkilenen alan açısından tarım arazisi olarak sınıflandırılmıştır. Şekil 2-6 'da Proje kamulaştırma koridorundaki etkilenen özel ve kamu (hazine, mera, orman vb.) parsellerinin sayısı ve alanı kısaca gösterilmektedir:



Şekil 2-6. Etkilenen Parsellerin Proje Kesimlerine Göre Dağılımı

Kamulaştırma koridoru içerisindeki parsellerin yanı sıra, ocakların ve malzeme ariyet sahalarının faaliyet alanlarına karşılık gelen araziler ile kamulaştırma koridoru dışında yer alan diğer tesisler de Projeden etkilenecektir. Mevcut tasarımda kullanılması düşünülen ocakların ve malzeme ariyet sahalarının toplam ruhsat alanı 1.794,9 hektarı bulmaktadır (malzeme çıkarma faaliyetlerinin yürütüleceği her saha için işletme izin alanı potansiyel olarak ruhsat alanından küçük olacaktır). Bu alanın yaklaşık %40'ı (708,9 ha) mera arazilerine, %27'si (495,6 ha) orman arazilerine, geri kalanı ise tarım ve diğer arazi kullanım türlerine karşılık gelmektedir.

⁵ YHT için kamulaştırma koridoru, YHT güzergahı boyunca en az 30 metre genişliğe sahiptir. Kamulaştırma genişliği, kazı ve dolgu alanlarının tasarımına, istasyonların kapladığı alana vb. dayalı olarak 100 metreye kadar genişletilmiştir.

2.4. İnşaat İşlerinin Durumu

Kesim 1 ve Kesim 2 inşaat işlerine ilk olarak 2012-2016 yılları arasında başlanmıştır. Daha sonra 2018 yılında yüklenicilerin bu hat kesimlerindeki inşaat (altyapı) işleri askıya alınmıştır. Mayıs 2021 itibarıyla Kesim 3a (Banaz-Eşme), Kesim 3b (Eşme-Salihli), Kesim 4a (Salihli-Manisa hattının KM 439+000 ile 456+500 arasındaki başlangıç bölümü) ve Kesim 4b (KM 522+100 ile 547+805 arasındaki Manisa-Menemen hat kesimi) yapım işleri, TCDD tarafından daha önce sözleşme yapılan diğer yüklenicilerin uhdesinde devam etmektedir.

Kalan altyapı işlerinin Yüklenici tarafından tamamlanacağı kesimlerde fiziksel işlerin ilerleyişi, 2020 yılı Aralık ayı itibarıyla Yüklenici tarafından derlenen veriler ışığında aşağıda kısaca açıklanmıştır⁶:

- Kesim 1 (Polatlı-Afyonkarahisar) – 65,2 (Hafriyat İlerlemesi – %68,7)
- Kesim 2 (Afyonkarahisar-Banaz) – %31,8 (Hafriyat İlerlemesi – %70,0)
- Kesim 3 (Banaz-Salihli)
 - Kesim 3a (Banaz-Eşme) – %27,4 (Hafriyat İlerlemesi – %49,6)
 - Kesim 3b (Eşme-Salihli) – %27,4 (Hafriyat İlerlemesi – %78,8)
- Kesim 4 (Salihli-Menemen) (Hafriyat İlerlemesi – %9,0)
 - Kesim 4a-4b-4c (Salihli-Manisa) – %5,2
 - Kesim 4d (Manisa-Menemen) – %30,0

2.5. Arazi Edinimi Durumu

Proje kapsamındaki arazi edinim çalışmalarının başlangıcı 2012 yılına dayanmaktadır. Proje kamulaştırma koridoru içerisinde arazi edinim işlerinin büyük bir kısmı 2012-2018 yılları arasında Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları (TCDD) tarafından Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) doğrultusunda gerçekleştirilmiştir. Arazi edinimin tamamlandığı yerlerde, TCDD tarafından verilen sözleşmelere göre önceki yükleniciler tarafından altyapı çalışmalarına başlanmıştır.

Proje ile ilgili kamulaştırma işlerinden TCDD Genel Müdürlüğüne bağlı aşağıdaki bölge müdürlükleri sorumludur:

- Kesim 1 (Polatlı-Afyonkarahisar) ve Kesim 2 (Afyonkarahisar-Banaz), 7. Bölge Müdürlüğü'nün (Afyonkarahisar) sorumluluğundadır.
- Kesim 3 (Banaz-Salihli) ve Kesim 4 (Salihli-Menemen), 3. Bölge Müdürlüğü'nün (Alsancak) sorumluluğundadır.

YHT güzergâhı üzerinde Proje ile ilgili kamulaştırma çalışmalarından sorumlu devlet kurumu tarafından Kamulaştırma Kanunu doğrultusunda yürütülecek/sonuçlandırılacak olan kalan kamulaştırma işleri (bkz. Tablo 2-5 ve Şekil 2-7) aşağıda özetlenmiştir (gelecekte yapılacak kamulaştırma çalışmalarına ilişkin sorumluluklar AYGM ve TCDD arasında netleştirilecektir; kalan kamulaştırma çalışmalarının takvimine Finansal Kapanış sonrasında AYGM karar verecektir):

⁶ Bu verilerin derlendiği tarihlerde (Aralık 2020) Kesim 3a, Kesim 3b, Kesim 4a ve Kesim 4d'de diğer alt yüklenicilerin altyapı işleri devam ediyordu. Bu raporun derlenmesi sırasında Yüklenicinin elinde fiziksel işlerin en son durumunu yansıtan resmi veriler mevcut değildi. Böylece Mayıs 2021 itibarıyla fiziki işler seviyesi daha ileri seviyededir. Uydu görüntüsünün analizi ve Yüklenicinin saha gözlemlerine dayanarak, arazi bozulmasının Kesim 3a'da yaklaşık % 80 seviyesinde gerçekleştiği tahmin edilmektedir. Her bir Proje alt kesimindeki mevcut ilerleme seviyelerinin belirlenmesi için İşverenin daha fazla doğrulama yapması gerekmektedir.

Tablo 2-5. Mevcut Kamulaştırma Verilerine Göre Kalan Kamulaştırma İşleri

Kesim	Yer	KM / Şenaj	Kamulaştırma Çalışmalarının Durumu
Kesim 1	Ankara-Konya YHT Bağlantı Hattı	7+800; 0+000-6+683.120	Kamulaştırma planları, bu kısma ait tasarım çalışmaları başladığında hazırlanacaktır.
	Bayat ilçesinde Bayat Ripajı (Yüreğil ve Merkez köyleri)	108+740-120+520	Güzergâh değişikliği ilgili makamlar tarafından onaylandığında, kamulaştırma planları, güzergâh ripajı nedeniyle yeniden gözden geçirilecek/hazırlanacaktır (gerekirse).
Kesim 2	Banaz ilçesinde Hatipler Ripajı (Banaz ilçesine bağlı Dümenler, Alaba ve Hatipler köyleri)	267+156.053-278+632.464	Güzergâh değişikliği ilgili makamlar tarafından onaylandığında, kamulaştırma planları, güzergâh ripajı nedeniyle yeniden hazırlanacaktır.
Kesim 3	Koyunbeli Yavi	311+678-313+159 313+061-314+395	Kamulaştırma Kanunu (Kanun No: 2942, 1983) uyarınca yasal işlemler devam etmektedir.
Kesim 4	Salihli-Manisa (4b)		Kamulaştırma Kanunu (Kanun No: 2942, 1983) uyarınca yasal işlemler devam etmektedir.
	Aşağıçobanisa	491+597.42-494+893.46	
	Karaoğlanlı	490+331.80-491+600.00	
	Yukarıçobanisa	494+200-501+056.27	
	Manisa Kuzey Geçişi (4c)		Kamulaştırma planları hazırlanmış ancak kamulaştırma çalışmalarına başlanmamıştır.
	Yukarıçobanisa	494+200-501+056.27	
	Şehitler	KM 506+331-507+916	
	2. Anafartalar	507+916-508+170	
	Kuşlubahçe	508+170-508+624	
	Horozköy	508+624-514+607	
	Manisa-Menemen (4d)		(*) Kamulaştırma çalışmaları yetkili kurumlar tarafından durdurulmuştur.
	Uzunburun (*)	530+162-531+517	
	Şamar(**)	531+517-533+200	
	Telekler(**)	533+200-536+200	(**) Kamulaştırma planları henüz hazırlanmamıştır.
	Süleymanlı(**)	536+200-539+100	
	Değirmendere (*)	539+100-542+091	

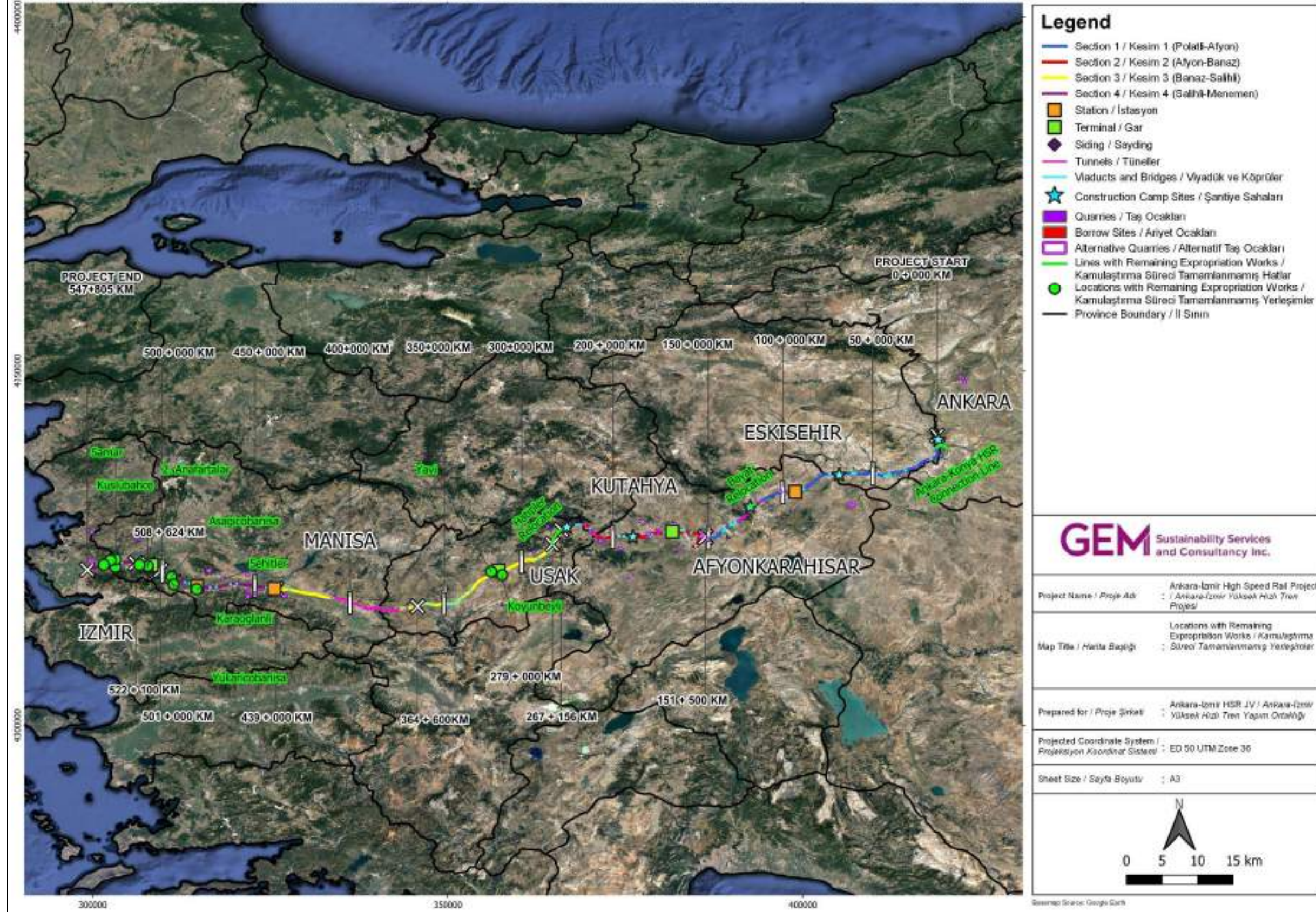
Kısmen veya tamamen kamulaştırma koridoru sınırları dışında yer almaları durumunda, potansiyel güzergâh değişiklikleri ve/veya ilave bağlantı hatları (varsa), şantiye sahaları, taş ocakları, enerji nakil hatları (ENH), hafriyat malzemesi depolama sahaları, alternatif taş ocakları vb. için daha fazla arazi edinimi gerekebilir. 2021 yılı Mayıs ayı itibarıyla Yüklenici, inşaat aşamasında kullanılacak Proje tesislerini değerlendirme ve seçme aşamasındadır. Kamulaştırılması gereken parseller için İşveren koordinasyonunda KP'ler ve yapı belirleme raporları hazırlanacaktır.

Projenin YHT güzergâhında aşağıdaki kısımlarda yer alan taşınmazlar için acele kamulaştırma kararları alınmış ve Resmi Gazetede yayımlanmıştır:

- Polatlı ile Afyonkarahisar arası (Bakanlar Kurulu Kararı No: 2012/3142);
- Afyonkarahisar ile Uşak (Banaz) arası, Uşak (Banaz) ile Eşme arası ve Afyonkarahisar Geçişi üzerinde (Bakanlar Kurulu Kararı No: 2016/8504);
- Eşme ile Salihli arası (Bakanlar Kurulu Kararı No: 2018/11288);
- Salihli ile Manisa arası (Bakanlar Kurulu Kararı No: 2016/9085);
- Manisa Kuzey Demiryolu Geçişi (Bakanlar Kurulu Kararı No: 2016/9084) ve
- Manisa ile Menemen arası (Bakanlar Kurulu Kararı No: 2013/4708).

Proje kapsamındaki varlıkların kamulaştırılması ile ilgili dokümantasyon, TCDD'nin ilgili bölge müdürlükleri tarafından tutulur (örn. Kamulaştırma Planları, Yapı Belirleme Raporları, Değerleme Raporları, anlaşma ve davalar ile ilgili dokümanlar vb.). Yüklenici, YYEP çalışmalarına girdi sağlamak için (Şubat ve Mayıs 2021'de) 3. ve 7. bölge müdürlükleri ile yakın temaslarda bulunmuş ve Kamulaştırma Kanunu (2942 Sayılı Kanun, 1983) uyarınca belirlenen kamulaştırma bedeline karşı hak sahipleri tarafından açılan davalar (süren/sonuçlanan) hakkında bilgi/belge talep etmiştir.

Bu doküman, GEM tarafından sadece Müşterinin kullanımı için ve genel olarak kabul edilen danışmanlık ilkeleri, GEM ile Müşteri arasında kararlaştırılan ücret bütçesi ve iş tanımı doğrultusunda hazırlanmıştır. Üçüncü tarafların sağladığı burada yer verilen bilgiler, aksi dokümanda açıkça belirtilmedikçe GEM tarafından kabul edilmiş ve doğrulanmamıştır. Üçüncü taraflar, GEM'in önceden yazılı izni olmadan bu dokümana istinat edemez.



Şekil 2-7. Mevcut Kamulaştırma Verilerine Göre Kalan Kamulaştırma İşleri

3. ve 7. bölge müdürlüklerinde TCDD projelerine ilişkin kamulaştırma ile ilgili verileri tutmak için dijital veri tabanı yoktur. Haziran 2021 itibarıyla, 7. Bölge Müdürlüğünden gelen veriler, kurumun dijital bir arşivi olmadığı ve veriler manuel olarak ayıklanacağı için hazırlık aşamasındadır. TCDD 3. Bölge Müdürlüğü, Projenin 3. ve 4. Kesimleri için Tablo 2-6 'da özetlenen verileri sağlamıştır.

Tablo 2-6. Kesim 3 ve Kesim 4 için Anlaşma ve Davaların Özeti

Bilgi Türü	Kesim 3 (Banaz-Salihli) ve Kesim 4 (Salihli-Menemen) için toplam sayı
Anlaşma tutanağına imza atan malik/hissedar sayısı <i>Anlaşma tutanağına imza atan malik sayısı</i>	5.320 (Toplam 6.765 malik/hissedar arasından)
Anlaşma ile istimlak edilen parsel sayısı <i>Anlaşma ile alınan parsel sayısı</i>	1.330 (Toplam 5.622 parselden)
Kamulaştırma Kanunu Madde 10 uyarınca açılan dava sayısı (*) <i>Açılmış 10. Madde dava sayısı</i>	1.538
Kamulaştırma Kanunu Madde 10 uyarınca tamamlanan dava sayısı (*) <i>10. Madde kapsamında tamamlanan dava sayıları</i>	153
Kamulaştırma Kanunu Madde 10 uyarınca devam eden dava sayısı (*) <i>10. madde kapsamında devam eden dava sayıları</i>	1.385
Tescil işlemi tamamlanmış parsel sayısı <i>Tescil işlemi tamamlanmış parsel sayısı</i>	2.121
Madde 27 uyarınca arazileri kamulaştırılan malik/hissedar sayısı <i>27. Madde uygulanarak arazisi kamulaştırılan hak sahibi sayısı</i>	2.040 paket (Toplam 5.622 parselden)
Herhangi bir işlem yapılmayan parsel sayısı	45

(*) 27. maddenin (Acele Kamulaştırma) uygulanması için Madde 10 uyarınca usul gereği açılan davaların sayısı dâhil.

2.6. Proje İş Gücü

Pik inşaat aşamasında Yüklenici tarafından istihdam edilecek toplam personel sayısının 14.778 olması tahmin edilmektedir. İş gücü ihtiyacının Proje hat kesimlerine göre dağılımı aşağıda gösterilmektedir. Genel Proje Yönetimi, KM 190+000 konumunda (Afyonkarahisar, Sinanpaşa, Ayvalı) bulunan mevcut Sinanpaşa Şantiye Sahasında bulunacaktır. İş gücünün, %67 oranında vasıfsız personel, %8 oranında ara eleman ve %25 oranında vasıflı personelden oluşması öngörülmektedir. İnşaat aşamasında işçilerin günlük ve aylık çalışma saatleri Türk İş Kanunu'na uygun olarak düzenlenecektir (4857 sayılı Kanun, 2003).

Kesim 3a, Kesim 3b, Kesim 4a ve Kesim 4d'de altyapı çalışmaları devam eden diğer yükleniciler, TCDD ile olan mevcut sözleşmelerine uygun olarak işleri tamamlamak için doğrudan ve sözleşmeli personel istihdam etmektedir.

Projenin işletme ve bakım iş gücü gereksinimlerinin (doğrudan ve sözleşmeli) detaylı planlaması AYGM ve TCDD tarafından zamanında yapılacaktır.

2.7. Proje Takvimi

Projenin Yapım Sözleşmesi, Yüklenici ile AYGM arasında 23 Kasım 2020 tarihinde imzalanmıştır. Yapım Sözleşmesi, Finansal Kapanış tarihinden sonra yürürlüğe girecektir. Proje için Kredi Süresi, İşveren tarafından Devir Teslim Belgesinin düzenlenmesini müteakip yaklaşık 14 yıl boyunca devam edecektir.

Yüklenici tarafından İşveren ile imzalanan İnşaat Sözleşmesine göre yapılacak altyapı, üstyapı, elektrifikasyon ve sinyalizasyon işlerinin tamamlanma tarihleri aşağıdaki gibidir:

- Kesim 1 (Polatlı-Afyon): Kasım 2023 – Finansal Kapanış tarihini takip eden 30 ay (900 gün) içinde
- Kesim 2 (Afyon-Banaz): Kasım 2023 – Finansal Kapanış tarihini takip eden 30 ay (900 gün) içinde
- Kesim 3 (Banaz-Salihli): Kasım 2024 – Finansal Kapanış tarihini takip eden 42 ay (1.260 gün) içinde
- Kesim 4 (Salihli-Menemen): Kasım 2023 – Finansal Kapanış tarihini takip eden 30 ay (900 gün) içinde

Yüklenicinin sorumluluğu, Projenin İşveren tarafından geçici kabulünden sonra 2 yıla (kusur sorumluluk süresi) kadar uzar.

İşletmeye alındıktan sonra, ilgili tüm bileşenler ve altyapı ile birlikte YHT, AYGM (İşveren) tarafından işletilmek üzere TCDD'ye (İşletmeci) devredilecektir.

İşveren, diğer yüklenicilerin uhdesinde devam eden altyapı işlerinin programı hakkında bilgi sahibidir.

Tablo 2-7'de Projenin detaylı inşaat iş programı sunulmuştur.

[illegible]

3. Proje Etkileri

Kalan kamulaştırma işleri olan yerleşim yerleri, daha önce Madde 2.5'te belirtilmişti.

Proje için hazırlanan ve TCDD tarafından bütün Proje güzergahı için onaylanan kamulaştırma planlarına dayalı olarak, kamulaştırma koridoru⁷ içinde etkilenen/etkilenecek olan parsellerin arazi kullanım/mülkiyet özellikleri aşağıdaki gibi sınıflandırılmıştır. Gelecekteki arazi edinim çalışmalarından etkilenecek parseller içinde her kategoriden parsel olması muhtemeldir:

- Özel mülkiyete ait araziler (yani tarım arazileri)
- Hazine arazileri
- Tüzel kişilere ait araziler
- Kamuya ait mera arazileri
- Devlete ait orman arazileri

Proje ile ilgili olarak gelecekte gerçekleşecek arazi edinimin neden olacağı arazi kaybı ve erişim kısıtlamaları, ileride hazırlanacak YYEP'lerde ele alınacak aşağıdaki ekonomik yeniden yerleşim etkilerine neden olabilir:



Gelecekte yapılacak arazi istimlak çalışmaları kapsamında kamulaştırılacak parsellerde bina ve yapılar (konut ve konut dışı) bulunması muhtemeldir.

Projenin konut binaları üzerindeki gelecekteki potansiyel arazi istimlakı etkileri, fiziksel yerinden edilmeye neden olacaktır. Projeye ilgili gelecekte yapılması muhtemel arazi istimlakının, ticari amaçlar için kullanılan binalar ve yapılar (örneğin seralar, mandıralar vb.) üzerindeki etkileri, ekonomik yerinden edilmeye neden olacaktır.

⁷ YHT için kamulaştırma koridoru, YHT güzergahı boyunca en az 30 metre genişliğe sahiptir. Kamulaştırma genişliği, kazı ve dolgu alanlarının tasarımına, istasyonların kapladığı alana vb. dayalı olarak 100 metreye kadar genişletilmiştir.

Proje Alternatifleri

Yerleşim yerlerine/konutlara (fiziksel yerinden edilme) ve tarım arazilerine etki eden yerleşim yerlerine yakınlık, yerel toplumlar üzerindeki sosyoekonomik etkileri önlemek/en aza indirmek ve Projenin kamulaştırma maliyetlerini en aza indirmek için güzergâh seçim sürecinde ilgili kurumlar tarafından dikkate alınan en önemli kriterler arasındadır. Bu kriterler, Proje ile ilgili gelecekteki arazi istimlak süreçleri için geçerli olacaktır.

Demiryolu güzergâhının geçişine izin vermek için tasarıma tünel ve viyadüklerin yanı sıra üst geçitler, alt geçitler, köprüler ve menfezler gibi sanat yapıları dâhil edilmiştir. Tüneller ve viyadükler, topoğrafik ve jeoteknik zorluklar için mühendislik çözümleri sağlamanın yanı sıra, Projede arazi kullanımı üzerindeki etkilerin ve arazilerin bölünmesine bağlı etkilerin en aza indirgenmesine olanak verir. Bu sanat yapıları, Proje ile ilgili gelecekteki arazi istimlak süreçlerine konu olacak şekilde uygun/gerekli olduğu ölçüde Proje tasarımına dâhil edilecektir.

Uygulama aşamasında İşveren ve Yüklenici, Projenin yöre halkının geçim faaliyetleri açısından kullanılan parseller üzerindeki etkilerini en aza indirmek için, önceden altyapı çalışmaları yapılmamış sahalardaki yerel değişiklikleri ve mikro-konuşlandırma önlemlerini ayrıca değerlendirecektir.

4. Yasal Çerçeve

4.1. Ulusal Mevzuat

4.1.1. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, arazinin kamulaştırılmasını düzenleyen temel yasal belgedir. Bu hususta, Anayasanın 46. maddesi, kamu yararının gerektirdiği hallerde, Devletin ve kamu şirketlerinin, özel mülkiyete ait gayrimenkulleri tamamen veya kısmen kamulaştırmaya ve yasaların öngördüğü esas ve usullere uygun olarak, fiili tazminatın peşin ödenmesi şartıyla, üzerine idari kat irtifakı koymaya hak kazanacağını belirterek kamulaştırma sürecinin çerçevesini oluşturur.

Bu itibarla, kamulaştırma tazminatı mal sahibine/sahiplerine peşin ve nakden ödenmedikçe taşınmazlara el konulamaz.

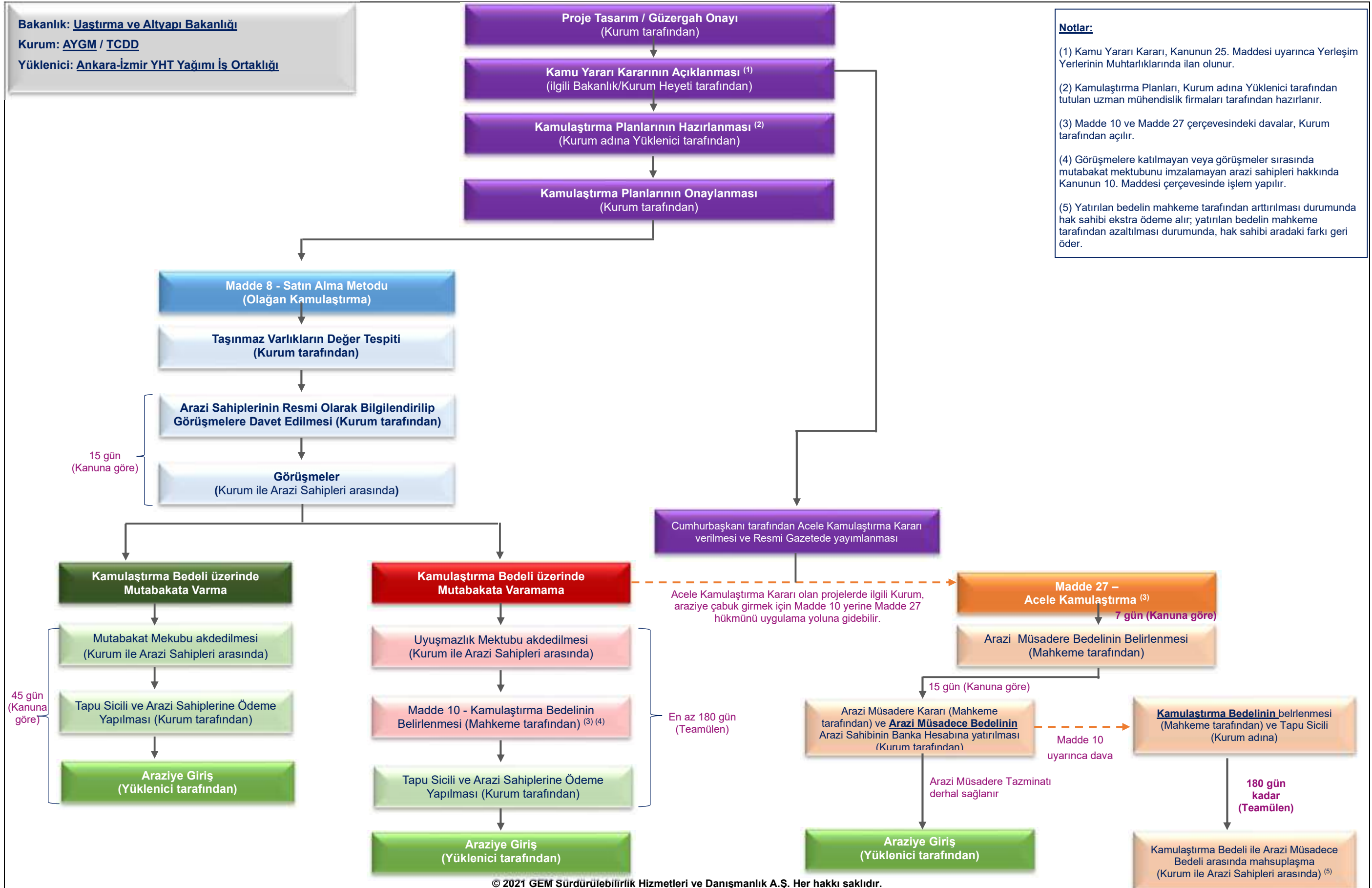
4.1.2. Kamulaştırma Kanunu (2942 Sayılı Kanun, 1983)

Türkiye’de kamulaştırma süreci Kamulaştırma Kanunu’nun (2942 sayılı Kanun, 1983) gereklilikleri doğrultusunda yürütülmektedir. Şekil 4-1’de hükümetin Türk Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) çerçevesinde uygulayacağı kamulaştırma sürecinin özeti sunulmuştur.

Madde 1’de belirtildiği gibi söz konusu Kanunda, kamu yararı için gerekmesi halinde ve gerektiğinde kamulaştırma sırasında izlenecek prosedürler belirtilmiştir;

- özel kanunlara tabi olarak gerçek veya tüzel kişilere ait taşınmazların kamulaştırılması,
- kamulaştırma bedelinin hesaplanması,
- taşınmazın ve eklentilerinin kamulaştırma adına tesciline,
- yönetim,
- kullanılmayan taşınmaz varlıkların ıslahı ve
- karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara ilişkin ihtilafların çözümüne ilişkin usul ve yöntemler.

Kanunun Projedeki arazi istimlakı faaliyetleri sırasında atıfta bulunulacak ilgili maddeleri Ek A.1’de özetlenmiştir.



Şekil 4-1. Türk Kamulaştırma Kanunu'na (2942 Sayılı Kanun, 1983) Göre Kamulaştırma Süreci

4.1.3. İskân Kanunu (5543 sayılı Kanun, 2006)

İskân faaliyetleri, kırsal ve kentsel alanlarda devlet destekli iskân sağlayan İskân Kanunu (5543 sayılı Kanun, 2006) ve İskân Kanunu Uygulama Yönetmeliği ile düzenlenmiştir.

İskân Kanunu, proje bölgesindeki ilgili devlet kurumlarına başvuran ve devlet destekli yeniden yerleştirme talep eden aileleri ele alır. Devletin iskân yardımı hak sahibi ailelere yapılırken, kamulaştırma tazminatı proje alanında taşınmaza sahip olan tüm bireylere ödenir. Kanunun 3. maddesine göre, etkilenen ailelerin tercih ve isteklerine göre üç tür yeniden yerleştirme (iskân) uygulanabilir.

Kanunun Projedeki arazi istismaklı faaliyetleri sırasında atıfta bulunulacak ilgili maddeleri EkA.2'de özetlenmiştir.

4.1.4. Arazi İstimlakına İlişkin Diğer Kanun ve Yönetmelikler

4.1.4.1. Orman Kanunu (6831, 1956 sayılı Kanun)

Orman Kanunu uyarınca, Proje Orman ve Su İşleri Bakanlığından ormanlarda veya orman olarak sınıflandırılan arazilerde faaliyette bulunmak için izin almak ve demiryolunun inşa edilmesi nedeniyle kamu ormanlarına verilen zararları tazmin etmek zorundadır.

Devlete ait arazilerin (mera, orman arazisi, hazine arazisi) vatandaşlar tarafından kullanımı kurala bağlıdır. Vatandaşlar, Tarım ve Orman Bakanlığının (eski Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı – GTHB) bir alt birimi olan ilgili Mera Komisyonundan gerekli izinleri aldıktan sonra mera kiralayabilir. Vatandaşlar ayrıca tarımsal, ticari, sportif ve sosyal faaliyetler için hazine arazileri kiralayabilir.

Orman arazilerinin kullanımı, 6831 sayılı Orman Kanunu ve 4342 sayılı Mera Kanunu ile düzenlenmektedir. Mülkiyet veya irtifak haklarının tescili, 3402 sayılı Kadastro Kanunu ve Tapu Sicili Tüzüğüne (28738 sayılı Resmi Gazete) göre gerçekleştirilecektir.

Kanuna göre (17.06.2004 tarihli Kanun madde 5192/1), orman alanlarının kullanımına izin verme yetkisi Bakanlığa aittir. Bu izin 49 yıldan uzun olamaz.

2004 yılında Orman Kanununda yapılan değişiklikle (3 Temmuz 2004 tarih ve 25511 sayılı Resmi Gazete) “kamu yararı veya aciliyet arz eden savunma, ulaşım, enerji, haberleşme, su temini, atık su, petrol, doğal gaz, altyapı tesisleri ve katı atık bertaraf sahalarının; sanatoryum, baraj, gölet ve mezarlıkların; kamu sağlık, eğitim ve spor tesislerinin ve ilgili yerlerin kamu yararı veya aciliyet arz etmesi halinde, orman alanlarında, gerçek ve tüzel kişilerin belirlenen bir değer karşılığında Orman ve Su İşleri Bakanlığı tarafından ruhsatlandırılabilmesi” belirtilmiştir.

Kanunun kendisine ek olarak, “Orman Sayılan Alanlarda Verilecek İzinler” hakkında yönetmelikte (22.03.2007 tarih ve 26470 sayılı Resmi Gazete), Orman Kanununun 16, 17, 18 ve 115. maddelerine göre verilecek onay, izin ve irtifak haklarının verilmesine ve gerçekleştirilecek iş ve işlemlere ait maliyetlerini belirlemeye yönelik usul ve esasları belirtilmektedir.

Bu yönetmeliğin 10. Bölümünde, diğer resim kurumlara yol, bina ve diğer tesisleri kurma izinlerinin hangi şartlarla verileceği açıklanmaktadır. Madde 42’de, kamu yararı olan durumlarda, petrol, doğal gaz, katı atık, altyapı vb. alanlarda kullanılan tesislerin kurulması için diğer resmi kurumlara orman arazilerinden yararlanma izni verilebileceği öngörülmektedir.

28976 sayılı ve 18 Nisan 2014 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan bir diğer yönetmelikte ise Orman Kanununun 17/3 ve 18. maddelerinin uygulanması öngörülmektedir. Söz konusu yönetmeliğin 9. maddesinde orman arazisi kullanan diğer kurumlardan alınacak ücretler ve ücretlerin hesaplanması yeniden tanımlanmıştır.

4.1.4.2. Mera Kanunu (4342 sayılı Kanun)

Mera Komisyonunun (Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ilçe müdürü, Bakanlıktan bir ziraat mühendisi, bir hukukçu, Milli Emlak Müdürlüğünden bir temsilci, Tapu ve Kadastro Müdürlüğünden bir teknisyen ve bir Ziraat Odası temsilcisi) oluşur görüşlerine dayanarak hazırlanan bu Kanuna göre, mera sınıfını değiştirme izni verme yetkisi Projeden etkilenen illerdeki Valilere aittir.

yerel mevzuat çerçevesinde ne halkın ne de mera kullanıcılarının hakkı tanınmaktadır. Mera arazileri için ilgili kamu kurumlarına tazminat ödenecektir.

4.1.4.3. Kadastro Kanunu (3402 sayılı Kanun)

Kadastro Kanunu, Medenî Kanunun (4721 sayılı Kanun) öngördüğü şekilde, arazinin tescil edilmesi ve mekânsal bilgi sistemine esas teşkil etmesi amacıyla, taşınmaz varlıkların ulusal koordinat sistemine ve kadastro veya topoğrafik kadastro haritalarına dayalı sınırlarını ve hukuki durumunu belirler.

Proje uyarınca Kanunun 4. bölümü (mülkiyet haklarının belirlenmesine ilişkin esaslar), 6. bölümü (mali hükümler) ve 9. bölümünün (geçişler ve nihai hükümler) referans gösterilmesi gerekecektir.

4.1.4.4. Tapu Kanunu (2644 Sayılı Kanun, 1934)

Türkiye'de kadastro çalışmaları esas olarak Tapu Kanununa göre yürütülmektedir. Kanunda, gayrimenkul tapu işlemlerine ilişkin usul ve esaslar düzenlenmektedir. Taşınmazların tescilini düzenleyen kurum bu kanunda belirtilmektedir.

4.1.4.5. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu (5403 sayılı Kanun, 2005)

Bu Kanunda, arazi ve toprak kaynaklarının belirlenmesi ve sınıflandırılması, arazi kullanım planlarının hazırlanması, amaç dışı kullanımının önlenmesi, arazi ve toprak korumasının sağlanmasına yönelik görev ve yükümlülüklerin belirlenmesine ilişkin usul ve esaslar düzenlenmektedir. Arazilerin korunması, geliştirilmesi ve verimli kullanımı ile ilgili faaliyetleri incelemek, değerlendirmek ve izlemek için her ilde Toprak Koruma Kurulları kurulmuştur. Kanunda, tarım arazilerinin tarım dışı amaçlarla kullanılması ile ilgili gereklilikler ve prosedürler belirtilmektedir.

4.1.4.6. Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu (3083 sayılı Kanun)

Tarım Reformu Kanununda, Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen sulanan arazilere ilişkin çeşitli hususlar düzenlenmektedir. Kanun, ihtiyaç halinde tarım dışındaki amaçlarla arazi toplulaştırılması ve arazi tahsisine ilişkin hususları kapsamaktadır. Kanunda, bölünme nedeniyle tarımsal üretimin ekonomik uygulanabilirliğinin kalmadığı bölgelerde bir ailenin hem geçimine hem de iş gücüne etki edecek bölünmeyi önlemek için arazi toplulaştırma çalışmaları gerçekleştirileceği hüküm altına alınmıştır. Arazi toplulaştırma konularına atıfta bulunulan ve Projede dikkate alınacak olan maddeler Madde 6 ve 13'tür.

Kanunun yanı sıra "Sulanan Alanlarda Arazi Düzenlemesine İlişkin Tarım Reformu Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik" de 3083 sayılı Kanunun uygulanmasına ilişkin hükümleri ele almaktadır. 5. maddede, Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazetede yayımlanmasından itibaren 5 yıl içinde gerçek kişilere veya kamu tüzel kişiliklerine ait arsa mülkiyetinin devredilemeyeceği, temlik edilemeyeceği, ipotek edilemeyeceği ve satılamayacağı belirtilmiştir. Bu karar resmi olarak açıklanır açıklanmaz tüm kısıtlamalar tapu siciline şerh edilecektir.

4.1.4.7. Tebligat Kanunu (7201 sayılı Kanun)

2003, 2008 ve 2011 yıllarındaki değişiklikleri ile 7201 Sayılı Tebligat Kanunu, kat malikleri için tebligat sürecine dayanak teşkil eder. Adresleri bilinmeyenler de dâhil olmak üzere bir dizi kamu ve özel mülk sahibine ulaşmak için izlenecek özel prosedürlerden oluşur. Yasaya göre, tebligat hükümleri, bilinen adreslere posta gönderme, yerel makamlardan destek isteme, ülke çapında ciddi sayıda yayımlanan ulusal bir gazeteyle verilen bir ilan aracılığıyla yayımlama ve elektronik haberleşmeleri içerir. Yasa, yerleşik malikler, kiraya verdiği gayrimenkulden uzakta yaşayıp onunla pek ilgilenmeyen malikler, Türkiye dışındaki malikler ve çeşitli kamu kurumları dâhil olmak üzere çeşitli paydaş kategorileriyle iletişim kurmak için rehberlik sağlar. Yasanın özgüllüğü ve genişliği, uluslararası politikaların iletişim ve istişareye verdiği önemi desteklemektedir.

Tebliğat Kanunu'nda Tebligat Memuru tarafından tespit edilen adresleri bilinmeyen arsa sahipleri ve arsa kullanıcılarına yönelik tebligat süreci açıklanmaktadır. Kanunda 2011 yılında yapılan değişikliklere göre (Madde 10) tebligat, etkilenen malik için uygun olduğu hallerde ve/veya bilinen son adrese yapılabilir. Kişiye ulaşılamıyorsa, en son bilinen ikametgaha tebligat gönderilir ve köy veya mahalle muhtarlarına yönlendirilir.

4.1.4.8. Tapu Sicili Tüzüğü (Resmi Gazete 28738, 2013)

Bu tüzük, 4721 sayılı Medeni Kanun'a göre tapu kayıtlarının tutulmasına yöneliktir. Taşınmaz varlıkların mülkiyeti, sınırlı ayni ve kişisel haklar ile bunların tapu siciline giriş, tadil, terkin ve tashihiye ilişkin usul ve esasları kapsar.

4.1.5. Ulusal Mevzuat uyarınca Arazi Alımı ile ilgili Katılım/İstişare Gereklilikleri

Arazi istimlakı ile ilgili ulusal mevzuatın katılım ve istişare gereklikleri, Tablo 4-1'de özetlenmiştir.

Tablo 4-1. İlgili Ulusal Mevzuatta Belirtilen Katılım/İstişare Gereklilikleri

Mevzuat	Katılım/İstişare Gerekliliği
Kamulaştırma Kanunu	Kamulaştırma Kanunu öncelikle taşınmaz malların etkilenen sahiplerine bilgi verilmesine odaklanmaktadır. Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesinde, tebligat, bilgilendirme ve ilgili katılım prosedürlerine ilişkin hükümler de dâhil olmak üzere, kamulaştırmadan etkilenen parsellerin malikleri/hissedarları ile yapılacak görüşmelere ilişkin usuller belirlenmiştir: - Müzakereye dayalı arazi alımı, kayıtlı taşınmaz varlıkların edinilmesinde tercih edilen yöntemdir. - Kamulaştırma kararının verilmesini müteakip, kamulaştırmadan sorumlu idare, Değerleme Komisyonu tarafından öngörülen bedel üzerinden görüşmelerin yürütülmesi için taşınmazın tahmini değerinin belirlenmesi için bir Değerleme Komisyonu ve Uzlaştırma Komisyonu görevlendirir. Gerekli hallerde Değerleme Komisyonu, Sanayi ve Ticaret odasından, emlak acentelerinden ve diğer uzman kişi veya kurum yetkililerinden bilgi alır. - İdare, kamulaştırılacak taşınmazı, idarenin taşınmazı (taşınmaz için belirlenen kamulaştırma bedelini açıklamaksızın) iktisap etme iradesini beyan eden resmi bir tasdikli yazı ile idareye ait başka bir taşınmazla (<i>trampa</i>) sulh veya takas yolu ile, peşin olarak veya taksit halinde Kanunda belirtilen şartlarla mal sahibine bildirir. - Mülk sahibi veya mülk sahibinin yetkili temsilcisi, kamulaştırma konusu taşınmazın müzakere edilmiş uzlaşma veya takas (<i>trampa</i>) yolu ile satılması talebiyle idarenin bildirimini aldıktan sonra 15 gün içinde idareye müracaat eder. Buna göre Komisyon tarafından belirlenen tarihte müzakere toplantısı yapılır. Kamulaştırma bedeli üzerinde mutabakata varılması halinde (Komisyon tarafından öngörülen değer aşılamaz) sözleşme, kat maliki veya kat malikinin yetkili temsilcisi ile Komisyon üyeleri tarafından hazırlanıp imzalanan resmi tutanağa (Kanunda belirtilen içeriğe göre) kaydedilir. Müzakere yoluyla anlaşmaya varılamayan malikler veya adresi belirsiz malikler, hazır bulunmayan malikler veya üzerinde mülkiyet uyumsuzluğu bulunan taşınmazlar için; Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesi (2942 sayılı Kanun, 1983) uyarınca değerlendirme ve tescil için ilgili asliye hukuk mahkemesine dava açılır ve dava sırasında mahkeme tarafından belirlenen kamulaştırma tazminatı, kamulaştırılan malın sahibine ödenmek üzere bir banka hesabına yatırılır. Kimliği belirsiz taşınmazlara ilişkin kamulaştırma tazminatı, 3 aylık vadesi olan bir vadeli hesaba yatırılır (Kamulaştırma Kanunu'nun (2942 sayılı Kanun, 1983) 10. maddesine başvurulmadan önce bildirim ve müzakere için en az iki ay gerekir). Malik sayısı ve arazi parselleri ile orantılı olarak fiili süre artışları) Kanunda, kamulaştırma kurumunun, ilgili tüm yerel kurumlar, Tarım ve Orman Bakanlığı şubeleri, diğer devlet daireleri ve emlak firmalarının yanı sıra etkilenen topluluklar ile birlikte çalışmasını gerektirmektedir.
İskân Kanunu	İskân Kanunu, yalnızca bilgi sunmanın ötesine geçen şekilde, etkilenen kişiler ve topluluklarla istişare edilmesini de içerir. Bunlar, yeniden yerleştirme sürecinin ev tasarımı, topluluk düzeni vb. gibi daha geniş yönlerini kapsamak yerine yeniden yerleşim alanlarının seçimi ile ilgilidir. Üzerlerindeki diğer taşınmaz varlıklarla birlikte konut yapılarına ilişkin tazminat ödemeleri, yeni iskân düzenlemelerini finanse etmek için iskân kurumu tarafından alıkoyulduğundan, Devlet destekli yeniden yerleştirme çerçevesinde etkilenen kişilerle istişare esastır. Yeniden yerleştirme yapılan evler, genellikle proje öncesinde etkilenen kişilerin ikamet ettiği geleneksel evlerden daha maliyetli olduğundan, etkilenen varlıkların değeri ile yeni yerleşim birimlerinin fiili maliyetleri arasındaki fark, belirli bir süreye yayılmak suretiyle, etkilenen kişiler tarafından ödenir. Bu nedenle, IFC tarafından ayrıcalık tanınan yerine koyma maliyeti kavramı, Devlet destekli iskân düzenlemelerinde kullanılmamaktadır. Sonuç olarak, etkilenen varlıkların sahipleri genellikle Devlet destekli yeniden

Mevzuat	Katılım/İstişare Gerekliliği
	yerleştirmeyi reddeder; yalnızca etkilenen evleri kullanan (ancak sahip olmayan) aileler bu tür düzenlemelere katılmayı düşünür.
İskân Kanununun uygulanması	Bilgilendirme, yazılı bildirimle yapılacak ve 30 gün süreyle görünür bir yere (okullar, camiler, kooperatif binaları vb. gibi) asılacaktır.
Kadastro Hukuku	Etüt yapılacak bölgeler kadastro çalışmalarının başlamasından 30 gün önce Resmi Gazete, radyo, televizyon, yerel gazeteler ve diğer geleneksel yollarla bildirilir. Kadastro çalışmalarından en az 15 gün önce Kadastro Müdürü, etüt yapılacak köy ve komşu köy ve belediyeleri geleneksel yollarla bilgilendirir. Kadastro Teknisyenleri, kadastro çalışmasına başlamadan yedi gün önce, etüt yapılacak yer hakkında köylüleri geleneksel yollarla bilgilendirecektir.

4.2. Uluslararası Standartlar

Ç&S Sürdürülebilirlik Politikasında IFC'nin Ç&S sürdürülebilirliği ile ilgili taahhütleri, görev ve sorumlulukları açıklanmaktadır. Müşterilere yönelik olarak risklerin ve etkilerin nasıl tanımlanacağı konusunda rehberlik sağlayan sekiz adet Performans Standardı (PS) içerir ve paydaş katılımı ve proje düzeyinde faaliyetlerle ilgili müşterinin açıklama yükümlülükleri de dâhil olmak üzere, sürdürülebilir bir şekilde iş yapmanın bir yolu olarak risk ve etkilerden kaçınmaya, bunları azaltmaya ve yönetmeye yardımcı olmak için tasarlanmıştır. Projeleri IFC'nin ilk kredi inceleme sürecinden geçen tüm yatırım ve danışmanlık müşterilerinin bu standartları karşılaması beklenmektedir. PS'ler, PS'leri uygulamak isteyen diğer finans kurumları için de geçerlidir.

Özel sektör sürdürülebilir kalkınması için uluslararası en iyi uygulama IFC'nin Sosyal ve Çevresel Sürdürülebilirlik Performans Standartları tarafından yönlendirilmektedir. Performans Standartları 2012 yılında revize edilmiş ve risklerin ve etkilerin nasıl tanımlanacağı konusunda rehberlik sağlamıştır ve Proje düzeyindeki faaliyetlerle ilgili olarak Şirketin paydaş katılımı ve bilgilendirme yükümlülükleri de dâhil olmak üzere risklerin ve etkilerin sürdürülebilir bir şekilde iş yapmanın bir yolu olarak önlenmesine, azaltılmasına ve yönetilmesine yardımcı olmak için tasarlanmıştır.

IFC'nin müşterilere yönelik, risklerin ve etkilerin nasıl tanımlanacağı konusunda rehberlik sağlayan sekiz (8) Performans Standardı vardır ve proje düzeyindeki faaliyetlerle ilgili olarak paydaş katılımı ve müşterinin bilgilendirme yükümlülükleri de dâhil olmak üzere risklerin ve etkilerin sürdürülebilir bir şekilde iş yapmanın bir yolu olarak önlenmesine, azaltılmasına ve yönetilmesine yardımcı olmak üzere tasarlanmıştır.

Aşağıdaki IFC Performans Standartlarının her biri, paydaş katılımı ve/veya bilgilerine ilişkin konuya özgü gereklilikleri ortaya koymaktadır:

- Performans Standardı 1: Çevresel ve Sosyal Risklerin ve Etkilerin Değerlendirilmesi ve Yönetimi
- Performans Standardı 2: İş Gücü ve Çalışma Şartları
- Performans Standardı 3: Kaynak Verimliliği ve Kirliliğin Önlenmesi
- Performans Standardı 4: Toplum Sağlığı, Emniyet ve Güvenlik
- Performans Standardı 5: Arazi İstimlakı ve Gönülsüz Yeniden Yerleştirme
- Performans Standardı 6: Biyoçeşitliliğin Korunması ve Yaşayan Doğal Kaynakların Sürdürülebilir Yönetimi
- Performans Standardı 7: Yerli Hakları
- Performans Standardı 8: Kültürel Miras.

IFC PS1 ve PS5, özellikle Proje ile ilgili arazi elde etme sürecinden kaynaklanan yer değiştirme etkilerinin yönetimi ile ilgilidir.

IFC tarafından yayımlanan Yeniden Yerleştirme Eylem Planının Hazırlanması El Kitabında (2002), YYEP'nin hazırlanması ve uygulanmasına yönelik esaslar verilmiştir.

PS 1 – Çevresel ve Sosyal Risklerin ve Etkilerin Değerlendirilmesi ve Yönetimi

PS1, (i) projelerin çevresel ve sosyal etkilerini, risklerini ve fırsatlarını belirlemek için entegre değerlendirmenin; (ii) proje ile ilgili bilgilerin açıklanması ve onları doğrudan etkileyen konularda yerel topluluklarla istişare yoluyla etkili topluluk katılımının ve (iii) müşterinin proje ömrü boyunca çevresel ve sosyal performans yönetiminin önemini ortaya koymaktadır.

PS1 çerçevesinde “proje” terimi, risk ve etki yaratması muhtemel olan spesifik fiziksel unsurların, yönlerin ve tesislerin henüz tanımlanmadığı faaliyetler de dâhil olmak üzere, tanımlanmış bir dizi iş faaliyetini ifade eder. Uygulanabilir olduğunda bu, bir fiziksel varlığın ilk geliştirme aşamalarından itibaren tüm yaşam döngüsü (tasarım, inşaat, işletmeye alma, işletme, işletmeden çıkarma, kapanış veya uygulanabilir olduğunda, kapanış sonrası) boyunca var olan yönlerini içerebilir. OG, AİYHT projesini devraldıktan sonra, bir ÇSED hazırladı ve Projenin çevresel ve sosyal etkilerini inceledi.

PS 5: Arazi İstimlakı ve Gönülsüz Yeniden Yerleştirme

PS5, Proje ile ilgili arazi istimlakının ve arazi kullanımına ilişkin kısıtlamaların bu araziyi kullanan topluluklar ve kişiler üzerinde olumsuz etkileri olabileceğini kabul etmektedir. Gönülsüz yeniden yerleştirme, projeye ilgili arazi istimlakı ve/veya arazi kullanımı kısıtlamaları sonucunda hem ekonomik yeniden yerleşim (yer değiştirme veya barınma kaybı) hem de ekonomik yeniden yerleşim (varlıkların kaybı veya varlıklara erişimin gelir kaynaklarının veya diğer geçim kaynaklarının kaybına yol açan şekilde kısıtlanması) anlamına gelir. Etkilenen kişiler veya topluluklar, arazi istimlakını veya fiziksel veya ekonomik yerinden edilmeye neden olan arazi kullanım kısıtlamalarını reddetme hakkına sahip olmadığında, yeniden yerleştirme, gayri iradi (gönülsüz) sayılır.

Bu, (i) kanuni kamulaştırma veya arazi kullanımına ilişkin geçici veya kalıcı kısıtlamalar ve (ii) satıcı ile yapılan müzakerelerin başarısız olması halinde alıcının kamulaştırmaya başvurabileceği veya arazi kullanımına ilişkin yasal kısıtlamalar getirebileceği müzakere edilen anlaşmalar durumunda meydana gelir.

IFC PS5, aşağıdaki arazi ile ilgili işlem türlerinden kaynaklanan fiziksel ve/veya ekonomik yer değiştirme için geçerlidir:

- Ev sahibi ülkenin hukuk sistemine uygun olarak kamulaştırma veya diğer gönülsüz işlemler yoluyla elde edilen arazi hakları veya arazi kullanım hakları
- Yerleşim yerine ulaşılamaması halinde mülk sahipleri veya arazide yasal haklara sahip olanlar ile müzakere yoluyla çözüme ulaşarak elde edilen arazi hakları veya arazi kullanım haklarının kamulaştırma veya diğer gönülsüz işlemler ile sonuçlanması
- Arazi kullanımı ve doğal kaynaklara erişim üzerindeki gönülsüz kısıtlamaların, bir topluluğun veya bir topluluk içindeki grupların geleneksel veya tanınabilir kullanım haklarına sahip oldukları kaynak kullanımına erişimini kaybetmesine neden olduğu proje durumları
- Resmi, geleneksel veya tanınabilir kullanım hakları olmadan toprak işgal eden kişilerin tahliyesini gerektiren belirli proje durumları
- Deniz ve su kaynakları, kereste ve kereste dışı orman ürünleri, tatlı su, tıbbi bitkiler, avlanma ve toplama alanları ve otlatma ve ekim alanları gibi ortak mülkiyet ve doğal kaynaklar dâhil olmak üzere diğer kaynakların kullanımı veya araziye erişim kısıtlaması

Devlet Yönetiminde Yeniden Yerleştirme Kapsamında Özel Sektör Sorumlulukları

Arazi istimlakının ve yeniden yerleştirmenin devletin sorumluluğunda olduğu durumlarda müşteri, PS5 ile tutarlı sonuçlara ulaşmak için, sorumlu resmi kurum ile kurumun izin verdiği ölçüde işbirliği yapacaktır. Buna ek olarak, hükümet kapasitesinin sınırlı olduğu yerlerde, müşteri aşağıda açıklandığı gibi yeniden yerleştirme planlama, uygulama ve izleme sırasında aktif bir rol oynayacaktır.

Ekonomik yeniden yerleşim içeren müzakere yoluyla çözüm veya gönülsüz yollarla arazi haklarının veya araziye erişimin edinilmesi durumunda müşteri, devletin yeniden yerleştirme önlemlerini tanımlayacak ve açıklayacaktır. Bu önlemler PS5'in ilgili gerekliliklerini karşılamıyorsa, müşteri, sorumlu resmi kurum tarafından hazırlanan belgelerle birlikte PS5'in ilgili gerekliliklerinin (Genel Gereklilikleri ve yukarıdaki Fiziksel Yerde Edilme ve Ekonomik yeniden yerleşim ile ilgili gereklilikler) ele alınacağı bir Ek Yeniden Yerleştirme Planı hazırlayacaktır. Müşteri, hazırlayacağı Ek Yeniden Yerleştirme Planına asgari olarak (i) etkilenen kişilerin ve etkilerin bilgilerini; (ii) yürürlükteki ulusal yasa ve yönetmelikler kapsamında yerlerinden edilmiş kişilerin hakları da dâhil olmak üzere düzenlenen faaliyetlere ilişkin bilgileri; (iii) madde 19 ila 29'da açıklanan PS5 gerekliliklerini sorumlu kurum tarafından izin verilen şekilde ve uygulama zaman çizelgesine göre yerine getirmeye yönelik ek önlemleri ve (iv) Ek Yeniden Yerleştirme Planının yürütülmesinde müşterinin mali sorumluluklarını ve uygulama sorumluluklarını dâhil etmesi gerekecektir.

4.3. Ulusal Mevzuat ve Uluslararası Standartlar Arasındaki Açık Analizi

Tablo 4-2. Arazi İstimlakı Etkilerinin Yönetimine İlişkin Türk Mevzuatı ve IFC PS5 Arasındaki Başlıca Açıklar

Açık Konusu	IFC PS5 Gerekliliği	Türk Mevzuatındaki Gereklilik	Açıklar	Açıkları Kapatma Faaliyetleri
Önleme ve En Aza İndirgeme	IFC PS5 – md. 8: Müşteri, çevresel, sosyal ve finansal maliyetleri ve faydaları dengelerken, yoksullar ve hassaslar üzerindeki etkilere özellikle dikkat ederek fiziksel ve/veya ekonomik yerinden edilmeyi önlemek veya en aza indirmek için uygulanabilir alternatif proje tasarımlarını dikkate alacaktır.	Türk Kamulaştırma Kanunu'nda yeniden yerleştirmenin önlenmesi ve en aza indirilmesi ile ilgili herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.	Türk Kamulaştırma Kanunu açık hükümler içermese de, Kanuna uygun olarak kamulaştırma çalışmalarından sorumlu kurumlar, yerel topluluklar üzerindeki sosyoekonomik etkilerin önlenmesi/en aza indirilmesi ve projelerin kamulaştırma maliyetlerinin en aza indirilmesi için mümkün olduğu ölçüde yer/güzergâh seçimi sırasında projelerin yerinden etme etkilerini değerlendirmektedir.	Proje Sahibi, hem Projenin sosyoekonomik etkilerini hafifletmek hem de Projenin kamulaştırma ile ilgili maliyetlerini azaltmak amacıyla, güzergâh seçimi sırasında ekonomik ve fiziksel yerinden etme etkisini mümkün olduğu ölçüde önlemiştir. Kesim 2'de, önceki güzergâh ile çakışan seralar da dâhil olmak üzere binalar/yapılar üzerindeki etkiyi önlemek için Hatipler Geçişindeki (KM 267+156.000-278+632.464) tasarıma bir güzergâh değişikliği dâhil edilmiştir. Kesim 4c'de (Manisa Kuzey Geçidi) Manisa ilinin Horozköy mahallesinde mevcut 34 bina (konut veya konut dışı olabilir) ile çakışan önceden tespit edilmiş kamulaştırma koridoru içinde kamulaştırma çalışmaları başlamamıştır. Mevcut tasarıma göre bu kısımda etkilenmesi beklenen binaların durumu, İşveren tarafından ilgili KP'lerin hazırlanması ve onaylanması üzerine netleştirilecektir. İşverenin değerlendirmesine ve kararına dayanarak, uygulanabilir olduğu hallerde, fiziksel/ekonomik yerinde etme etkilerinin önlenmesi/en aza indirilmesi hedeflenecektir.

Açık Konusu	IFC PS5 Gerekliği	Türk Mevzuatındaki Gerekliklik	Açıklar	Açıkları Kapatma Faaliyetleri
				Uygulama aşamasında İşveren ve Yüklenici, Proje ile ilgili yerinden etme etkilerinin en aza indirilmesi için konut ve konut dışı binalar da dâhil olmak üzere yapılardan kaçınmak amacıyla önceden altyapı çalışmaları yapılmamış sahalarda yerel değişiklikleri ve mikro-konuşlandırma önlemlerini ayrıca değerlendirecektir.
Yerinden Edilmiş Kişiler İçin Tazminat ve Haklar	IFC PS5 – md. 9: Yerinden edilme durumu önlenemediğinde müşteri, PS5'te öngörüldüğü gibi, yerinden edilen topluluklara ve kişilere varlık kayıplarını tam yerine koyma maliyeti üzerinden tazmin etmeyi ve yaşam standartlarını veya geçim kaynaklarını iyileştirmelerine veya tekrar sağlamalarına yardımcı olacak diğer destekleri sunacaktır. Tazminat standartları şeffaf olacak ve yerinden edilen tüm topluluklara ve kişilere tutarlı bir şekilde uygulanacaktır. Yerinden edilen kişilerin geçim kaynaklarının araziye dayalı olduğu veya araziye toplu olarak sahip olduğu durumlarda müşteri, uygulanabilir olduğu hallerde, yerinden edilme konusu araziye dayalı tazminat verecektir. Müşteri, istimlak edilen arazinin ve ilgili varlıkların mülkiyetini ancak tazminat verildikten ve uygun olduğu hallerde, yerinden edilmiş kişilere tazminata ek olarak yeniden yerleşim yerleri ve taşınma ödeneği sağlandıktan sonra alacaktır. Müşteri, ayrıca yerinden edilmiş topluluklara ve kişilere projeden uygun geliştirme faydaları elde	Tarım arazilerinin değer takdiri, piyasa fiyatları dikkate alınarak hesaplanan yıllık net gelirin aktifleştirilmesine bağlıdır. Binalar, inşaat maliyetleri ve piyasa değerleri üzerinden tazmin edilir. Ancak, amortisman piyasa değerinden düşülür. Kamulaştırma Kanunu'na göre arazi devralınmadan önce tazminat bedelleri tapu sahiplerinin hesaplarına yatırılacaktır. Kamulaştırma Kanunu gereğince, kanunun öngördüğü tapu harcı ve diğer giderler, kamulaştırmanın yürütülmesinden sorumlu idare tarafından ödenir.	Binalar tam yerine koyma maliyeti üzerinden tazmin edilmez. Aynı tazminat/arazi karşılığı arazi yaklaşımı, ulusal Kamulaştırma Kanunu kapsamında bir seçenek değildir. İskân Kanununa (5543 sayılı Kanun) göre devlet yönetiminde yeniden yerleştirme dışında aynı tazminat verilmemektedir.	İleride hazırlanacak YYEP'lerde, Proje ile ilgili önceki arazi istimlaklarında yetkililer tarafından benimsenen tazminat yaklaşımı kayıt altına alınacak ve gelecekteki arazi istimlaklarında arazi ve varlıkların tam yerine koyma maliyeti üzerinden tazmin edilmesinde benimsenecek yaklaşımı tanımlanacaktır. Uygulanacak YYEP'ler, varlık kaybı için PEK'lere verilecek tazminatın tam yerine koyma maliyeti üzerinden olmasını ve PEK'lere yaşam standartlarını veya geçim kaynaklarını iyileştirmelerine ve geri kazanmalarına yardımcı olmak için destek verilmesini sağlayacaktır.

Açık Konusu	IFC PS5 Gerekliliği	Türk Mevzuatındaki Gereklilik	Açıklar	Açıkları Kapatma Faaliyetleri
	etmelerine yönelik fırsatlar sunacaktır.			
Topluluk Katılımı	IFC PS5 – md. 10: Müşteri, PS 1'de açıklanan paydaş katılım süreciyle ev sahibi topluluklar da dâhil olmak üzere Etkilenen Topluluklarla etkileşime girecektir. Yeniden yerleştirme ve Geçim Kaynağı İyileştirme ile ilgili karar verme süreçleri, uygulanabilir olduğu hallerde seçenekli ve alternatifli olmalıdır. İlgili bilgilerin açıklanması ve Etkilenen Toplulukların ve kişilerin katılımı, Performans Standardının hedefleri ile tutarlı sonuçlara ulaşmak için tazminat ödemelerinin, Geçim Kaynağı İyileştirme faaliyetlerinin ve yeniden yerleştirmenin planlanması, uygulanması, izlenmesi ve değerlendirilmesi sırasında devam edecektir.	Arazi istimlakı ile ilgili yasal katılım/istişare gereksinimleri için bkz. Madde 4.1.4.8.	Projelerin planlama ve uygulama aşamalarında arazi istimlakı ile ilgili bilgilerin açıklanması yoluyla yapılandırılmış ve sistematik bir topluluk katılımına ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır.	Projede, IFC PS1'e uygun olarak Dış Şikâyet Mekanizması da dâhil olmak üzere bir PKP geliştirilmiştir ve uygulanacaktır (bkz. Madde 14).
Şikâyet Mekanizması	IFC PS5 – md. 11: Müşteri, proje geliştirme aşamasında mümkün olduğunca erken bir zamanda PS 1 ile tutarlı bir şikâyet mekanizması oluşturacaktır. Bu mekanizma, müşterinin, yerlerinden edilmiş kişiler veya ev sahibi toplulukların üyeleri tarafından tazminat ve yer değiştirme ile ilgili olarak gündeme getirilen endişelerin vakitlice kabul edilip ele alınmasına olanak verecek ve anlaşmazlıkları tarafsız bir şekilde çözmek için tasarlanmış bir başvuru mekanizması da içerecektir.	Kamulaştırma Kanunun'da PEK'lere itiraz hakkı tanınmaktadır. Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) uyarınca, kamulaştırma sürecinin yürütülmesinden sorumlu devlet kurumu, talep ve anlaşmazlıkları Kanunun ilgili hükümleri uyarınca yönetmektedir. İtirazlar kayıt altına alınır ve yazılı olarak yanıtlanır. Milli hukuka göre kamulaştırma işleminde kamulaştırılacak taşınmazın malikinin muvafakati aranmaz. Kamulaştırmada, taşınmaza devlet tarafından kamu yararına el koyulması söz konusudur. Ancak, Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983), kamulaştırmaya konu taşınmazın sahibi ve kiracısının ve diğer ilgililerin, kamulaştırma usulüne veya	Türk mevzuatında, arazi istimlakı ile ilgili şikâyet ve talepleri ele almak için Proje düzeyinde bir şikâyet mekanizması kurulması ve uygulanması öngörülmemektedir.	Projede, IFC PS1'e uygun olarak Dış Şikâyet Mekanizması da dâhil olmak üzere bir PKP geliştirilmiştir ve uygulanacaktır (bkz. Madde 14). Yüklenici, PKP'nin ilgili bölümlerinin etkili bir şekilde uygulanmasını sağlamada İşverene yardımcı olacak ve onunla işbirliği yapacaktır (her planda daha ayrıntılı olarak tanımlanan şekilde). İnşaat aşamasında Yüklenici, İşverenin/İşletmecinin yürüttüğü kamulaştırma/arazi istimlak süreci ile ilgili olarak paydaşların ileri sürdüğü şikâyetleri ve geri bildirimleri kayıt altına alacak ve yönetilmeleri için yazılı olarak İşverene (AYGM) iletecektir.

Açık Konusu	IFC PS5 Gerekliği	Türk Mevzuatındaki Gereklilik	Açıklar	Açıkları Kapatma Faaliyetleri
		takdir edilen değerlere karşı yargı mahkemelerinde dava açabilmelerine olanak tanımaktadır. 3071 sayılı Dilekçe Hakkının Kullanılması Hakkında Kanun ve 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanununa da atıfta bulunulabilir. 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu, “Kurumların, bu kanunda belirtilen istisnalar dışında, her türlü bilgi ve belgeyi sağlamak, başvuru sahiplerine bilgi sağlamak, bilgi edinme başvurularını hızlı, etkili ve doğru bir şekilde incelemek ve karara bağlamak için idari ve teknik tedbirler almaları gerekmektedir” hükmüne haizdir.		Proje Şikâyet Mekanizmasının yanı sıra, Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi (CİMER) ve diğer kamu kurumlarının iletişim kanalları, Proje ile ilgili geri bildirim ve şikâyetleri ilgili makamlara ve taraflara iletmek için paydaşlara araçlar sağlayacaktır (bkz. Madde14).
Yerleşim Yeri ve Geçim Kaynağı İyileştirme ve Planlama ve Uygulama – Sayım	IFC PS5 – md. 12: Gönülsüz yeniden yerleştirmenin kaçınılmaz olduğu durumlarda ya müzakere yoluyla çözüm ya da kamulaştırma sonucunda, proje nedeniyle yerinden olacak kişileri belirlemek, kimlerin tazminat ve yardım almaya uygun olacağını belirlemek ve fırsatçı yerleşimciler gibi uygun olmayan kişileri hak talep etmekten caydırmak için uygun sosyoekonomik temel verileri toplamak amacıyla bir nüfus sayımı yapılacaktır.	Türk Hukukunda, varlıkların envanterinin hazırlanması öngörülmektedir. Kamulaştırma yoluyla arazi istimlakında, etkilenen taşınmaz varlıkların sayımının yapılması (tam sayı) ve maliklerinin eksiksiz listesinin hazırlanması gerekir.	Ulusal gereklilik, taşınmaz malların ve yasal mülkiyet sahiplerinin sayımı ile sınırlıdır. Kiracılar, ortak arazi kullanıcıları, kanuni veya teamüli mülkiyet hakkı olmayan toprak sahipleri/sakinleri dâhil olmak üzere IFC PS5'te tanımlandığı üzere Projeden etkilenen kişilerin tamamının sayımı gerekli değildir ve etkilenen topluluklar hakkında sosyoekonomik verilerin toplanması öngörülmez.	Proje kamulaştırma koridoru içindeki taşınmaz varlıkların sayılması ve etkilenen varlıkların yasal hak sahiplerinin sayılması, Türk Ulusal Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) uyarınca kamulaştırmadan sorumlu kurum – TCDD tarafından gerçekleştirilir. Gelecekte yapılacak kamulaştırma çalışmaları için sayım verileri, kamulaştırma planları ve yapı tanımlama raporları dâhilinde AYGM/TCDD tarafından derlenecektir. Devam eden/gelecekteki arazi istimlak süreçlerinden kaynaklanan yer değiştirme etkileri, bu YYPÇ doğrultusunda hazırlanacak gelecekteki YYEP'lere konu olacaktır.

Açık Konusu	IFC PS5 Gerekliği	Türk Mevzuatındaki Gerekliklik	Açıklar	Açıkları Kapatma Faaliyetleri
				HİS'ler ve YYEP ekibi aracılığıyla Yüklenici, gelecekteki YYEP'lerin uygulanmasının bir parçası olarak Proje ile ilgili arazi istimlakından etkilenen tüm kişilerin güncel veri tabanını oluşturacak ve tutacaktır.
Yerleşim Yeri ve Geçim Kaynağı İyileştirme Planlama ve Uygulama - İşlem Kapanış Tarihi	IFC PS5 – md. 12: Ev sahibi devlet prosedürlerinin bulunmadığı durumlarda, müşteri uygunluk için bir işlem kapanış tarihi belirleyecektir. İşlem kapanış tarihi bilgileri yazılı hale getirilecek ve proje alanı boyunca yayılacaktır.	Kamu arazilerini/özel arazileri kullanan PEK'ler için işlem kapanış tarihleri ile ilgili bir hüküm yoktur. Kamulaştırma tazminatı, Kamulaştırma Kanunu'na göre kanuni hak sahiplerine verilir. Kamulaştırma sahasına yeni gelenlerin yerleşmesini önlemek için, köy muhtarlığında yayımlanan kamu yararı karar ilanı, büyük ölçekli yatırım projeleri için işlem kapanış tarihi olarak kullanılmaktadır. Hileli tazminat taleplerinin önlenmesi için, kişilerin güncel adresine bağlı dijital kadastro ve nüfus kayıt sistemi kullanılmaktadır.	IFC, bir işlem kapanış tarihi (PS5'teki IFC Kılavuz Notu uyarınca nüfus sayımı ve varlık envanterinin tamamlanma tarihi) belirlemek için nüfus sayım çalışması yapılmasını gerektirirken, Türk iskân kanununda, malik olmayan PEK'ler için uygunluk açısından üç yıllık bir ikamet süresi sınırı öngörülmektedir. Varlık envanteri ve PEK tebligat çalışmaları ulusal standartlar doğrultusunda sorumlu devlet kurumları tarafından yürütülür. Hileli tazminat taleplerinin önlenmesi, genel olarak IFC PS5 doğrultusunda sağlanır.	IFC'nin tanımı doğrultusunda Ankara-İzmir YHT Projesi için işlem kapanış tarihi kamu yararı ve acele kamulaştırma kararlarının yayımlandığı tarihtir. Şubat-Mart 2021'de İşveren, Proje ile ilgili arazi istimlakından etkilenen yerleşim yerlerinin muhtarlarına yazılar göndererek, kamulaştırılmış olan parsellerin boşaltılmasını talep etmiştir. YYEP kapsamında yer alan proje alanında muhtarlarla (tamamıyla) yapılan görüşmelerde kamulaştırılan alanlarda yeni yapılmış bir yapı olmadığı öğrenilmiştir. Gelecekteki arazi istimlakı gereksinimleri için Kamulaştırma Kanunu doğrultusunda İşveren tarafından derlenecek nüfus sayımı verileri, Proje YYEP kapsamında uygunluk açısından işlem kapanış tarihi olacaktır.
Yerleşim Yeri ve Geçim Kaynağı İyileştirme	IFC PS5 – md. 14: Müşteri, Yeniden Yerleştirme Eylem Planı veya Geçim Kaynağı İyileştirme Planının uygulanmasını izlemeye ve	Hüküm yok.	Türk mevzuatında, kamulaştırma veya yeniden yerleştirmenin	Bu YYPÇ'de, Projede yerine getirilecek izleme ve raporlama

Açık Konusu	IFC PS5 Gerekliliği	Türk Mevzuatındaki Gereklilik	Açıklar	Açıkları Kapatma Faaliyetleri
Planlama ve Uygulama – İzleme ve Değerlendirme	değerlendirmeye yönelik prosedürler oluşturacak ve gerektiğinde düzeltici faaliyet gerçekleştirecektir. İzleme faaliyetlerinin kapsamı, projenin riskleri ve etkileri ile orantılı olacaktır. Gönülsüz yeniden yerleştirme açısından ciddi risklere sahip projeler için müşteri, Performans Standardına uygunluk konusunda tavsiyelerde bulunmak ve müşterinin izleme bilgilerini doğrulamak için yetkin yeniden yerleştirme uzmanları tutacaktır. İzleme süreci boyunca, etkilenen kişilerle görüşülecektir.		uygulanmasını veya etkilerini izlemeye ilişkin hükümler yoktur.	hükümleri açıklanmaktadır (bkz. Madde 15).
Yerinden Edilme – Yerinden Edilmiş Kişilerin Sınıflandırılması	IFC PS5 – md. 17: Yerinden edilmiş kişiler, (i) işgal ettikleri veya kullandıkları arazi veya varlıklar üzerinde resmi yasal haklara sahip olan; (ii) arazi veya varlıklar üzerinde resmi yasal haklara sahip olmayan, ancak arazi üzerinde ulusal yasalarca tanınan veya tanınabilir hak iddia eden veya (iii) işgal ettikleri veya kullandıkları arazi veya varlıklar üzerinde tanınabilir bir yasal hakkı veya hak iddiası olmayan kişiler olarak sınıflandırılabilir. Yerinden edilen kişilerin durumu nüfus sayımı ile belirlenir.	Türk mevzuatına göre binaların/arsaların yasal sahipleri tazminat almaya hak kazanır. Kullanıcıların kamu ve özel mülkiyete ilişkin teamüli hakları, sadece Hazine arazileri için tanınır ve arazi için değil, mahsuller/ağaçlar ve yapılar için tazminat sağlanır.	Kiracılar, gayri resmi kullanıcılar ve tanınabilir hak talepleri olmayan kişiler kamulaştırma tazminatına hak kazanamaz.	Projede, IFC PS5 gereklilikleri doğrultusunda YYÇP hazırlanmıştır ve uygulanacaktır. Gelecekte hazırlanacak YYEP'lerde, binaların kayıtlı/kayıt dışı kullanıcıları açısından hak kazanımları tanımlanıp açıklanacaktır.
Ekonomik yeniden yerleşim	IFC PS5 – md. 19: Ekonomik yeniden yerleşim durumunda müşteri, etkilenen kişi sayısına bakılmaksızın en azından Performans Standardının uygulanabilir gerekliliklerini kapsayan bir Yeniden Yerleştirme Eylem Planı geliştirecektir. Bu, arazi ve kaybedilen diğer varlıklar için tam yerine koyma maliyeti üzerinden bir tazminatı kapsar. Plan, yerinden edilmenin olumsuz etkilerini azaltacak, geliştirme fırsatları belirleyecek, yeniden yerleşim bütçesi ve programı geliştirecek ve her kategoriden etkilenen kişilerin (ev sahibi topluluklar dâhil) haklarını belirleyecek şekilde	Türk mevzuatında, projelerin fiziksel yerinde etme etkilerinin yönetimi için YYEP hazırlanması ve uygulanması öngörülmektedir.	Yeniden yerleştirme ile ilgili belgeler yalnızca kadastrо bilgilerini, varlık listesini ve maliklere verilecek tazminatları içerdiğinden, yeniden yerleştirme planlaması önemli bir açıktır.	Projede, IFC PS5 gereklilikleri doğrultusunda YYÇP (fiziksel ve ekonomik yeniden yerleşim etkilerini kapsayan) hazırlanmıştır ve uygulanacaktır. Projenin ekonomik yeniden yerleşim unsurları (insanlar ve varlıklar), ileride hazırlanacak YYEP'ler çerçevesinde oluşturulacak Hak Sahipliği Matrisinde ele alınmaktadır.

Açık Konusu	IFC PS5 Gerekliği	Türk Mevzuatındaki Gerekliklik	Açıklar	Açıkları Kapatma Faaliyetleri
	tasarlanacaktır. Yoksulların ve hassasların ihtiyaçlarına özellikle dikkat edilecektir. Müşteri, arazi haklarını elde etmek için yapılan tüm işlemleri, ayrıca tazminat önlemlerini ve yer değiştirme faaliyetlerini belgeleyecektir. Müşteri, işlem kapanış tarihinin açıkça belirlenmiş ve kamuya açıklanmış olması koşuluyla, işlem kapanış tarihinden sonra uygunluk için proje alanında yer edinenleri tazmin etmek veya desteklemek zorunda değildir. Nakdi yerine aynı tazminat verilmesi değerlendirilmelidir. Nakdi tazminat seviyeleri, yerel piyasalarda tam yerine koyma maliyetiyle kayıp ve diğer varlıkları ikame etmeye yeterli olmalıdır.			
Ekonomik yeniden yerleşim	IFC PS5 – md. 25: Sadece ekonomik yerinden edilmenin söz konusu olduğu projelerde müşteri, etkilenen kişileri ve/veya toplulukları tazmin etmek için bir YYEP geliştirir ve PS5 hedeflerini karşılayan başka yardımlar sunar. YYEP’de, etkilenen kişilerin ve/veya toplulukların hakları belirlenir ve bu hakların şeffaf, tutarlı ve adil bir şekilde sağlanması temin edilir. Ekonomik yerinden edilmenin azaltılması, etkilenen kişiler veya topluluklar YYEP ve PS5 gerekliliklerine göre tazminat ve diğer yardımları aldıklarında ve geçim kaynaklarını yeniden tesis etmek için yeterli fırsatı sahip olduklarında tamamlanmış sayılır. Madde 27 uyarınca gerekli olan kayıp varlıklar için tazminata ek olarak, geçim kaynakları veya gelir seviyeleri olumsuz etkilenen ekonomik olarak yerinden edilmiş kişilere, gelir elde etme	Türk mevzuatında, projelerin ekonomik yerinden etme etkilerinin yönetimi için YYEP hazırlanması ve uygulanması öngörülmemektedir.	Yeniden yerleştirme ile ilgili belgeler yalnızca kadastral bilgilerini, varlık listesini ve maliklere verilecek tazminatları içerdiğinden, yeniden yerleştirme planlaması önemli bir açıktır. Arazi sahipleri ve kayıtlı/kayıt dışı arazi kullanıcıları dâhil olmak üzere etkilenen kişilerin geçim kaynaklarının restorasyonuna ilişkin bir hüküm yoktur.	Projede, IFC PS5 gereklilikleri doğrultusunda YYÇP (fiziksel ve ekonomik yeniden yerleşim etkilerini kapsayan) hazırlanmıştır ve uygulanacaktır. Projenin ekonomik yeniden yerleşim unsurları (insanlar ve varlıklar), ileride hazırlanacak YYEP’ler çerçevesinde oluşturulacak Hak Sahipliği Matrisinde ele alınmaktadır.

Açık Konusu	IFC PS5 Gerekliği	Türk Mevzuatındaki Gerekliklik	Açıklar	Açıkları Kapatma Faaliyetleri
	kapasitelerini, üretim seviyelerini ve yaşam standartlarını iyileştirme veya en azından eski haline getirme fırsatları da sağlanacaktır. Geçiş desteği, ekonomik olarak yerinden edilmiş tüm kişilere, gelir getirici kapasitelerini, üretim seviyelerini ve yaşam standartlarını geri kazanmak için gereken makul bir süre tahminine dayanarak gerektiği şekilde sağlanmalıdır.			
Hassas Kişiler	IFC PS5 – md. 19: Yoksulların ve savunmasızların ihtiyaçlarına özellikle dikkat edilecektir (toplumsal cinsiyete dayalı savunmasız olanlar dâhil).	Kamulaştırma Kanunu'nda hassas gruplar belirtilmemektedir. Bununla birlikte, Türk Anayasası uyarınca Devlet, vatandaşlarının yaşamlarını huzur ve güven içinde sürdürmelerini güvence altına alır ve aynı zamanda yüksek bir yaşam standardına ulaşmalarını sosyoekonomik olarak teşvik eder. Bu bağlamda Devlet, muhtaç, zayıf, çaresiz ve evsiz vatandaşlarını korumak ve desteklemek için çeşitli kurallar ve önlemler uygular.	Arazi istimlakında hassaslık hususu ele alınmaz. Süreçte gerginlikler ve komşuluk ilişkileri gibi sosyal konular dikkate alınsa da, hassaslık açısından bir yaklaşım ortaya koyulmamakta ve hassas gruplar için geçiş aşamasını kolaylaştıracak bir strateji belirtilmemektedir.	Projede, IFC PS5 gereklilikleri doğrultusunda YYÇP hazırlanmıştır ve uygulanacaktır. Bu YYÇP'de Proje ile ilgili gelecekteki arazi istimlakından etkilenme olasılığına sahip hassaslık kategorileri ve PEK kategorileri tanımlanmaktadır. İleride hazırlanacak YYEP'lerde hak kazanımları, yapılacak anketlere göre hassaslık durumları göz önünde bulundurularak açıklanacaktır.

5. Etkilenecek Kişiler ve Varlıklar

YBR ve KP'lere göre, Projenin gelecekteki arazi istimlak süreçlerinden etkilenecek yapılar aşağıdaki gibi sınıflandırılır:

- Konut binaları
- Ticari binalar
- Konut dışı yapılar
- Ortak kullanılan varlıklar

Gelecekteki arazi istimlak çalışmaları için bu YYPÇ'ye dayalı olarak hazırlanacak YYEP'lerde, fiziksel ve ekonomik yeniden yerleşim etkilerinin yönetimi ele alınacak ve etkilenen parsellerin ve binaların/yapıların sahipleri ve/veya kullanıcıları (kayıtlı/kayıt dışı) hak kazanımları tanımlanacaktır.

5.1. Gelecekteki YYEP Çalışmalarının Metodolojisi

Bu YYPÇ doğrultusunda geliştirilecek YYEP çalışmaları kapsamındaki sosyal anketler çerçevesinde nitel ve nicel araştırma yöntemleri birlikte kullanılacaktır.

Çalışmada kullanılacak birincil veri kaynakları;

- PEYY temsilcileri (muhtarlar⁸) ile yapılandırılmış görüşmeler (anket),
- PEYY'de yaşayan PEK ile yapılandırılmış görüşmeler (anket) ve/veya
- Hassas kişiler ve kadınlarla yarı yapılandırılmış görüşmeler (kapsamlı görüşme).

Kullanılacak anketlerin hedef grupları ve içeriği Tablo 5-1'de kısaca belirtilmiştir.

Gelecek YYEP çalışmalarında kullanılacak ikincil veri kaynakları aşağıdakileri içerecektir:

- Kamulaştırma Planları
- Yapı Tanımlama/Değerleme Raporları
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)
- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) göstergeleri
- Kurum ve Kuruluşlardan resmi bilgiler

Her yerleşim yerindeki fiziksel yer değiştirme gerekliliğinin sınırlı olması beklense de, fiziksel yeniden yerleştirme PEK'lerin bir ev sahibi topluluğa taşınmasını gerektirdiği hallerde potansiyel etkilerin değerlendirilmesi ve yönetiminde aşağıdaki temel hususlar dikkate alınacaktır:

- Ev sahibi topluluk etki değerlendirmesi, gelecekteki YYEP çalışmalarının bir parçası olarak zamanında yapılacaktır.
- Potansiyel ev sahibi topluluklarla erken etkileşim gerçekleştirilecektir. Süreç boyunca ev sahibi topluluklarla şeffaf ve düzenli bilgi paylaşımı sağlanacaktır
- Bir ev sahibi topluluk komitesinin kurulması düşünülecektir. Yeniden yerleştirmenin potansiyel olumsuz ve olumlu etkileri (örneğin, kültürel, etnik, dini, politik benzerlikler ve farklılıklar, mevcut altyapı üzerindeki ek yük, ek altyapı ihtiyaçları, vs.) ve yeniden yerleşimciler için potansiyel yeniden yerleşim alanları, ev sahibi topluluk üyeleri ile birlikte değerlendirilecektir.
- Ev sahibi topluluklar ve yeniden yerleşimciler arasında koordinasyon ve etkileşim sağlama fırsatları değerlendirilecek ve yeniden yerleştirme ve topluluk geliştirme planlaması ve uygulamasına entegre edilecektir.

⁸ Türkiye merkezi üniter bir yapıda olup, iller merkeze bağlıdır. En büyük idari birimler iller olup bunların altında ilçeler, beldeler (yarı kırsal) ve yerleşim yerleri yer almaktadır. İki tip yerleşim yeri vardır: (1) köyler (kırsal yaşam) ve (2) mahalleler (kentsel yaşam). Hem köylerin hem de mahallelerin seçilmiş başkanları (muhtarlar) vardır.

Tablo 5-1. Belirli Hedef Gruplar için Veri Toplama Araçları

Veri Toplama Aracı	Hedef Grup	Aracın İçeriği
Toplum Düzeyinde Anket (TDA)	PEYY Muhtarları	- Yerleşim yerlerinin demografik özellikleri (hassas kişiler dâhil) - Yerleşim yerlerine ilişkin sosyoekonomik veriler - Yerleşim yerlerinin altyapı özellikleri - Arazi istismakından etkilenen araziler, varlıklar ve PEK
Hane Halkı Anketleri (HHA)	Arazi (parsel) bazında etkilenen PEK (etkilenen parsellerin malikleri/hissedarları ve kullanıcıları)	- Hane halkının demografik özellikleri - Hane halkının gelir kaynakları ve sosyoekonomik durumu - Arazi mülkiyeti, tarım ve hayvancılık - Ev sahipliği - Arazi istismak süreci ile ilgili geçmiş deneyimler - Etkilenen varlıklar ve konutlar - Kamu arazilerinin kullanımı üzerindeki proje etkileri - Ekonomik olarak yerinden edilmiş hane halkının hassaslığı
	Konut amaçlı kullanılan etkilenen binaların malikleri/hissedarları ve kullanıcıları	- Hane halkının demografik özellikleri - Hane halkının gelir kaynakları ve sosyoekonomik durumu - Konutların durumu (yıkılmış/mevcut (yıkılmamış)) - Fiili kullanıcıların durumu (malikler/hissedarlar, kayıtlı veya kayıt dışı kullanıcılar, kiracı vb.) - Kullanım türü (daimi veya mevsimsel) - Oda sayısı - Konut binası alanı - İnşaat malzemeleri - Fiziksel olarak yerinden edilmiş hane halkının hassaslığı
İş ve Çalışan Görüşmeleri (etkilenen işletmelerde)	İş sahipleri/işletmeciler ve çalışanlar	- Etkilenen ticari yapılar ve tesisler - Etkilenen nüfus - Ekonomik göstergeler
Hassas kişiler ve kadınlar için Kapsamlı Görüşme Formu	PEYY'de yaşayan hassas PEK ve kadınlar	- Arazi istismakının hassas gruplar üzerindeki etkileri - Şikâyet Mekanizmasının uygulanmasını destekleme yolları - Gelir kaybı etkisi/potansiyeli

5.2. Genel Sosyoekonomik Profil

Proje ile ilgili ekonomik yeniden yerleşim etkilerine maruz kalan yerleşim yerlerinin sosyoekonomik profili, Şubat 2021 ve Mayıs 2021'de yapılan sosyoekonomik anketlere dayanılarak nitelendirilmiştir. Şubat ve Mayıs 2021 anketlerinin bulguları, Proje için hazırlanan YYEP içinde derlenmiş ve Appendix B'de özetlenmiştir. Projenin geçtiği ilçelerin genel geçim kaynağı modelleri Ek B.2'de kısaca sunulmuştur.

Bu YYPÇ doğrultusunda, Madde 5.1'de açıklanan metodolojiye göre Proje ile ilgili olarak gelecekte yürütülecek arazi istismak süreçlerinden etkilenecek yerleşim yerlerinde sosyoekonomik anketler (TDA ve HHA) yapılacaktır.

Geniş Proje Alanındaki genel demografik koşullarla ilgili olarak, TÜİK verilerine (2020) göre, PEYY'lerin toplam nüfusu 290.473'tür. TDA'lara göre, Şubat ve Mayıs 2021 sosyal anketleri kapsamında yer alan PEYY'lerin daimi ve geçici nüfusu⁹ ve hane sayısı EkB.1'de sunulmuştur.

TÜİK'e göre (2020) sosyal çalışma alanında yer alan ilçelerin nüfusu ve nüfus artış oranları Tablo 5-2'de sunulmuştur. Tablonun son sütununda da Projenin geçtiği illerin ortalama hane büyüklüğüne ilişkin bilgiler sunulmuştur.

Tablo 5-2. Projenin Geçtiği İlçelerdeki Nüfus Artış Oranı ve İllerin Ortalama Hane Büyüklükleri

İl	İlçe	Nüfus	Binde Nüfus Artışı (2019-2020)	Ortalama Hane Büyüklüğü (TÜİK, 2020)
Ankara	Polatlı	126.623	+1,24	3,0

⁹ Yerleşim yerlerinin bazılarında, yerleşim yerlerinin muhtarı tarafından açıklanan daimi nüfus, muhtemelen yerleşim yerlerinde ikamet eden kayıt dışı nüfus nedeniyle (örneğin, Ayfonkarahisar'ın Erenler mahallesinde ikamet eden üniversite öğrencileri) yerleşim yerinin TÜİK tarafından yayımlanan son resmi nüfusundan önemli ölçüde farklıdır (TÜİK, Aralık 2020).

İl	İlçe	Nüfus	Binde Nüfus Artışı (2019-2020)	Ortalama Hane Büyüklüğü (TÜİK, 2020)
Eskişehir	Günyüzü	5.455	-3,81	2,7
	Sivrihisar	20.140	-0,93	
Afyonkarahisar	Emirdağ	39.518	+5,77	3,4
	Bayat	7.573	-1,30	
	İscehisar	25.043	+1,46	
	Merkez	313.063	+2,01	
	Sinanpaşa	39.432	-0,76	
Kütahya	Dumlupınar	2.945	+0,03	2,9
Uşak	Banaz	35.647	-0,37	2,9
	Merkez	256.050	-0,24	
	Ulubey	12.350	-2,36	
	Eşme	34.991	+0,30	
Manisa	Kula	44.035	+0,08	3,0
	Alaşehir	105.145	+0,50	
	Salihli	164.371	+0,97	
	Ahmetli	16.614	+0,54	
	Turgutlu	169.882	+2,08	
	Şehzadeler	168.110	-1,77	
	Yunusemre	251.905	+2,22	
İzmir	Menemen	186.182	+3,50	2,9
Toplam		2.025.074	Türkiye ortalaması: +5,50	3,3

Kaynak: TÜİK, ADNKS, 2020.

Etkilenen yerleşim yerlerinin ortalama hane büyüklüğü Tablo 5-3'te ilçe düzeyinde verilmiştir. Hane büyüklükleri, TDA'lar çerçevesinde yerleşim birimlerinin muhtarları tarafından beyan edilen hane sayıları ve daimi nüfus verileri temel alınarak hesaplanmıştır; böylelikle ortalama hane büyüklükleri hakkında gösterge niteliğinde veriler elde edilmiştir.

Tablo 5-3. TDA'lara Göre Etkilenen İlçelerin Ortalama Hane Büyüklüğü

İl	İlçe	Ortalama Kalıcı Hane Büyüklüğü
Ankara	Polatlı	5,0
Eskişehir	Günyüzü	8,3
	Sivrihisar	4,0
Afyonkarahisar	Emirdağ	1,6
	Bayat	3,3
	İscehisar	3,1
	Merkez	3,3
	Sinanpaşa	4,3
Kütahya	Dumlupınar	4,7
Uşak	Banaz	3,4
	Merkez	2,9
Manisa	Kula	3,8
	Alaşehir	4,3
	Salihli	2,8
	Ahmetli	1,7
	Turgutlu	3,0
	Şehzadeler	4,6
Toplam		3,2
Türkiye Ortalama Hane Büyüklüğü (2020 Yılı)		3,3

Kaynak: ÇSED ve YYEP Anketleri, TDA, Şubat 2021.

Kaynak: TÜİK, ADNKS, 2020.

TÜİK'e göre (2020) sosyal çalışma alanında yer alan ilçelerin nüfusu ve nüfus artış oranları Tablo 5-4'te sunulmuştur.

Tablo 5-4. Projenin Geçtiği İlçelerdeki Nüfus Artış Oranı (2020)

İl	İlçe	Nüfus	Binde Nüfus Artışı (2019-2020)
Ankara	Polatlı	126.623	+1,24
Eskişehir	Günyüzü	5.455	-3,81
	Sivrihisar	20.140	-0,93
Afyonkarahisar	Emirdağ	39.518	+5,77
	Bayat	7.573	-1,30
	İscehisar	25.043	+1,46
	Merkez	313.063	+2,01
	Sinanpaşa	39.432	-0,76
Kütahya	Dumlupınar	2.945	+0,03
Uşak	Banaz	35.647	-0,37
	Merkez	256.050	-0,24
	Ulubey	12.350	-2,36
	Eşme	34.991	+0,30
Manisa	Kula	44.035	+0,08
	Alaşehir	105.145	+0,50
	Salihli	164.371	+0,97
	Ahmetli	16.614	+0,54
	Turgutlu	169.882	+2,08
	Şehzadeler	168.110	-1,77
	Yunusemre	251.905	+2,22
İzmir	Menemen	186.182	+3,50
Toplam		2.025.074	Türkiye Ortalaması: +5,50

Kaynak: TÜİK, ADNKS, 2020.

Şubat ve Mayıs 2021 sosyal anketlerine göre, Proje ile ilgili olarak gelecekte yürütülecek arazi istimlak süreçlerinden etkilenecek yerleşim yerlerinin ana gelir kaynakları aşağıda belirtilmiştir:

- Tarım
- Emekli aylığı
- Ücret/maaş
- Hayvancılık
- Serbest meslek gelirleri
- Kira geliri
- Sosyal yardım
- Mevsimsel gelir (örneğin tarım)
- Banka faiz gelirleri, vs.

Şubat ve Mayıs 2021 sosyal anketlerine göre, Proje ile ilgili olarak gelecekte yürütülecek arazi istimlak süreçlerinden etkilenecek yerleşim yerlerinde üretilebilecek başlıca tarım ürünleri aşağıda belirtilmiştir:

- Buğday
- Arpa
- Mısır
- Şeker pancarı
- Yem bitkileri
- Haşhaş
- Üzüm
- Patates, soğan
- Domates, salatalık
- Ayçiçeği
- Diğer tahıllar
- Diğer meyveler

Şubat ve Mayıs 2021 sosyal anketlerine göre, Proje ile ilgili olarak gelecekte yürütülecek arazi istimlak süreçlerinden etkilenecek yerleşim yerlerindeki başlıca iş/istihdam türleri aşağıda belirtilmiştir:

- Çiftçiler
- Maaşlı çalışanlar
- Serbest meslek sahipleri
- Çobanlar

Şubat ve Mayıs 2021 sosyal anketlerine göre, Proje ile ilgili olarak gelecekte yürütülecek arazi istimlak süreçlerinden etkilenecek yerleşim yerlerindeki nüfusun çalışma durumu aşağıda belirtilmiştir:

- Çalışan nüfus
- Ev hanımları
- Öğrenciler
- Emekliler
- İşsizler

Projenin geçtiği ilçelerin genel geçim kaynağı modelleri Ek B.2'de kısaca sunulmuştur.

5.3. Hassas Kişiler

IFC'nin tanımına göre "Hassas gruplar veya risk altındaki gruplar, cinsiyet, etnik köken, yaş, fiziksel veya zihinsel engellilik, ekonomik dezavantaj veya sosyal statü nedeniyle, yerinden edilmeden başkalarına nazaran daha olumsuz etkilenebilecek ve yeniden yerleştirme yardımı ve ilgili kalkınma faydalarını talep etme veya bunlardan yararlanma yetenekleri sınırlı olabilecek kişilerdir. Yerinden edilme bağlamında hassas gruplar arasında ayrıca yoksulluk sınırının altında yaşayan insanlar, topraksızlar, yaşlılar, geçimini kadınların ve çocukların sağladığı haneler, etnik azınlıklar, doğal kaynağa bağımlı topluluklar veya ulusal arazi tazminatı ve tapu sicilleri ile korunamayan diğer yerinden edilmiş kişiler yer almaktadır".¹⁰

¹⁰ https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/dbd20f31-8eba-474b-bed9-b992cd3e0b5a/Draft_Resettlement+Handbook_Glossary.pdf?MOD=AJPERES&CVID=mBUKCnF

Şubat ve Mayıs 2021'de yapılan sosyal anketlere göre, gelecekteki YYEP anketlerinde aşağıdaki hassaslık kategorilerinin dikkate alınması muhtemeldir:

- Yalnız yaşayan Yaşlılar (65 Yaş Üstü)
- Yatalak kişilerin bakım verenleri
- Zihinsel ve/veya fiziksel engelli kişiler
- Sağlık sorunu olan kişiler (hastalık, kanser, kalp hastası, diyabet hastası, kronik hastalık, vb.)
- Toplumsal cinsiyete dayalı hassaslıklar (örn. geçimini kadının sağladığı haneler, çocuksuz dul kadınlar, okul çağında olduğu halde okula gitmeyen kız çocukları)
- Sosyal yardımla geçinen yoksullar
- Okuma yazma bilmeyen insanlar
- Özel eğitime muhtaç çocuk olan haneler
- Türkçe bilmeyen/anlamayan yabancılar (Suriyeliler dışında)
- İşsizler ve sosyal güvencesi olmayan kişiler
- Hayvan sahibi olmayan çobanlar
- Arazi sahibi olmayan kişiler/haneler
- Mevsimlik işçiler

Hassas grupların hane halkı anket örneklerinde temsil edilmesine bağlı olarak, hassas kişilerle ayrı grup toplantıları (yarı yapılandırılmış/derinlemesine görüşme yöntemleriyle), yerleşim birimlerinin başkanlarıyla yürütülecek TDA'ların sonuçlarına göre planlanacaktır.

Hassas gruplara/kişilere yönelik olarak yapılan anketlerin sonuçlarına dayanarak, hassas üyeleri olan haneler için özel destek/yardım önlemleri geliştirilecektir. Bu tür önlemler, aşağıdakileri içerebilen ancak bunlarla sınırlı olmayan diğer uygulanabilir önlemlere ek olarak vakaya özgü aynı yardım/önlemleri de içerecektir (etkilenen hanelerle doğrudan etkileşim yoluyla belirlenmelidir):

- İstişare/bilgilendirme, müzakere ve yer değiştirme sonrası izleme sırasında özel dikkat
- Gerektiğinde ve Proje kaynaklı yerinden edilme etkilerinin yönetimi ile ilgili olduğunda hukuk kaynaklarına, devlet kurumlarına vb. erişimde yardım (örneğin lojistik destek, iletişim yardımı)
- Kamulaştırma/yer değiştirme ile ilgili resmi belgelerin incelenmesinde/işlenmesinde okuma yazma bilmeyen, yaşlı ve diğer ihtiyaç sahibi kişilere yardımcı olma
- Yer değiştirme ve ekonomik yeniden yerleşim ile ilgili diğer süreçlerde fiziksel engelli ve ihtiyaç sahibi hanelere ulaşım/taşınma desteği sağlanması
- Proje ile ilgili etkilerin YYEP uygulamasıyla yönetilmesi çerçevesinde takip/erişim tazminatı ödemeleri konusunda yardım
- Projenin inşaat aşamasında iş fırsatı önceliği
- Hassas kişilere mevcut destek programlarını sağlayan yerel kurumlara erişim/başvuru konusunda yardım
- Geçişte aynı yardım (örn. gıda yardımı, sağlık desteği, vs.)

6. Temel Tazminat ve Yardım İlkeleri

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası ve ulusal Kamulaştırma Kanunu (2942 Sayılı Kanun, 1983) uyarınca, kamulaştırma işleri yetkili resmi kurumlar tarafından yürütülmektedir (gelecekteki kamulaştırma çalışmaları için sorumluluklar AYGM ile TCDD arasında netleştirilecektir). Ankara-İzmir YHT hattı çerçevesinde Proje ile ilgili kamulaştırma çalışmalarından sorumlu olan kurum TCDD'dir.

Gelecekteki arazi istimlak süreçleri kapsamında istimlak edilecek parseller için kamulaştırma planları, yapı belirleme ve değer tespit raporları, atanmış mühendislik firmaları tarafından hazırlanacak ve İşveren tarafından onaylanacaktır. Gelecekteki kamulaştırma çalışmalarından etkilenecek PEK'lere resmi bildirim yapılması, kamulaştırmadan sorumlu kurum tarafından yürütülecektir.

Bu sürecin ardından, etkilenecek yerleşim yerlerinde yeniden yerleştirme öncesi temel sosyoekonomik anketler yapılacak (anketlerin metodolojisi için bkz. Madde 5.1) ve gelecekteki arazi edinme süreçlerinin potansiyel yerinden edilme etkilerini ele almak için ileride YYEP'ler geliştirilecek ve uygulanacaktır. Arazi istimlakı, yeniden yerleştirme ve Geçim Kaynağı İyileştirme süreci Şekil 6-1'de verilen akış şemasında sunulmuştur.

Gelecekteki YYEP'lerde kabul edilecek ve uygulanacak temel tazminat ve yardım ilkeleri aşağıda özetlenmiştir.

Yerinden Edilmenin Önlenmesi/En Aza İndirilmesi

Projenin yerleşim alanları ve potansiyel fiziksel yerinden etme etkileri, yerel toplumlar üzerindeki sosyoekonomik etkilerden kaçınmak ve Projenin kamulaştırma maliyetlerini en aza indirmek için güzergâh seçim sürecinde ilgili makamlar tarafından dikkate alınan en önemli kriterler arasındadır. Buna göre, gelecekteki arazi istimlak süreçleri için Projede, Proje ile ilgili fiziksel yerinden etme etkilerinin önlenmesi, önlemenin mümkün olmadığı durumlarda ise en aza indirilmesi ilkesi benimsenecektir.

Uygulama aşamasında İşveren ve Yüklenici, Projenin fiziksel ve ekonomik yerinden etme etkilerini önlemek/en aza indirmek için, önceden altyapı çalışmaları yapılmamış sahalarda yerel değişiklikleri ve mikro konuşlandırma önlemlerini ayrıca değerlendirecektir.

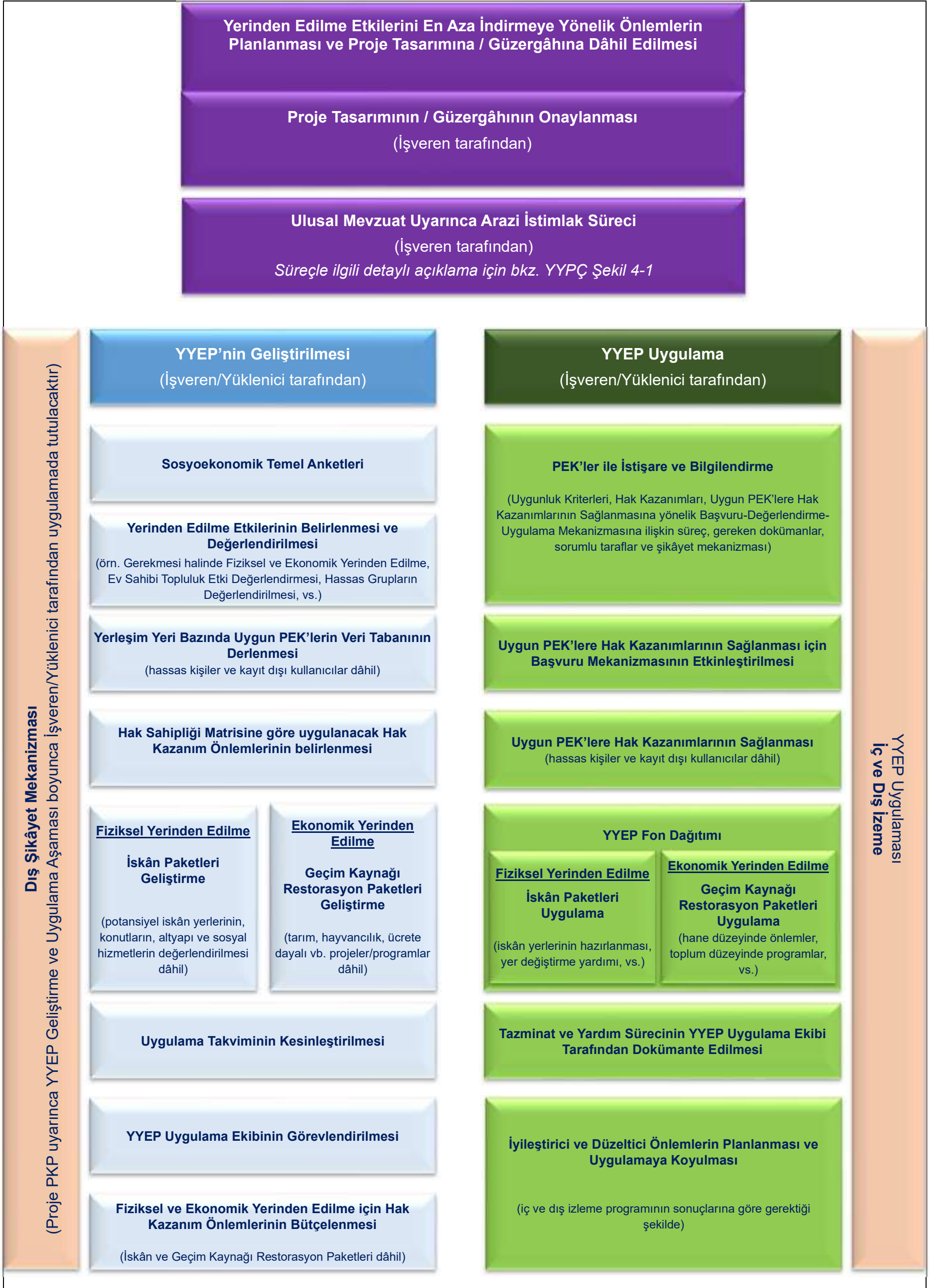
Belirtildiği gibi, potansiyel güzergâh değişiklikleri ve/veya ek bağlantı hatları (varsa), inşaat kamp alanları, taş ocakları, enerji nakil hatları (ENH), hafriyat malzemesi depolama sahaları, alternatif taş ocakları vb. için kamulaştırma koridoru sınırlarının kısmen veya tamamen dışında yer almaları durumunda daha fazla arazi istimlakı gerekebilir. 2021 yılı ikinci çeyrek itibarıyla Yüklenici, inşaat aşamasında kullanılacak Proje tesislerini değerlendirme ve seçme aşamasındadır. Kamulaştırılması gereken parseller için İşveren koordinasyonunda KP'ler ve yapı belirleme raporları hazırlanacaktır. Uygulanabilir olduğu hallerde, kamulaştırma koridoru dışında yer alacak sahaların seçiminde aşağıdaki kriterler göz önünde bulundurulacaktır:

- Konut ve konut dışı bina/yapılarla çakışmayan (Ç&S etkilerinin yönetimi için vaka bazında korunan yeterli mesafeye sahip) ve tarım veya otlatma amacıyla kullanılmayan parsellere öncelik verilecektir.
- Gelecekte tarımsal amaçla kullanıma uygun olmayan parsellere (örn. yüksek eğimli parseller, taşlı parseller) öncelik verilecektir.

Kamulaştırmada Satın Alma Yöntemine Öncelik Verilmesi

Türk Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) Madde 8'de (24 Nisan 2001 tarihinde değiştirilmiş haliyle), kayıtlı taşınmaz varlıkların ilgili kurumlar tarafından kamulaştırılmasında satın alma yöntemine öncelik verilmesi öngörülmektedir. Dolayısıyla, Türk Kamulaştırma Kanunu'nun öngördüğü müzakere süreci ile arazilerin satın alınması, Proje ile ilgili kamulaştırma süreçlerinde TCDD'nin önceliği olmuştur. Acele kamulaştırma kararını uygulama hakkı, yalnızca yetkili kurumların müzakere yoluyla çözüm çabalarının başarısız olduğu durumlar için kullanılmıştır ve kullanılacaktır.

Türkiye Kamulaştırma Kanunu'nun (2942 sayılı Kanun, 1983) temel gereklilikleri doğrultusunda, kalan kamulaştırma işlerinden (bkz. Madde 2.5) sorumlu olacak kurum, müzakere yoluyla çözüme dayalı olarak Proje için gerekli arazi ve varlıkların satın alınması ilkesini benimseyecektir.



Şekil 6-1. Arazi İstimlakı, Yeniden Yerleştirme ve Geçim Kaynağı İyileştirme Süreci Akış Şeması

İstimlak Edilen Parsellerin Tahliyesi ve Araziye Giriş

Kamulaştırma koridoru⁸ dışında yer alan sahalarda/tesisler için özel mülkiyete ait parseller kullanılması durumunda, araziye giriş ancak yasal sahipleri/hak sahipleri ile karşılıklı anlaşmalar yapıldıktan sonra gerçekleşecektir. Uygulanacak YYEP'ler, varlık kaybı için PEK'lere verilecek tazminatın tam yerine koyma maliyeti üzerinden olmasını ve PEK'lere yaşam standartlarını veya geçim kaynaklarını iyileştirmelerine ve geri kazanmalarına yardımcı olmak için destek verilmesini sağlayacaktır.

Madde 20 hükümlerine göre ekili arazilerin tahliyesi hasat dönemi sonunda yapılacaktır. Tahliyenin hasat dönemine kadar ertelenmesinin mümkün olmadığı durumlarda, araziye girilmeden önce mahsulün sahibine tazminat ödenecektir.

PEK'lerin Tazmin Edilmesi ve Desteklenmesi

İleride bu YYPÇ'ye uygun olarak geliştirilecek ve uygulanacak YYEP'lerin uygulanması sırasında, nitelikli Proje temsilcileri her bir PEK ile ayrı ayrı ilgilenecek, PEK'e özgü koşulları belirleyecek, gerektiğinde arazi istimlakı ile ilgili belgeleri gözden geçirecek ve onaylayacak ve her bir PEK'ee gelecekteki YYEP'ler çerçevesinde geliştirilecek Hak Sahipliği Matrisleri ile tutarlı tazminat ve yardım önlemleri sağlayacaktır.

Kayıt dışı kullanıcıların tazmin edilmesinde IFC PS5 gereklilikleri yerine getirilecektir. Gelecekteki YYEP'ler çerçevesinde geliştirilecek Hak Sahipliği Matrislerinde öngörülebileceği üzere, hassas kişilere/hassas üyeleri olan hanelere özel yardım sağlanacaktır.

7. Uygunluk

Proje kapsamındaki arazi istimlak çalışmalarının başlangıcı 2012 yılına dayanmaktadır. Proje kamulaştırma koridoru içerisinde arazi istimlak işlerinin büyük bir kısmı, 2012-2018 yılları arasında Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları (TCDD) tarafından Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) doğrultusunda gerçekleştirilmiş olup, diğer yükleniciler tarafından yapımı devam eden kesimlerde bugüne kadar devam eden kamulaştırma çalışmaları da yine TCDD tarafından yürütülmüştür.

Kamulaştırma kararı alınması için, etkilenen tüm parsellerin yasal sahiplerini/hissedarlarını belirleyen KP'ler, kamulaştırmadan sorumlu kurum tarafından görevlendirilen yükleniciler/danışmanlar (mühendislik firmaları) tarafından hazırlanır. KP'ler aşağıdaki bilgileri içerir:

- Arsa sahiplerinin/hissedarlarının adı soyadı
- Etkilenen parsellere ilişkin bilgiler (arsa/parsel no, toplam parsel alanı, kamulaştırılmış parsel alanı)
- Etkilenen parsellerin arazi kullanım türü (örneğin tarım, mera vs.)
- Etkilenen binalar ve etkilenen parsellerdeki yapılar.

Kamulaştırma planlarının tamamlanmasını takiben, kamulaştırma koridorundaki etkilenen tüm varlıklar için sayım bilgileri de dâhil olmak üzere yapı belirleme ve değerlendirme raporları hazırlanır. Ankara-İzmir YHT Projesinin gelecekteki arazi istimlak süreçleri için bu dokümantasyon AYGM/TCDD tarafından hazırlanacaktır.

7.1. İşlem Kapanış Tarihi

IFC¹¹, işlem kapanışını (moratoryum) artık yeni yapıların, ağaçların, mahsullerin ve diğer taşınmaz varlıkların tazminat çerçevesinde sayılmayacağı veya ölçülmeyeceği tarih olarak tanımlar. IFC'ye göre, yerel mevzuatın gerektirdiği şekilde bir kamu yararı beyanının (veya benzer önemli etki alanı ile ilgili belgenin) yayımlanma tarihi, işlem kapanış tarihi olacaktır.

Türkiye'deki yasal bağlama göre (Şekil 4-1'de özetlenmiştir), projeler için kamu yararı kararları Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından açıklanır¹². Kamu yararı kararı alınan projelerde acele kamulaştırma kararları Cumhurbaşkanlığı tarafından verilir ve Türkiye Resmi Gazetesinde yayımlanır.

Türk Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) da işlem kapanış tarihi hakkında özel hükümler içermektedir. Kanunun 25. maddesinde Hakların Sınırlandırılması (İşlem Kapatma) ve Mülkiyetin İdareye Geçmesi aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır. Ulusal mevzuat uyarınca, kamulaştırma çalışmalarını düzenleyen ilgili kararların çıkması

¹¹ https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/dbd20f31-8eba-474b-bed9-b992cd3e0b5a/Draft_Resettlement+Handbook_Glossary.pdf?MOD=AJPERES&CVID=mBUKcNf

¹² Kurum, 9 Temmuz 2018 tarihine kadar Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı olarak organize edilmiştir.

ve etkilenen varlık ve yapıları tespit eden değerlendirme komisyonları tarafından yürütülen değerlendirme sürecini (varlıkların ve yapıların envanteri) takiben, etkilenen parsellerin ve varlıkların yasal sahipleri/hissedarları, Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) hükümleri uyarınca, kamulaştırmadan sorumlu kurumlar tarafından kamulaştırma hakkında resmi tebligat yazıları ve müzakere toplantıları yoluyla resmi olarak ayrı ayrı bilgilendirilir. Kamulaştırma Kanunu doğrultusunda yapılan görüşmelerde, yasal sahiplere/hissedarlara kamulaştırma süreci hakkında da ayrı ayrı bilgi verilir. Anlaşma-anlaşmama durumları ile katılmama durumları kurumlar tarafından tutanağa geçirilir. TCDD'nin ilgili bölge müdürlükleri, Ankara-İzmir YHT Projesi için bu tür belgelerin kaydını tutar. Bu süreç boyunca PEK'ler, işlem kapanış tarihi bağlamında hakların sınırlandırılması hakkında detaylı bir şekilde bilgilendirilir.

Madde 25 – Hakların Sınırlandırılması ve Mülkiyetin İdareye Geçmesi

Hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından kamulaştırma işlemi, Madde 10 uyarınca Mahkemece yapılan tebligatla başlar. Mülkiyetin idareye geçmesi, mahkemece verilen tescil kararı ile olur.

Mahkemece verilen tescil kararı tarihinden itibaren taşınmaz mal sahibinin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malda yeni inşaat veya ekim yapmak veya mevcut inşaatla esaslı değişiklikler meydana getirmek gibi kullanma hakları kalkar. Bundan sonra yapılanların değeri dikkate alınmaz.

(Ek Fıkra: 12 Temmuz 2013 - 6495/27. madde) Baraj, sulama şebekeleri ve boru hatları, karayolu, demiryolu, liman ve havaalanı gibi büyük projelerde kamu yararı kararı, kamulaştırılacak taşınmazların bulunduğu mahalle ve/veya köyün muhtarlığında ilan edilir. Kamu yararı kararının ilan süresinin bitiminden itibaren, kamulaştırılacak taşınmazlar üzerine yapılan sabit tesisler ile dikilen ağaçların bedeli, kamulaştırma bedelinin tespitinde dikkate alınmaz.

IFC'nin tanımı doğrultusunda ve Türk Kamulaştırma Kanunu hükümlerine uygun olarak, Ankara-İzmir YHT Projesinin gelecekteki arazi istimlak süreçleri için işlem kapanış tarihi, etkilenecek yerleşim yerleri/parseller için kamu yararı ve acele kamulaştırma kararlarının yayımlanma tarihi olacaktır.

Gelecekteki kamulaştırma çalışmaları için işlem kapanış tarihi, Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) doğrultusunda gelecek kamulaştırma çalışmalarından sorumlu İşveren/yetkili makam tarafından açıklanır. Proje HİS'leri, aynı zamanda ilgili il ve ilçe kaymakamlıkları, belediyeler ve yerleşim başkanları ile işbirliği yaparak PEK'lere gelecekte YYEP kapsamında sunulan kamulaştırma çalışmaları ve hak kazanımları için işlem kapanış tarihi hakkında bilgi verecektir.

7.2. Uygunluk

IFC PS5 doğrultusunda, işlem kapanış tarihinden sonra proje alanını işgal edenler, gelecekteki YYEP'lerin uygulanması yoluyla sağlanacak tazminata veya yardıma uygun bulunmaz.

Hak Sahipliği Matrislerinin kapsayacağı potansiyel PEK kategorileri, muhtemelen aşağıdakileri kapsayacaktır (bkz. Tablo 7-1):

Tablo 7-1. Potansiyel PEK Kategorileri

Fiziksel Yerinden Edilme	Ekonomik Yerinden Edilme
A. Resmi malikler	A. Etkilenen özel arazilerin malikleri/ hissedarları
B. Resmi kullanım sözleşmesi olmaksızın ailelerine/akrabalarına ait evleri kullananlar	B. Etkilenen özel arazilerin tarımsal amaçlı kullanıcıları
C. Kiracılar	C. Etkilenen kamu arazilerinin (örneğin Hazine) zirai amaçlı kayıtlı/kayıt dışı kullanıcıları
D. Kayıt dışı kullanıcılar	D. Ortak malların yararlanıcıları - mera arazileri
E. Hassas kişiler (bu kişiler yukarıdaki kategorilerde yer alan hanelerin üyeleri olacaktır)	E. Ortak malların yararlanıcıları - orman arazileri
	F. Hizmetlerin, altyapıların, ortak varlıkların kullanıcıları
	G. İnşaat aşamasında geçici olarak kullanacak özel mülkiyete ait parsellerin (satın alınmış veya kiralanmış) hak sahipleri
	H. Kamulaştırma koridoruna ve şantiyelere bitişik parsellerin sahipleri/kullanıcıları
	I. Geçim kaynağı olarak arıcılık faaliyetlerinde bulunan PEK'ler
	J. İnşaat faaliyetlerinden etkilenen hayvancılık ve hayvan sahipleri
	K. Etkilenen İşletmelerin sahipleri ve çalışanları
	L. Etkilenen İşletmelerin çalışanları
	M. Hassas kişiler

Uygun PEK'lere sağlanacak hak kazanımlarının çerçevesi Bölüm 8'de sunulmuştur.

Hak Sahipliği Matrisinde belirtildiği üzere, etkilenen konutların ve parsellerin yasal sahiplerinin/hissedarlarının yanı sıra, Hak Sahipliği Matrisinde tanımlanan haklara aşağıdaki PEK kategorileri de uygun olacaktır:

- Etkilenen konutların ve parsellerin kayıt dışı kullanıcıları (herhangi bir tanınabilir yasal hak veya talep olmaksızın)
- Etkilenen konut ve parsellerin kiracıları
- Resmi kullanım sözleşmesi olmaksızın ailelerine/akrabalarına ait ev ve parselleri kullananlar

Türk Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) uyarınca, Kanuna göre kamulaştırılan parsellerin/varlıkların nakdi tazminatı, Hükümet tarafından ödenir/ödenecektir. YYEP'lerin uygulanması yoluyla uygun PEK'lere sağlanacak ek tazminat ve yardım, Proje kapsamında tahsis edilecek **YYEP Fonundan** karşılanacaktır.

8. Hak Sahipliği Matrisi

Hak Sahipliği Matrisleri, gelecekteki YYEP'lerin bir parçası olarak Projenin fiziksel ve ekonomik yer değiştirme etkileri için geliştirilecektir.

Her PEK kategorisi için, Hak Sahipliği Matrislerine dâhil edilecek haklar aşağıdakileri içerebilir, ancak bunlarla sınırlı değildir (bkz. Tablo -1.):

Tablo -1. Fiziksel ve Ekonomik Yeniden Yerleşim Karşısında Hak Kazanımları

Fiziksel Yerinden Edilme	Ekonomik Yerinden Edilme
(0) Türk Kamulaştırma Kanunu'nun gerektirdiği şekilde Devlet tarafından binalar için nakdi tazminat (amortisman maliyeti düşüldükten sonra)	(0) Türk Kamulaştırma Kanunu'nun gerektirdiği şekilde Devlet tarafından araziler için nakdi tazminat
(1) Gönülsüz nakdi tazminata ilaveten üstüne nakdi ödenek	(1) Yeni arazi bulmak/satın almak konusunda destek/yardım
(2) İşlem maliyetlerini karşılamak için ödenek	(2) Etkilenen araziden gelir elde etmek için gerekli olan etkilenen konut dışı yapıların yerine yenisinin koyulması için aynı veya nakdi tazminat desteği
(3) Etkilenen evden malzemelerin kurtarılmasında destek	(3) Yaşanamaz Arazilerin Kamulaştırılması için Teknik Rehberlik ve Destek
(4) Taşınma ve rahatsızlık ödeneği	(4) Geçim Kaynağı İyileştirme Önlemleri (Hane Bazlı Tarım ve Hayvancılık)
(5) Etkilenen hanelerin aile üyeleri için istihdam fırsatları önceliği	(5) Yeni arsa alımlarında işlem maliyetlerini karşılama ödeneği
(6) Geçiş ödeneğinin sağlanması	(6) Geçici Geçim Desteği
(7) Kamulaştırma sonrası kira ödemek zorunda kalan haneler için geçiş süreci kira/konaklama yardımı	(7) Mevcut mahsuller için nakdi tazminat
(8) Etkilenen konutlar üzerinde kayıt dışı kullanıcılar tarafından inşa edilen yapılar/yapılan iyileştirmeler için tam yerine koyma değeri kadar nakdi tazminat	(8) Toplum Düzeyinde Mera Yönetimi Projeleri
(9) Taşınılacak evi bulmak/söz konusu eve geçmek için destek/yardım	(9) İstihdam fırsatları önceliği
(10) Geçim desteği	(10) Bölünmüş araziler arasında yeterli geçiş sağlayan sanat yapılarının inşaatı
(11) Hassas kişilere özel destek/yardım:	(11) İnşaatla ilgili tedbirler
	(12) Geçici olarak edinilecek ve kullanılacak arazi için nakdi tazminat ve devirden önce eski haline getirme
	(13) Hassas kişilere özel destek/yardım

Projede, 13. Bölümde açıklandığı üzere, uygun PEK'lere hak kazanımlarının sağlanması için şeffaf ve iyi iletilmiş bir uygulama mekanizması oluşturulacaktır.

Ekonomik Yerinden Edilmeye Yönelik Hak Sahipliği Matrisi kapsamında sağlanacak Tarım ve Hayvancılık Faaliyetlerine Yönelik Geçim Kaynağı İyileştirme Desteğinden yararlananlar, istimlak edilen arazisi, sahip olduğu toplam üretim alanının yüzde 20'sinden büyük olan haneler olacaktır. Yerleşim yerine özgü tarımsal ve geçim kaynağı destekleme projeleri, Finansal Kapanış sonrası dönemde başlatılacak ve yürütülecek sözleşmeye dayalı olarak Yüklenicinin YYEP ekibinden gelen girdilerle İşveren tarafından kararlaştırılacaktır.

Geçmişe Dönük Tazminat Paketinin bir parçası olarak etkilenen konut ve ticari bina sahiplerine/kullanıcılarına sağlanacak tazminat ve yardım, İşveren ve Yüklenici arasında görüşülecek ve duruma göre tazminat/yardım sağlamak amacıyla İşveren tarafından kararlaştırılacaktır (bu, aynı veya nakdi tazminat ve/veya yardımı içerebilir).

9. Geçim Kaynağı İyileştirme Planı

Proje ile ilgili arazi istimlakı, PEK'lerin geçim kaynaklarını¹³ etkileyen ekonomik yerinden edilmeye neden olacaktır. Bu amaçla, IFC PS5 uyarınca Geçim Kaynağı İyileştirme gereklidir ve Proje için geliştirilecek YYEP'ler, bu YYPÇ'nin hedefleri doğrultusunda bir Geçim Kaynağı İyileştirme Planı içerecektir.

IFC PS5 doğrultusunda, gelecekteki YYEP'ler kapsamında geliştirilecek Geçim Kaynağı İyileştirme Planının temel amacı, geliştirilecek ayrıntılı tazminat ve/veya yardım önlemlerinin çerçevesini sağlamak ve PEK'lerin arazi istimlak sonrası dönemde geçim kaynaklarını geri kazanmalarını/iyileştirmelerini sağlamaktır. Bu, kalan kamulaştırma işlerinden etkilenecek uygun PEK'leri (hassas kişiler, kamu arazilerinin resmi/gayri resmi kullanıcıları dâhil) ve önceki kamulaştırma ve inşaat süreçleri nedeniyle Proje ile ilgili ekonomik yer değiştirme etkilerine (geriye dönük) maruz kalanları kapsayacaktır.

Geçim Kaynağı İyileştirme ve yardım önlemlerinde, Proje ile ilgili istimlakından etkilenen kişiler için tercihen iyileştirilmiş veya en azından eşit bir yaşam standardı ve sürdürülebilir geçim kaynağı sağlamayı amaçlayacaktır.

Ayrıntılı Geçim Kaynağı İyileştirme/iyileştirme ve yardım önlemleri, yerleşim yerlerinin (örneğin, etkilenen mera parselleri bulunan yerleşim yerleri) ve etkilenen tüm topluluklarla istişare ve işbirliği içinde hane halklarının etki durumu dikkate alınarak vaka bazında tasarlanacaktır.

İleride geliştirilecek YYEP'lerin Geçim Kaynağı İyileştirme bileşeninde;

- Yerleşim yerlerinin (örneğin, etkilenen mera parsellerine sahip yerleşim yerleri) ve hane halklarının etki durumu göz önünde bulundurularak, potansiyel tarım, hayvancılık, arıcılık, ücrete dayalı geçim kaynakları vb. alanlarda ayrıntılı önlemlerin tasarlanması ve uygulanmasında dikkate alınacak olan Geçim Kaynağı İyileştirme/iyileştirme ve yardımın çerçevesi, etkilenen tüm topluluklarla istişare ve işbirliği içinde çizilecek,
- ÖSK'lerin (özellikle hassas kişiler) geçim kaynağı süreci ilişkilendirilecek,
- Belirli geçim kaynaklarının restorasyonu/iyileştirilmesi ve yardım önlemlerinin geliştirilmesi ve uygulanmasında işbirliği için potansiyel taraflar belirlenecek,
- Geçim Kaynağı İyileştirme programı yer alacak ve
- Bir geçiş destek mekanizması sağlanacaktır.

¹³ IFC PS5'e göre "geçim kaynağı" terimi, bireylerin, ailelerin ve toplulukların ücrete dayalı gelir, tarım, balıkçılık, yemleme, diğer doğal kaynak temelli geçim kaynakları, küçük ticaret ve takas gibi geçimlerini sağlamak için kullandıkları tüm araçları ifade eder.

10. Tazminat ve Yardım

Türkiye’de arazi istimlak işlerinin yürütülmesinden sorumlu kurumların değerlendirme ve tazminat ilkeleri, Kamulaştırma Kanunu’na (Kanun No: 2942, 1983) dayalıdır. Proje kapsamındaki kamulaştırma çalışmalarından sorumlu kurum olan TCDD Emlak Dairesi Başkanlığı, Taşınmazların ve Mühendislik Hizmetlerinin Kamulaştırma Kanunu uyarınca Değerlemesine İlişkin Teknik Şartnameyi (2019 yılında Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından çıkarılan TCDD Teknik Şartnamesi) yayımlamıştır. Ayrıca İşverenin (AYGM) ulusal mevzuat hükümlerine uygun bir arazi istimlak prosedürü vardır.

Bu YYPÇ’ye dayanarak gelecekteki YYEP’ler, Proje ile ilgili arazi istimlak sürecinin IFC PS5 hedefleri ve gereklilikleri doğrultusunda, etkilenen topluluklar ve haneler, geçim kaynağı varlıkları ve topluluk altyapısı ve evlerine odaklanarak yürütülmesini sağlamak için Proje tarafından PEK’lere sağlanacak tazminat ve yardım önlemlerini tanımlayacaktır.

TCDD, yatırımları için gerekli arazilerin edinilmesi sürecinde uzman firmalardan değerlendirme hizmeti almaktadır. Bu hizmetin nitelikleri ve yasal dayanağı TCDD Teknik Şartnamesinde yer almaktadır. Şartnameye göre arazinin brüt üretim değeri, üretim maliyetleri, ortalama yıllık net geliri, ortalama alım-satım değerleri ve kapitalizasyon oranları, arazi tipleri ve topoğrafik özellikleri ile birlikte her proje alanındaki parseller bazında toplanan birincil ve ikincil verilerin analizine göre hesaplanmaktadır. Ayrıca yerel düzeylerdeki arazilerin alım-satım değerleri de araştırılmaktadır. Bu değerler mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirme sürecinde kullanılmaktadır. Maliyet sabitleme sürecinde, tüm sabit ve değişen maliyetler dikkate alınır.

Bu prosedürde yeterli miktardaki parsellere ait fiziksel ve parasal veriler, uç değerlerin varlığı ve varsa nedenleri araştırılmaktadır. Ortalama veriler bazında değerlendirme yapılır. Proje alanı ile ilgili yapılacak değerlendirme için arazi tiplerinin payına göre belirlenecek ölçekler ve her bir özellikteki veriler için basit ortalama kullanılarak proje alanı için ortalama değerlere ulaşılabilir.

Aşağıdaki bileşenler için Türkiye Kamulaştırma Kanunu uyarınca uygulanacak değerlendirme yaklaşımı ve hesaplama yöntemleri, Appendix C’de sunulmuştur:

- Kapitalizasyon Oranlarının Hesaplanması
- Arazinin Net Gelir ve Satış Değerlerinin Hesaplanması
- Arazi, Ürün, Ağaç ve Varlık Değeri
- Yerel Arazi Piyasası ve Piyasa Fiyatları Üzerine Araştırma
- Yapı Değerleme

11. Organizasyonel Düzenlemeler

Proje, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın Müstakriz, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün (AYGM) İşveren ve Proje Sahibi olduğu Yapım Sözleşmesi (FIDIC Kırmızı Kitap 1999 1. Baskı) + Finans modeli Şartları ("Yapım Sözleşmesi") uyarınca yürütülecektir. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları (TCDD), Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) doğrultusunda yürütülen önceki kamulaştırma çalışmalarından sorumlu olup, YHT'nin ilgili tüm altyapı ve bileşenleri ile birlikte işletmeye alınması ve AYGM tarafından devredilmesi üzerine Projenin İşletmecisi olacaktır. AYGM ve TCDD tarafından uygulanan projelerde kamulaştırma çalışmalarının yürütülmesinden sorumlu daire başkanlıkları ve şube müdürlükleri ile bunların kamulaştırma ile ilgili başlıca sorumlulukları Tablo 11-1'de kısaca verilmiştir.

Projenin Yüklenicisi, Ankara-İzmir YHT Yapımı İş Ortaklığıdır.

Proje ile ilgili kamulaştırma işleri, Kanun uyarınca hak sahiplerine tazminat ödemelerinin yapılması da dâhil olmak üzere (gelecekteki kamulaştırma çalışmalarına ilişkin sorumluluklar AYGM ve TCDD arasında netleştirilecektir) Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) doğrultusunda Proje ile ilgili kamulaştırma çalışmalarından sorumlu devlet kurumu tarafından yürütülecek/sonuçlandırılacaktır.

İnşaat aşamasında bu YYPÇ doğrultusunda geliştirilecek YYEP'lerin Projenin işletme aşamasında uygulanabilir olduğu şekilde uygulanması, İşverenin sorumluluğunda olacaktır (işletme aşamasına ilişkin sorumluluk, İşveren ve İşletmeci arasındaki iç anlaşma ve prosedürlere bağlı olarak İşletmeciye devredilebilir).

Yapım Sözleşmesi ile tutarlı olarak, YYEP uygulaması ile ilgili masraflar İşveren tarafından karşılanacaktır. Yüklenici, Çevresel ve Sosyal Yönetim Sistemi (ÇSYS) ekibi aracılığıyla, Projenin inşaat aşaması boyunca YYEP'nin uygulanmasını desteklemede etkili olacak olan PKP'nin yanı sıra YYEP'nin uygulanmasında İşverene yardımcı olacak ve onunla işbirliği yapacaktır. Gelecekteki YYEP'lerde, Yüklenicinin Proje ÇSYS Ekibinin inşaat aşamasına ilişkin görev ve sorumlulukları tanımlanacaktır.

Tablo 11-1. AYGM ve TCDD'nin Kamulaştırma İle İlgili Kurumsal Yapısı

Kurum	İlgili Daire Başkanlığı	İlgili Daire Başkanlığı altındaki Şube Müdürlükleri	İlgili Şube Müdürlüğünün Kamulaştırma ile İlgili Temel Sorumlulukları
AYGM https://aygm.uab.gov.tr/emlak-ve-kamulastirma-dairesi-baskanligi	Emlak ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı	Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünün Görev, Yetki ve Sorumluluklarının Belirlenmesine İlişkin Yönerge uyarınca, kamulaştırma çalışmaları ve projelerin uygulanması için gerekli olan taşınmaz varlıkların mülkiyetine ilişkin işlemler Hazine adına aşağıdaki şube müdürlükleri tarafından yürütülür: - Kamulaştırma Şube Müdürlüğü - Harita ve Coğrafi Bilgi Sistemleri Şube Müdürlüğü - Emlak Tahsis ve İşlem Takip Şube Müdürlüğü	<u>Kamulaştırma Şube Müdürlüğü:</u> - Bakanlığın Yatırım Programı dikkate alınarak, kamulaştırma için öngörülen çalışmaların izlenmesi, gecikme ve kesintilerin önlenmesi için aksiyonların alınması, kamulaştırma ile ilgili bütçe ve programların diğer daire ve bölümlerle koordineli olarak hazırlanması. - Kamulaştırmaya ile ilgili tüm faaliyet ve çalışmaların yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak birlik ve uyum içinde yürütülmesi için gerekli tüm tedbirlerin alınması. - Kat irtifakı ile kamulaştırılacak veya iktisap edilecek taşınmazların tapu kaydının, mülkiyetinin, zilyetliğinin ve kanuni mirasçılarının belirlenmesi (irtifak hakları), adres bilgilerinin, vergi beyannamelerinin belirlenmesi ve taşınmazların tahmini değerinin belirlenmesi için gerekli etütlerin teçhizat ve demirbaşlar dikkate alınarak yapılması. - Kamulaştırmaya konu taşınmazların tahmini değerinin belirlenmesi ve taşınmaz malik/hissedarları ile görüşmeleri yürütecek Değerleme ve Müzakere Komisyonlarının oluşturulması. - Değerleme Komisyonu tarafından belirlenen tahmini değer açıklanmadan, taşınmaz varlıkların ve kaynakların satın alınması veya bunlara ait irtifak haklarının alınmasına ilişkin kurum iradesinin taşınmaz varlıkların maliklerine/hissedarlarına bildirilme süreçlerinin yürütülmesi. - Malik/hissedarlarla mutabakat sağlanan taşınmaz mallar için resmi işlemlerin sicil müdürlüklerinde yürütülmesi ve kamulaştırma bedelinin ödenmesinin sonuçlandırılması; mutabakat sağlanamayan taşınmaz mallar için ise mahkeme kararları doğrultusunda gerekli mahkeme davalarının açılmasını ve takip süreçlerinin yürütülmesinin sağlanması. - Kamulaştırma işlerinin yürütülmesinden kaynaklanan her türlü şikâyetin gözden geçirilmesi, ilgili tarafların ve sorumlu kurumların bu doğrultuda bilgilendirilmesi.

Kurum	İlgili Daire Başkanlığı	İlgili Daire Başkanlığı altındaki Şube Müdürlükleri	İlgili Şube Müdürlüğünün Kamulaştırma ile İlgili Temel Sorumlulukları
			- Devlet ormanları, milli parklar, mera olarak tescil edilmiş araziler, hazine arazileri ile yapı ve inşaat ham maddelerinin çıkarılması için gerekli sahaların tahsisi için gerekli düzenleyici işlemlerin yürütülmesi
TCDD https://www.tcdd.gov.tr/kurumsal/emlak-dairesi-baskanligi-sube-gorevleri	Emlak Daire Başkanlığı	- İmar Şube Müdürlüğü - Kamulaştırma Şube Müdürlüğü - Gayrimenkul Değerleme Şube Müdürlüğü - Satış ve Kiralama Şube Müdürlüğü - Emlak Bakım Şube Müdürlüğü - Tarihi Binalar Şube Müdürlüğü - Planlama ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü	Kamulaştırma Şube Müdürlüğü: - Kurum tarafından istimlak edilmesi gereken taşınmaz varlıkların istimlak edilmesi - Aşağıdaki işleri/çalışmaları yaptırmak: - o Kamulaştırma planları - o Anketler ve teknik kontroller - o Değerleme - o Mahkeme dosyaları - o Tapu sicil işlemleri - Yeni demiryolu projelerinde kullanılması gereken malzeme ariyet ocakları için ilgili kurumlara izin başvurularının yapılması

12. Zaman Çerçevesi

Yüklenici tarafından İşveren ile imzalanan İnşaat Sözleşmesine göre yapılacak altyapı, üstyapı, elektrifikasyon ve sinyalizasyon işlerinin tamamlanma tarihleri aşağıdaki gibidir:

- Kesim 1 (Polatlı-Afyon): Kasım 2023 – Finansal Kapanış tarihini takip eden 30 ay (900 gün) içinde
- Kesim 2 (Afyon-Banaz): Kasım 2023 – Finansal Kapanış tarihini takip eden 30 ay (900 gün) içinde
- Kesim 3 (Banaz-Salihli): Kasım 2024 – Finansal Kapanış tarihini takip eden 42 ay (1.260 gün) içinde
- Kesim 4 (Salihli-Menemen): Kasım 2023 – Finansal Kapanış tarihini takip eden 30 ay (900 gün) içinde

Yerleşim yerine dayalı bildirimler, Proje uygulaması sırasında yapılacak ve yerleşim yerleri/etkilenen haneler, araziye girilmeden en az 3 ay önce inşaat faaliyetlerinin niteliği ve programı hakkında (yerleşim yeri muhtarları ve uygun kanallar aracılığıyla) bilgilendirilecektir.

Bu YYPÇ doğrultusunda gelecekteki YYEP'lerin hazırlanması ve uygulanması için gösterge niteliğindeki zaman çizelgesi Tablo 12-1'de kısa verilmiştir.

Tablo 12-1. Gelecekteki YYEP'lerin Hazırlanması ve Uygulanması için Gösterge Niteliğinde Zaman Çizelgesi

No	İşlem	Zaman Çizelgesi
A.	Onaylı Proje tasarımına/güzergâha göre her bir sahada araziye giriş için detaylı programın hazırlanması ve atanan mühendislik firmaları (AYGM/TCDD tarafından onaylanacak) tarafından Kamulaştırma Planları/Yapı Belirleme/Değerleme Raporlarının tamamlanması	Finansal Kapanıştan Sonra
B.	Proje ile ilgili olarak gelecekte yapılacak arazi istimlak çalışmaları için YYEP saha etütlerinin tamamlanması	İlgili parseller için atanan mühendislik firmaları tarafından Kamulaştırma Planları/Yapı Belirleme/Değerleme Raporlarının tamamlanmasından sonra 2 ay içinde ve Kamulaştırma Kanunu gereğince PEK'ler resmi olarak yetkililer tarafından kamulaştırma çalışmaları hakkında bilgilendirilir.
C.	Gelecekteki YYEP'lerin tamamlanması	YYEP saha anketlerinin tamamlanmasından sonra 2 ay içinde
D.	Proje ile ilgili arazi istimlakından etkilenen tüm hane halklarının/kişilerin veri tabanının oluşturulması (Yüklenici HİS'leri ve YYEP ekibi tarafından)	Gelecekteki YYEP'lerin sonuçlandırılmasından itibaren 3 ay içinde
E.	Ayrıntılı Geçim Kaynağı İyileştirme ve Yardım Tedbirlerinin Sonuçlandırılması	Gelecekteki YYEP'lerin sonuçlandırılmasından itibaren 6 ay içinde
F.	YYEP Uygulaması (Geçim Kaynağı İyileştirme ve Yardım Tedbirleri dâhil) ve İzleme & Değerlendirme	İnşaat süresi boyunca (42 ay) Uygulama (Geçim Kaynağı İyileştirme ve Yardım Tedbirleri dâhil) Uygulama boyunca iki yılda bir izleme
G.	Uygulama Sonrası İzleme ve Değerlendirme	YYEP uygulamasının tamamlanmasından sonraki 2 yıla kadar (her yerleşim yerinde)
H.	IFC PS5 uyarınca Dış Tamamlama Denetimi	Tüm hafifletici önlemler, Kredi Verenlerin onayladığı YYEP ile tutarlı olarak önemli ölçüde tamamlandıktan sonra (kararlaştırılan YYEP izleme süresinin tamamlanmasından sonra).

13. Bilgilendirme ve İstişareler

YYEP'ler, tüm ilgili paydaş gruplarını, özellikle de hassas gruplar/kişiler ve kadınlar da dâhil olmak üzere etkilenen topluluklardan gelen PEK'leri içeren bir danışma süreci aracılığıyla hazırlanacaktır.

Türk Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) doğrultusunda kamulaştırma süreci kapsamında PEK'lere yazılı resmi tebligatlar (Proje ile ilgili kamulaştırma süreci kapsamında teklif edilecek kamulaştırma değeri üzerinde mutabakat veya anlaşmazlık halinde izlenecek usule ilişkin bilgiler dâhil) yapılacak olup, AYGM/TCDD etkilenen parsellerin sahipleri/hissedarları ile yüz yüze müzakere toplantıları gerçekleştirilecektir.

Gelecekteki YYEP geliştirme süreçlerine PEK'lerin katılımında kullanılacak yöntemler Madde 5.1'de açıklanmıştır. PEK'lerin sürece doğrudan katılımını sağlamak için yapılacak anketler, kadınlar ve hassas kişiler/hassas üyelere sahip haneler de dâhil olmak üzere etkilenen varlıkların sahipleri/hissedarları ve kullanıcılarını kapayacaktır.

Ayrıntılı Geçim Kaynağı İyileştirme ve yardım önlemleri, etkilenen tüm topluluklar, ilgili makamlar (örn. ilgili bakanlıklar, valilikler, kaymakamlıklar, il ve ilçe belediyeleri) ve diğer üçüncü taraflar (örn. üniversiteler, STK, vb.) ile gerektiği gibi (Madde 9'da açıklanan şekilde) istişare ve işbirliği içinde tasarlanacaktır.

Projede, uygun PEK'lere hak kazanımlarının sağlanması için şeffaf ve iyi iletilen bir uygulama mekanizması oluşturulacaktır. İşveren ve Yüklenici, bu mekanizmanın kurulması ve ilgili bilgilerin PEK'lere verimli ve zamanında açıklanması için, Bölüm 12'de açıklandığı gibi, yerleşim yerine dayalı önceden arazi giriş bildirimlerinin çizelgesine uygun olarak, etkilenen yerleşim birimlerinin muhtarları ile işbirliği yapacaktır. Bu bilgiler içinde diğerlerinin yanı sıra aşağıdaki bilgiler yer alacaktır:

- Uygulama mekanizması ve zaman çerçevesi,
- Uygunluk kriterleri,
- Başvurunun alınması ve değerlendirilmesinden sorumlu taraflar,
- Uygunluk kanıtı olarak PEK'lerden istenecek belgeler (örn. PEK'in sahip olduğu/kullandığı toplam verimli alanla ilgili belgeler, ikame arazi satın alma belgeleri, etkilenen konut dışı yapıların belgeleri, işlem maliyetleri ile ilgili belgeler, vb.),
- YYEP önlemlerinin değerlendirilmesi ve uygulanmasına ilişkin zaman çerçeveleri ve sorumluluklar ve
- YYEP uygulaması boyunca işlevsel olacak dış şikâyet ve geri bildirim mekanizması.

Proje için hazırlanan PKP, Proje boyunca yürütülecek bilgilendirme ve istişare faaliyetlerinin çerçevesini belirler. PKP uygulaması çerçevesinde ve IFC PS5 doğrultusunda, ilgili bilgilerin ve Etkilenen Toplulukların ve kişilerin katılımının açıklanması, tazminat ödemelerinin, Geçim Kaynağı İyileştirme faaliyetlerinin ve yeniden yerleştirmenin planlanması, uygulanması, izlenmesi ve değerlendirilmesi sırasında devam edecektir.

Kredi Sağlayıcılar tarafından sonuçlandırılması ve onaylanması üzerine, anahtar dâhil olmak üzere YYEP'lerin kısa, net ve basit bir teknik olmayan özeti hazırlanacak ve Türkçe olarak PEK'lere açıklanacaktır (Proje web sitesinde ve/veya diğer uygun yöntemlerle). PEK'lerden ve diğer paydaşlardan gelen sorular, geri bildirimler ve öneriler, zamanında güncellenecek belgelere yansıtılacaktır.

14. Şikâyet ve Geri Bildirim Mekanizması

Proje için, Yüklenicinin (OG şirketlerinden biri olan ERG İnşaat aracılığıyla) Türkiye'de başka bir büyük ölçekli otoyol projesi kapsamında uygulanmakta olan mekanizmalarına dayalı olarak dış şikâyet ve geri bildirim mekanizması geliştirilmiştir. Mekanizma, Proje uygulama aşamasıyla ilgili paydaşların endişelerini gidermeye ve taraflar arasında güvenilir ve yapıcı bir ilişkiyi kolaylaştırmaya yardımcı olmak için tasarlanmış bir yönetim aracı sağlar.

Dış şikâyet ve geri bildirim mekanizmasının temel ilkeleri aşağıda belirtilmiştir:

- Tarafsızlık ve gizlilik sağlamak, zorlama veya yıldırma içermemesini temin etmek
- Endişelerin Proje PKP'sinde belirtilen zaman dilimleri içinde çözülmesini sağlamak
- Kültürel olarak uygun ve kolayca erişilebilir, anlaşılabilir ve şeffaf bir istişare süreci sağlamak

- Şikâyetleri ve geri bildirimleri isimsiz olarak gönderme seçeneği sunmak
- İlgili endişeyi ortaya atan taraf için bedelsiz ve misillemesiz erişim sağlamak
- Adli ve idari çözüm yollarına erişimi engellemek

İnşaat Sözleşmesine uygun olarak, inşaat sırasında ve uygulanabilir olduğu hallerde Projenin işletme aşamalarında şikâyet ve geri bildirim mekanizmasını içeren PKP'nin uygulanması İşverenin/İşletmecinin sorumluluğunda olacaktır. Bununla birlikte, Yüklenici, Projenin inşaat aşaması boyunca dış şikâyet ve geri bildirim mekanizmalarının uygulanmasında İşverene yardımcı olacak ve onunla işbirliği yapacaktır. Projenin işletme aşaması boyunca dış şikâyet ve geri bildirim mekanizmalarının uygulanması İşverenin/İşletmecinin sorumluluğunda olacaktır.

İlgili devlet kurumu, Proje ile ilgili kamulaştırma sürecinin yürürlükteki mevzuat gereklilikleri uyarınca yürütülmesinden ve tüm kamulaştırma ödemelerinin hak sahiplerine yapılmasından sorumludur. İşveren/İşletmeci tarafından yürütülecek kamulaştırma/arazi istimlak sürecine ilişkin şikâyet ve itirazlar, yürürlükteki mevzuat uyarınca doğal olarak İşverene/İşletmeciye yöneltilmiş ve yönetilecektir. İnşaat aşamasında Yüklenici, İşveren/İşletmeci tarafından yürütülen kamulaştırma/arazi istimlak sürecine ilişkin olarak paydaşlar tarafından dile getirilen şikâyetleri ve geri bildirimleri kaydedecek ve bunları yönetilmeleri için Yüklenici tarafından ilgili şikâyetin alınmasından sonraki 7 gün içinde İşverene yazılı olarak iletecektir. Gerektiğinde, Proje PKP doğrultusunda şikâyetlerin yönetimini sağlamak için Yüklenici ve İşveren arasında vaka bazında takip toplantıları düzenlenecektir. Bu amaçla, Yüklenicinin Kamulaştırma Müdürü, Yüklenici Üst Yönetiminin, SGÇ Müdürünün, Sosyal İşler Müdürünün ve Proje HİS'lerinin (YYEP çerçevesinde Proje HİS'leri terimi Yüklenicinin organizasyon yapısı altında olacak Yüklenici HİS'lerini ifade eder) gereken desteğini alarak, Yüklenici ile AYGM ve/veya TCDD'nin Kamulaştırma Şube Müdürlükleri arasında arayüz görevi görecek. AYGM bünyesindeki şikâyetleri yönetecek yapıya (örneğin, AYGM ve/veya TCDD'nin Kamulaştırma Şube Müdürlüklerinden atanan personel veya AYGM ve TCDD – merkez veya bölge müdürlükleri personelinden oluşan bir komite) İşveren karar verecektir. Ayrıca, arsa istimlakı ile ilgili şikâyetler, inşaat aşaması boyunca Yüklenici tarafından İşverene sunulacak periyodik (aylık) Proje ilerleme raporlarına dâhil edilecektir. Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) uyarınca, kamulaştırma sürecinin yürütülmesinden sorumlu devlet kurumu, talep ve anlaşmazlıkları Kanunun ilgili hükümleri uyarınca yönetmektedir.

İnşaat aşamasında kullanılacak dış şikâyet ve geri bildirim toplama kanalları Tablo 14-1'de açıklanmıştır. İşletmeci, işletme aşamasının başlamasından önce güncellenecek ve işletme aşaması boyunca uygulanacak PKP dâhilinde bu kanalları, iç/kurumsal prosedür ve mekanizmaları ile uygun ve tutarlı bir şekilde gözden geçirecek ve uyarlayacaktır.

Tablo 14-1. İnşaat Aşaması İçin Dış Şikâyet ve Geri Bildirim Toplama Kanalları

Şikâyet ve Geri Bildirim Toplama Kanalları	Açıklama
Projenin İnternet sitesi	• Projenin İnternet sitesi (ankaraizmiryht.com)
E-posta	• TBD
Posta	• TBD
Telefon	• TBD
Şikâyet kutuları ve formları	• Şikâyet ve geri bildirim kutuları ve formları, Proje ile ilgili arazi elde etme sürecinden etkilenen tüm yerleşim yerlerinde ve ilgili iş yerlerinde Yüklenici HİS'ları tarafından yerleştirilecek ve muhafaza edilecektir. Kutular ve form, uygun şekilde bir veya daha fazla yere koyulacaktır: ○ Köy/mahalle ofisleri ○ Köy/mahalle camileri ○ Yöre kadınlarının bir araya geldiği/kadınların kendilerini rahat hissedebilecekleri yerler ○ Yüklenici ve alt yüklenicinin şantiye kamp alanları ○ Beton santralleri • Şikâyet ve geri bildirim formları mobil Proje araçlarında da mevcut olacaktır (örn. HİS'ler, SGÇ şefleri, Proje alanlarında çalışan diğer toplulukla yüzleşen yöneticiler/direktörler tarafından kullanılan araçlar vb.)
Yüklenici HİS'leri (Şantiye)	• HİS'ler, kamuya açık ve münferit toplantılar sırasında, telefon görüşmeleri, e-postalar vb. yoluyla şikâyetleri ve geri bildirimleri (sözlü veya yazılı) toplayacak ve Proje PKP gereğince yönetecektir. • Gerektiğinde HİS'ler, paydaşlara şikâyet ve geri bildirim formlarının nasıl doldurulacağı konusunda rehberlik edecektir.
Yüklenici ve alt yüklenicilerin halkla muhatap olan diğer Proje temsilcileri, müdürleri, yöneticileri vb.	• HİS'ler, diğer Yüklenici ve alt yüklenici personeli tarafından toplanan şikâyet ve geri bildirimlerin (sözlü ve yazılı) kendilerine/Yükleniciye iletilmesini, Proje PKP gereğince kayıt altına alınıp yönetilmesini sağlayacaktır. • HİS'ler, Proje PKP'nin uygulanması konusunda Yüklenicinin ve alt yüklenicilerin toplumla muhatap olan diğer Proje temsilcilerine, yöneticilerine ve müdürlerine eğitim verecektir.
Paydaşların Yüklenici ve alt yüklenicilerin inşaat kamp sahalarına ve diğer şantiyelerine kişisel ziyaretleri	• HİS'ler, Proje şantiye sahaları ve iş yerlerindeki ziyaretçilere, mümkünse geri bildirimlerini ve şikâyetlerini iletmek için şikâyet ve geri bildirim formlarını doldurmaları konusunda rehberlik edecektir. • Paydaş ziyaretleri sırasında sözlü geri bildirim ve/veya şikâyetlerin alınması durumunda HİS'ler, bu geri bildirim ve şikâyetlerin Proje PKP gereğince kayıt altına alınıp yönetilmesini sağlayacaktır.
Proje Sahibi ve diğer kamu yetkilileri aracılığıyla	• Paydaşlar Proje ile ilgili şikâyetlerini ve geri bildirimlerini doğrudan Proje Sahibine ve/veya valilikler, kaymakamlıklar, belediyeler ve seçilen köy muhtarları gibi diğer kamu yetkililerine iletebilirler. Yetkililer tarafından toplanan ve Yükleniciye iletilen bu tür şikâyetler ve geri bildirimler, Proje şikâyet ve geri bildirim veri tabanına kaydedilecek ve ilgili Proje PKP'sine göre yönetilecektir.
Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi (CİMER) aracılığıyla	• Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi (CİMER) Türk vatandaşları, tüzel kişiler ve yabancılar için merkezi bir şikâyet sistemi sağlamaktadır. Proje paydaşlarına CİMER, Proje ile ilgili şikâyetlerini ve geri bildirimlerini doğrudan devlet makamlarına iletmek için alternatif ve iyi bilinen bir kanal olarak sunulacaktır. ○ www.cimer.gov.tr ○ Çağrı Merkezi: 150 ○ Telefon numarası: +90 312 525 55 55 ○ Faks Numarası: +90 0312 473 64 94 ○ Türkiye Cumhuriyeti İletişim Müdürlüğüne gönderilen posta ○ Valilikler, bakanlıklar ve kaymakamlıklardaki halkla ilişkiler masalarında bireysel başvurular CİMER aracılığıyla yapılan/iletilen ve Projeye yöneltilen her şikâyet ve geri bildirim, Proje şikâyet ve geri bildirim veritabanına kaydedilecek ve Kişisel Verilerin Korunması Kanununda (6698 sayılı Kanun, 2016) öngörülen gereklilikler gözetilerek Proje PKP uyarınca yönetilecektir.

Proje dış şikâyet ve geri bildirim mekanizmasının ana adımları aşağıdakileri içerecektir:

- Adım 1 – Alma ve kaydetme
- Adım 2 – Onaylama
- Adım 3 – Değerlendirme ve görevlendirme
- Adım 4 – İletişime geçme ve soruşturma
- Adım 5 – Yanıtlama
- Adım 6 – Aksiyon (6.a. Başarıyla Çözümlendi ve 6.b. İtiraz)
- Adım 7 – Takip ve Kapatma

Mekanizmanın ayrıntıları PKP’de yer almaktadır ve gelecekte düzenlenecek YYEP’lerde sunulacaktır. Her adım, şikâyet sahibine danışılmasını ve/veya bilgi verilmesini içerecektir. İşletmeci, işletme aşamasının başlamasından önce güncellenecek ve işletme aşaması boyunca uygulanacak PKP dâhilinde bu mekanizmayı, iç/kurumsal prosedür ve mekanizmaları ile uygun ve tutarlı bir şekilde gözden geçirecek ve uyarlayacaktır.

Yüklenici HİS’leri, paydaş katılım faaliyetlerinin koordinasyonundan ve inşaat aşaması boyunca şikâyet ve geri bildirim mekanizmasının yönetiminden sorumlu olacaktır. Finansal Kapanışa gelindiğinde İnşaat Sözleşmesinin başlamasını müteakip, İşveren adına Yüklenici tarafından Proje şikâyet ve geri bildirim mekanizması devreye sokulacaktır.

İnşaat aşamasında ÇSYS performansını izlemek için Yüklenici, Proje ÇSYS ekibi vasıtasıyla, periyodik olarak kurum içi Ç&S izleme faaliyetleri gerçekleştirecektir (İşveren adına). Kurum içi Ç&S izleme çalışmalarının bir parçası olarak, PEK’lere (veya meşru temsilcilerine) geri bildirimlerini dâhil etmek ve süreci sürekli olarak iyileştirmek için Proje şikâyet ve geri bildirim mekanizması hakkındaki deneyimleri ve önerileri hakkında danışılacaktır.

15. İzleme, Değerlendirme ve Raporlama

Bu YYPÇ doğrultusunda YYEP, kapsayıcı Proje ÇSYS'nin bir bileşeni olarak YYEP uygulamasının bir parçası olarak yürütülecek iç ve dış izleme faaliyetleri için izleme ve değerlendirme (İ&D) çerçevesini tanımlayacaktır.

YYEP uygulaması çerçevesindeki İ&D'nin aşağıdaki özel hedefleri olacaktır:

- YYEP uygulamasının ilerlemesini izlemek
- Uygulamanın YYEP hedeflerine ulaşmasını engelleyen sorunları ve başarıları belirlemek
- Uygulama için iyileştirmeler ve düzeltici önlemler geliştirmek

YYEP uygulamasının İ&D'si için aşağıdaki yöntemler kullanılacaktır:

- Yetkililere ait kamulaştırma verilerinin masa başı incelemesi (yerleşim yerleri bazında kamulaştırma durumuna, kamulaştırılan/kamulaştırılacak olan etkilenen parsel sayısı ve alanına, normal ve acele kamulaştırma süreçlerine, yıkılan/ayaktaki - boşaltılan/boşaltılmayan bina sayısına, değerlemeye karşı hak sahipleri tarafından açılan mahkeme davalarına ilişkin bilgi veren şekilde, Proje ile ilgili arazi istimlakından sorumlu devlet kurumu tarafından tutulan raporların/kamulaştırma durumunun/ilerleme verilerinin gözden geçirilmesi vb.)
- Yerleşim yeri muhtarları ve etkilenen hane halkları ile nicel anketler (anket tasarımları ÇSED/YYEP anketleri ile uyumlu olacaktır)
- YYEP uygulaması ilerledikçe, yerleşim yeri muhtarları, kadınları ve hassas kişileri içeren odak grupları ile yaşanan etkiler ve görüş, algı ve beklentilerdeki değişiklikler hakkında yapılan nitel anketler
- Proje ile ilgili arazi istimlakı ile ilgili şikâyet ve geri bildirim kayıtlarının/eğilimlerinin masa başında gözden geçirilmesi (İşveren ve Yüklenici tarafından tutulan kayıtlara dayanarak).

İç ve dış YYEP İ&D faaliyetlerinin sonuçlarına dayanarak, YYEP'ler gerektiğinde gözden geçirilecek ve güncellenecektir.

YYEP'nin hedeflerinin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek için bağımsız bir üçüncü tarafça YYEP'nin dış Tamamlama Denetimi yapılacaktır. Tamamlama Denetimi, tüm hafifletme önlemleri önemli ölçüde tamamlandıktan (kararlaştırılan YYEP izleme süresinin tamamlanmasından sonra) ve yerinden edilmiş kişilere geçim kaynaklarını sürdürülebilir bir şekilde yeniden sağlamak için yeterli fırsat ve yardım sağlandıktan sonra gerçekleştirilecektir.

YYEP'ye dâhil edilecek İ&D ve Raporlama Çerçevesi, iç ve dış izleme faaliyetlerinin yanı sıra bağımsız bir dış tarafça yürütülecek Tamamlama Denetimi için aşağıdaki ayrıntıları sağlayacaktır:

- Sorumlular
- İ&D faaliyetlerinin tanımı
- Temel performans göstergeleri (TPG'ler) (ilerleme izleme, performans izleme ve etki değerlendirmesi için)
- İzleme frekansı
- Raporlama sıklığı

16. Uygulama Giderleri

Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) uyarınca, hak sahiplerine kamulaştırma ödemelerinin yapılması da dâhil olmak üzere kamulaştırma çalışmaları, Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) doğrultusunda Proje ile ilgili kamulaştırma çalışmalarından sorumlu devlet kurumu tarafından yürütülmektedir. Projedeki kamulaştırma çalışmalarından sorumlu olan kurum TCDD'dir. Gelecekteki kamulaştırma çalışmalarına ilişkin sorumluluklar AYGM (İşveren) ve TCDD (İşletmeci) arasında netleştirilecektir.

Türkiye Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun, 1983) doğrultusunda hükümet tarafından PEK'lere sağlanacak gönülsüz nakdi tazminatın yanı sıra, YYEP uygulaması ile ilgili tüm harcamaları kapsayan gösterge niteliğinde bir bütçe, yerinden edilmeyi ve yeniden yerleştirme sürecini ele alacak şekilde YYEP'lerde sağlanacaktır. Bu, YYEP izleme ve Tamamlama Denetimi maliyetlerinin yanı sıra bir acil durum bütçesini de içerecektir.

Gösterge niteliğindeki bütçe hesaplamalarında diğerlerinin yanı sıra aşağıdaki kaynaklar dikkate alınacaktır:

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan Yaklaşık Birim Yapı Maliyetleri, binalar için gösterge niteliğindeki YYEP bütçe hesaplamalarında kullanılacaktır.
- Emlak Vergisi Hesabına Esas Vergi Değerlerinin Nasıl Belirleneceğine Dair Tebliğ (Bina ve yapılar için uygulanacak amortisman oranları için)
- Kamulaştırılacak varlıklar için hazırlanacak Değerleme Raporları
- Tarım ve Orman İlçe Müdürlükleri (mahsuller, ürünler ve ağaçlar için) ve belediyeler, tapu daireleri ve emlak ofisleri (piyasa fiyatlarına dayalı araziler için) ile koordineli olarak, kamulaştırmadan sorumlu kurum (yani TCDD ve/veya AYGM) tarafından belirlendiği üzere arazi fiyatları ve farklı vade aşamalarında mahsullerin, ürünlerin veya ağaçların birim maliyeti/fiyatları

Gelecek YYEP'ler İşveren (AYGM) tarafından uygulanacaktır. Yapım Sözleşmesi ile tutarlı olarak, YYEP uygulaması ile ilgili masraflar İşveren tarafından karşılanacaktır. Yüklenici, IFC PS5'in hedefleri ile tutarlı olarak gelecekteki YYEP'lerin uygulanmasında İşverene yardımcı olacak ve onunla işbirliği yapacaktır.

AYGM, fonun yaklaşık %10'unu bir Proje acil durum bütçesine ayıracaktır. Diğer hususların yanı sıra, geçmiş PEK'lerin yapılmamış tazminat ödemeleri bu Proje acil durum bütçesinden olacaktır. Ödeme prosedürü şu şekilde olacaktır:

- Yüklenicinin YYEP ekibi, İşveren ile istişare, işbirliği ve koordinasyon içinde, Kamulaştırma Kanunu doğrultusunda AYGM tarafından verilecek gönülsüz nakdi tazminata ek olarak, YYEP'de açıklandığı ve bütçelendiği şekilde ek ödemeler ve yardım/önlemler almaya hak kazanacak olan Proje ile ilgili arazi istismalından etkilenen uygun kişilerin (PEK'ler) veri tabanını oluşturacaktır.
- Bağımsız bir YYEP Danışmanı, İşveren ve Yüklenici ile istişare, işbirliği ve koordinasyon içinde Proje dokümantasyonu (IFC PS5) doğrultusunda ek ödeme gerekliliklerini belirleyecektir. Yüklenici, uygun PEK'lere tamamlama ödemeleri yapacak, YYEP yardımı ve önlemleri sağlayacaktır.
- Uygun PEK'lere ek ödemelerin yapılması ve YYEP yardımı ve önlemlerinin sağlanması üzerine, Yapım Sözleşmesi (Sözleşme) ile tutarlı olarak Yüklenici, AYGM'den IFC PS5 gereklilikleri doğrultusunda YYEP uygulaması kapsamında uygun PEK'lere ödenen ödemelere karşılık gelen tutarda Proje acil durum bütçesinden ödenmemiş tazminat sağlamasını talep edecektir.
- Yüklenici, YYEP uygulamasının bir parçası olarak gönülsüz nakdi tazminata ek olarak uygun PEK'lere sağlanacak tüm ödemeleri ve yardımları/önlemleri belgeleyecek ve ilgili belgelerin kopyaları AYGM'ye sunulacaktır.

Appendix A – Arazi İstimlakı ile İlgili Türk Kanununun İlgili Maddeleri

A.1 Türk Kamulaştırma Kanunu'nun İlgili Maddeleri

Madde	Tanım
Madde 3 - Kamulaştırma Şartları	İdareler, enerji, sulama, ağaçlandırma gibi hususları ilgilendiren büyük projelerin uygulanması amacıyla, kamu hizmetlerinin yürütülmesi veya kanunlara göre yapmakla yükümlü oldukları müdahaleler için gerekli olan taşınmazların, kaynakların ve irtifak haklarının bedelini peşin veya eşit taksitler halinde ödeyerek kamulaştırma yapabilir.
Madde 4 – İrtifak hakkı kurulması	Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir. Ancak, maliklerinin mülkiyet hakkının kullanılmasının engellenmemesi, can ve mal güvenliği bakımından gerekli önlemlerin alınması kaydıyla, kamu yararına dayalı olarak taşınmazların üstünde teleferik ve benzeri ulaşım hatları ile her türlü köprü, taşınmazların altında metro ve benzeri raylı taşıma sistemleri ile tünel yapılabilir. Taşınmazların mülkiyet hakkının kullanımının engellenmemesi hâlinde, taşınmazlara ilişkin herhangi bir kamulaştırma yapılmaz. Yapılan yatırım nedeniyle taşınmaz maliklerinden değer artış bedeli alınamaz.
Madde 5 - Kamu Yararı Kararı Verecek Merciler	Bu maddede kamu yararı kararı verebilecek yetkili merciler belirtilmiştir. Proje ile ilgili olarak bu karar TCDD tarafından alınır ve Bakanlar Kurulu tarafından onaylanır. Kamu yararı kararları 2012-2016 yılları arasında Projenin farklı bölümleri için alınmıştır.
Madde 7 – Kamulaştırmada Önce Yapılacak İşlemler ve İdari Şerh	Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüz ölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescilli isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.
Madde 8 – Satın Alma Usulü	Türk Kamulaştırma Kanunu'na göre ilgili idarelerin tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır. Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir. Ayrıca müzakereler için bir veya daha fazla uzlaşma komisyonu (yine en az 3 kişiden oluşan) görevlendirilir. İdarenin, taşınmazı devralma niyetini mal sahibine bildirdikten sonra, malik veya yetkili temsilcisi (bildirimden itibaren 15 gün içinde), taşınmazı satma niyetiyle idareye başvurur. Komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır, tespit edilen tahminî değeri geçmemek üzere bedelde anlaşmaya varılması hâlinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir. İdare, raporda belirtilen tutarı kırk gün içinde hazırlar ve mal sahibinden tapuda belirtilen tarihte idare adına mülkiyet haklarını devretmesini ister. Hakların devri gerçekleşir gerçekleşmez kamulaştırma bedeli ödenir. Anlaşmaya varılamaması veya devir işleminin gerçekleşmemesi halinde bu Kanunun 10. Maddesi uyarınca işlem yapılır.
Madde 10 – Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve	Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde idare, taşınmaz malın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister.

Madde	Tanım
Taşınmazın İdare Adına Tescili	Mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç 30 gün sonrası için belirlediği duruşma gününü taşınmaz malın malikine meşruhatlı davetiye ile bildirir. İdarece yapılan araştırmalar sonucunda adresleri bulunamayanlara, 7201 sayılı Tebligat Kanunu gereğince ilan yoluyla tebligat suretiyle bildirerek duruşmaya katılmaya çağırır. Mahkemece, kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyor ise, bu mahalli gazetelerden birisinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birisinde kamulaştırma bilgileri en az bir defa yayımlanır Mahkemece belirlenen günde yapılacak duruşmada hakim, taşınmaz malın bedeli konusunda tarafları anlaşılmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması halinde hakim, taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder. Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hakim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. İkinci duruşmada, taraflar bedel üzerinde bir kez daha anlaşamazlarsa, hakim on beş gün içinde değerlendirme için yeni bir bilirkişi heyeti tayin eder ve ardından tarafların ve bilirkişilerin hem raporlarına hem de beyanlarına atıfta bulunarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma ücreti belirler. Tespit edilen bu bedel, taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırılma bedelidir. Mahkeme, kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen bedelin malik adına bankaya yatırılması için idareye on beş gün süre verir. Hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup, tarafların bedele ilişkin istinaf veya temyiz hakları saklıdır.
Madde 11 – Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Esasları	15. madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit eder. Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kar dikkate alınmaz. Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.
Madde 12 – Kısmen Kamulaştırma	Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri bu maddede tanımlanmış olup, kamulaştırma dışında kalan kısmın imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olduğu takdirde, herhangi bir tesisatın kullanılabilir duruma getirilmesi için gerekli gider ve bedel belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunacağı da belirtilmiştir. Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri şu şekilde hesaplanır: - Taşınmaz malın etkilenmeyen kısmının bedelinde değişiklik olmaması koşuluyla, kısmen kamulaştırılmış taşınmaz malın değeri, o malın 11. Maddede belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktardır. - Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değer eklenmesiyle bulunan miktardır. Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, evvelce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülerek kamulaştırma bedeli payları oranında kendilerine ödenir. Paydaşların sadece bu kısım için dava hakları vardır. Taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları paydaşlar

Madde	Tanım
	arasından çıkarılır. Kamulaştırılan bu yerler tapu sicilinde idare adına tescil olunur. Bu maddenin uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözülür.
Madde 14 – Dava Hakkı	Kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından 10 uncu madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren 30 gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir.
Madde 18 – Aynın İhtilafı (Çekişmeli) Bulunması	İdare, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malın mülkiyeti üzerinde ihtilaf olup olmadığını, taşınmaz malın bulunduğu yerdeki tapu idaresi, kadastro müdürlüğü ve hukuk mahkemelerinden sorarak ve mahallinde araştırma yaparak tespit eder. Yapılan araştırmalar sonucunda, taşınmaz malın mülkiyeti üzerinde ihtilaf olduğu veya davalı olduğunun tespit edilmesi halinde, 10. madde uyarınca hazırlanan belgelerin tamamı, taşınmaz malın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili uyuşmazlığın sonucunda belli olacak hak sahibine yapılacak ödeme karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir. Mahkemece belirlenecek kamulaştırma bedelinin ilk ve takip eden taksitleri de mahkemenin belirlediği bankadaki üçer aylık vadeli hesaplara yatırılır. Mülkiyete ilişkin uyuşmazlıkların çözümünde izlenecek süreç ilgili mevzuatta tanımlanan usullere uygun olacaktır.
Madde 19 – Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmaz Malların Kaydı ve Mülkiyet Hakları	İdare öncelikle, tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16. Maddesinde sayılan kamu mallarından olup olmadığını tespit eder. Taşınmaz malın, söz konusu maddede sayılan kamu mallarından olmadığını, taşınmaz malın zilyedi mevcut olup da zilyetlikle iktisap iddiasında bulunulduğunun tespiti halinde idare, 9. Madde gereğince seçilen bilirkişiler marifetiyle mahallinde tahkikat yapar, delilleri toplar ve keyfiyeti bir tutanakla belirtir. İdarece hazırlanan ve Kamulaştırma Kanunu Madde 10 uyarınca toplanan belgelerin tamamı, taşınmaz malın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesine sunulur. Mahkeme taşınmaz malın kamulaştırma bedelini Madde 10'da belirtilen usulde ve sürede tespit eder. Mahkeme, idarece verilen bilgi ve belgelerden, zilyedin kamulaştırma tarihinde taşınmaz malı Türk Kanunu Medenisi hükümleri dairesinde ve zilyetlikle iktisap etmiş olduğunu belirtmeye yeterli gördüğü takdirde, kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin bilirkişi raporunu idareye, bu raporla birlikte idarece verilen diğer belgeleri tespit edilen zilyede tebliğ eder. Taşınmaz malın durumu, o yerin en büyük mal memuruna bildirilmekle beraber, taşınmaz malın bulunduğu yerde çıkan mahalli gazetede ve Türkiye genelinde yayımlanan bir gazetede en az bir defa ilan edilir. Son ilandan itibaren 30 gün içinde Hazine veya üçüncü bir kimse tarafından itiraz edilmediği takdirde, kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak veya ilk taksitin yine peşin ve nakit olarak zilyet adına ilanda belirtilen bankaya yatırılması için idareye on beş gün süre verilir. Makbuzun ibrazı halinde Mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin zilyede ödenmesine karar verilir. Bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Bu müddet içinde Hazine veya üçüncü şahıslar tarafından itiraz edilmesi halinde ise, mahkemece, tespit edilen kamulaştırma bedelinin ileride hak sahipliğini ispat edecek kişiye ödenmek üzere idarece ilgili banka hesabına yatırılmasından sonra, taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir.
Madde 20 – Taşınmaz Malın Boşaltılması	Bu kanun uyarınca lehine kamulaştırma yapılan idare adına tapu dairesince tescil edilen taşınmaz malın boşaltılması idarece icra memurundan istenir. İcra memuru taşınmaz malı 15 gün içinde boşaltmalarını içindekilere tebliğ eder. Bu süre içinde taşınmaz mal boşaltılmazsa icracı boşaltılır. İtiraz ve şikâyet boşaltmayı durdurmaz ve mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilemez. Taşınmaz malın boşaltılması sebebiyle mal sahibi ve idare tazminat ile sorumlu tutulamaz.

Madde	Tanım
	Ekili arazinin boşaltılması hasat sonuna bırakılır. Tahliyenin hasat dönemine kadar ertelenmesinin mümkün olmadığı durumlarda, mahsulün sahibine arazi girişinden önce tazminat ödenir. Kamulaştırmadan sorumlu idare, mahkemece takdir edilecek ekin bedelini tazmin etmek şartıyla, arazinin boşaltılmasını talep edebilir. Ekin bedeli Kanunun 11. ve 12. maddeleri uyarınca yapılan değer tespitinde nazara alınmış ise, tekrar bu bedelin tespiti ve ödenmesi gerekmez.
Madde 25 – Hakların Sınırlandırılması ve Mülkiyetin İdareye Geçmesi	Hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından kamulaştırma işlemi, Madde 10 uyarınca Mahkemece yapılan tebligatla başlar. Mülkiyetin idareye geçmesi, mahkemece verilen tescil kararı ile olur. Mahkemece verilen tescil kararı tarihinden itibaren taşınmaz mal sahibinin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malda yeni inşaat veya ekim yapmak veya mevcut inşaatla esaslı değişiklikler meydana getirmek gibi kullanma hakları kalkar. Bundan sonra yapılanların değeri dikkate alınmaz. 2013 yılında eklenen ek maddede, barajlar, sulama şebekeleri ve boru hatları, otoyollar, demiryolları, limanlar ve havaalanları gibi büyük projeler için kamu yararı kararlarının, kamulaştırılacak taşınmazın bulunduğu mahallenin ve/veya köyün muhtarlığında duyurulacağı öngörülmektedir. Kamu yararı kararının ilan süresinin bitiminden itibaren, kamulaştırılacak taşınmazlar üzerine yapılan sabit tesisler ile dikilen ağaçların bedeli, kamulaştırma bedelinin tespitinde dikkate alınmaz. Taşınmaz mala ilişkin bu sınırlama, ilanın tarihinden itibaren beş yıldan uzun olamaz.
Madde 27 – Acele Kamulaştırma	Kamulaştırmaya konu taşınmaz mallara (i) Cumhurbaşkanının Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun (3634 sayılı Kanun) uygulanması kapsamında milli müdafaa ihtiyacına ilişkin karar aldığı durumlarda; (ii) Cumhurbaşkanlığı kararı ile belirlenen olağanüstü durumlarda veya (iii) özel kanunlarda öngörülen olağanüstü durumlarda olmak üzere üç şartla acele kamulaştırma yoluyla el konulabilir. Bu gibi durumlarda, ilgili idarenin talebi üzerine mahkeme, değerlendirme dışındaki işlemlerin sonradan tamamlanması şartıyla taşınmaza Madde 10'da belirtilen esaslar çerçevesinde el konulmasına karar verebilir. Bu süreçte ilgili idarenin talebi üzerine taşınmaza ilişkin tazminat tutarı, Kamulaştırma Kanunu Madde 10 ve 15 uyarınca görevlendirilen bilirkişiler aracılığıyla mahkeme tarafından 7 gün içinde takdir edilir. El koyma, ancak Madde 10'a göre yapılacak daveti müteakiben gerçekleştirilir ve tutarı duyuruda belirtilen banka hesabına yatırılır. Mahkeme tarafından verilecek el koyma kararı ilgili Tapu Müdürlüğüne bildirilir. Taşınmazın devir ve ferağının yasaklanmasına ilişkin hüküm, tapu siciline şerh edilir. Varlık, el koyma kararının verilmesini müteakip Madde 20 hükmüne göre tahliye edilir. Kanunun 27. maddesi, Kanunun 10. maddesi kapsamında yürütülen düzenli kamulaştırma işlemlerine kıyasla hızlandırılmış bir süreçle araziye daha erken girilmesini sağlar. Bununla birlikte Madde 27, arsa ve sabit varlıkların değerlendirilmesi konusunda maliklerin hak ve taleplerini sınırlamaz. Değerleme işlemi, Kamulaştırma Kanunu gereğince mahkeme veya mahkeme tarafından belirlenen bilirkişiler tarafından yapılır. Bu süreçte mahkeme tarafından görevlendirilen bilirkişiler tarafından gerçekleştirilen arazi değerlendirilmesi sadece bir tespittir ve belirleyici değildir. Bu bedelin İdare tarafından tespit edilip, mahkemece belirlenen hesap numarasına yatırılmasından sonra 8, 9 ve 10 uncu maddelerde öngörülen işlemler uygulanır. Kamulaştırmanın hızlandırılması için ilgili kurumlardan "kamu yararı" kararı alınması gerekmektedir. Bu karar alındıktan, onaylandıktan ve Resmi Gazetede yayımlandıktan sonra acele kamulaştırma süreci başlar. Olağan kamulaştırmadan farklı olarak acele kamulaştırma, değerlendirme dışındaki işlemlerin daha sonra tamamlanması şartıyla, öngörülen usul ve yöntem doğrultusunda bir taşınmaza el koyma yöntemidir. Acele kamulaştırma, dava şeklinde ele alınır. Kamu kurumları değerlendirme yaptırmak ve kamulaştırma kararı almak için mahkemeye başvurur. Mahkeme bu davada sadece tespit mercii olarak görev yapar. Değerleme Komisyonu

Madde	Tanım
	tarafından tespit edilen taşınmazın değerinin mal sahibinin banka hesabında bloke edilmesi ve kamu yararı varlığının mahkeme tarafından tespit edilmesi halinde dava kabul edilir. Davanın kabulü, tapudaki malikin değiştirilmesi sonucunu doğurmaz. Bu davanın kabulü, ancak idarenin kamu yararı sayılan eylemi gerçekleştirmesini sağlayabilir. Ancak, eylemler eksiksiz olmayacaktır. Eylemler, tıpkı normal kamulaştırma sürecinde olduğu gibi gerçekleştirilecektir. İdare öncelikli olarak mal sahibinden müzakereli uzlaşma yoluyla taşınmazı satın almaya çalışacaktır. Bu işlem sonucunda anlaşmaya varılması halinde ilgili bedel ödenecek ve kamulaştırma işlemi tamamlanacaktır. Ancak mutabakat sağlanamaması halinde idare "Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve Tescili" konusunda da dava açacaktır.
Madde 29 – Giderlerin Ödenmesi	Madde 10 uyarınca mahkeme heyetinin harcırahları, Madde 15 madde uyarınca mahkemece oluşturulan bilirkişilerin ve keşifte dinlenen muhtarın mahkemece takdir edilecek ücretleri ile, tapu harçları ve bu Kanunun gerektirdiği diğer giderler, kamulaştırmayı yapan idareye ödenir.
Madde 30 – Bir İdareye Ait Taşınmaz Malın Diğer İdareye Devri	Bu madde, Kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılmayacağını ifade eder. Taşınmaz mala, kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, Kamulaştırma Kanunu Madde 8 madde uyarınca bedelini tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır. Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, Madde 10'da yazılı usule göre mahkemeye başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespitini ister. Bu durumda yapılacak yargılamada mahkemece, 29.6.1938 kabul tarihli ve 3533 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz. Mahkemece, 10 uncu maddede öngörülen usule göre kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak mal sahibi idareye verilmek üzere belirleyeceği bir bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için alıcı idareye on beş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre mahkeme tarafından bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Alıcı idare tarafından kamulaştırma bedelinin mal sahibi idare adına bankaya yatırıldığına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın alıcı idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin mal sahibi idareye ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır. Bu suretle devir alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare, Madde 23 madde uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. Bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir.

A.2 Türk İskân Kanununun İlgili Maddeleri

Madde	Tanım
Madde 3 (1) – Tanımlar	a) <u>Tarımsal iskân</u>: Tarımsal iskân, bir aileye Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB) tarafından hazırlanan özel iskân projesinde öngörülen miktarda tarım arazisi, işletme binası, konut, irat hayvanı, araç, gereç, tezgah ve kredilerden bir veya birkaçının verilmesiyle uygulanır. b) <u>Tarım dışı iskân</u>: Bir aileye özel iskân projesinde öngörülen miktarda arsa, konut, araç, gereç, tezgah ve kredilerden bir veya birkaçının verilmesiyle uygulanan iskândır. c) <u>Fiziksel yerleşim</u>: Bir aileye, yerleşim yerinin elverişsizliği nedeniyle köylerin nakledilmesi veya dağınık yerleşim birimleri ve afet sonucu parçalanmış köylerin toplulaştırılması amacıyla veya köy gelişme alanından ihtiyaçlılara yapılacak arsa satışından sonra Bakanlıkça (ÇŞB) belirlenecek kredi miktarı üzerinden verilecek kredi desteğiyle yapılan iskândır.
Madde 12 - Uygunluk kriterleri	Kanunun 12. Maddesi, taşınmaz varlıkları kamulaştırılan kişilerin iskânına ilişkin olup, devlet destekli iskân için aşağıdaki uygunluk kriterlerini öngörmektedir: (1) Kamu kurum ve kuruluşları tarafından baraj, baraj mücavir alanı, koruma alanı, havaalanı, karayolu, demiryolu, fabrika, ekonomi ve savunma ile ilgili diğer tesislerin inşası nedeniyle ve tarih ve tabiat kıymetlerinin korunması gibi amaçlar için veya özel kanunların uygulanması sebebiyle; a) Taşınmaz mallarının kısmen veya tamamen kamulaştırılması sonucu yerlerini terk etmek zorunda kalan aileler, b) Yapılan iskân planlama etütlerinin başladığı takvim yılı başlangıcından en az üç yıl önce kamulaştırma sahasında yerleşmiş olup da taşınmaz malı olmayan aileler, talep ettikleri takdirde Bakanlıkça (ÇŞB) gösterilecek yerlerde bu Kanun hükümlerine göre iskân edilirler. (2) (2) Ancak, iskân planlama etütlerinin başladığı tarihten önce yerini terk etmiş olup kamulaştırılacak taşınmaz malı bulunan aileler iskân edilmezler. Bu tarihten geriye doğru üç yıl içerisinde, taşınmaz mallarını gönülsüz hal olmadan ellerinden çıkaran ve yerine eşdeğerde veya daha fazla değerde taşınmaz mal almayan aileler yerlerini terk etmemiş olsalar dahi iskân edilmezler. Gönülsüz haller yönetmelikle belirlenir. (3) Kamu kurum ve kuruluşlarınca kamulaştırılan alanlarda yerleşik olan ve kamulaştırmadan etkilenen ailelerden Devlet eliyle başka yerde iskânını istemeyenler, yazılı başvuruları üzerine, ilgili valiliğin teklifi ve İçişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınmak şartıyla Bakanlıkça kendi köy hudutları içinde gösterilecek bir yerde iskân edilebilirler. (4) Bu madde kapsamına giren ve Devlet eliyle iskânlarını isteyen ailelerden; - iskân duyurusu tarihinin bitiminden sonra doksan gün içinde müracaat etmeyenler ile - aldıkları veya alacakları kamulaştırma bedelinin, Bakanlıkça (ÇŞB) belirlenen miktarını; kamulaştırma bedelinin Bakanlıkça belirlenen miktardan az olması halinde ise kamulaştırma ve tezyidi bedellerinin tamamını, Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi Hesabına yatırmayı taahhüt etmeyenler iskân edilmezler. Bu madde, devlet destekli iskân talep eden etkilenen ailenin (kamulaştırma tazminatına hak kazanan) bu tazminatın belirli bir miktarını Çevre ve Şehircilik Bakanlığına yatırmayı taahhüt etmek zorunda olduğunu belirtmektedir. İskân Kanununun uygulanmasına ilişkin Yönetmeliklerde/Talimatlarda bu tutar, 16 yaşından büyük herhangi bir işçinin brüt aylık (30 gün) asgari ücretinin 120 katı olarak tanımlanmaktadır. Devlet destekli iskân talebinde bulunan etkilenen hanenin kamulaştırma tazminatına hakkı yoksa, Bakanlıkça peşinat (depozito olarak) ödemeleri gerekmez. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine iskân bedeli, 5 yıllık bir ödemesiz süreden sonra 15 yıl içinde ve faizsiz olarak hane halkı tarafından Bakanlıkça ödenecektir. Doğal olarak, peşinat tutarı dikkate alınacaktır (mahsup edilecektir). Peşinat tutarı bu netleştirme tarihi itibarıyla güncellenir. Ayrıca, Kanun düzenlemelerine göre, ailede herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşundan işçi veya emekli aylığı alan kişiler varsa, bunların ücretlerinin/emekli aylıklarının toplam yıllık tutarı, aylık asgari brüt ücretin 18 katından az olmalıdır.
Madde 9 - İskân yardımları	İskân Kanununun 9. maddesinde iskân yardımı (IFC Standartlarına benzer) aşağıdaki şekilde açıklanmaktadır: “Öncelikle konut ve arsası (bina için), a) Esnaf, sanatkâr ve tüccarlara, geçimlerini sağlayacak iş yeri ve arsası ile işletme kredisi, b) Çiftçilere tarımsal iskân projesinde öngörülen arazi, gerekli tarımsal girdiler, tarımsal yapılar

Madde	Tanım
	veya arsası ile aynî ve nakdî işletme ve donatım kredileri, c) Hak sahiplerinin talepleri halinde, konut, iş yeri ve tarım arazisi kendileri tarafından bulunarak teklif edilmesi ve Bakanlıkça (ÇŞB) uygun görülmesi halinde toplu veya münferit olarak ailelere iskân kredileri verilebilir. Diğer yardımlar aşağıdaki gibi özetlenebilir; “Hak sahibi ailelerin iskân alanlarına (sahalara) taşınması, Bakanlıkça hazırlanacak (özel olarak) “Taşınma Projesi” doğrultusunda devlet tarafından ücretsiz olarak sağlanacaktır.” Özetle, topraksız aileler, ev ve/veya iş yeri kiracıları, arazinin kiracı kullanıcıları, hazine veya orman alanlarının kayıtlı/kayıt dışı kullanıcıları ve taşınmazı olmayan ancak o bölgede yaşayan seyyar seyyar satıcılar da dâhil olmak üzere esnaf, devlet destekli iskâna hak kazanabilir. İskân Kanunu ve İskân Kanunu Uygulama Yönetmeliği, kırsal ve kentsel alanlarda devlet destekli iskân öngörmektedir. Proje alanında fiziksel iskâna tabi tutulacak iki hane tespit edilmiştir.

Appendix B – Şubat 2021 Sosyoekonomik Anketlerinin Detaylı Bulguları

B.1 TDA Kapsamına Giren Yerleşim Yerlerindeki Evlerin Nüfusu ve Hane Sayısı

Kesim	Alt kesim	İl	İlçe	Mahalle/Köy	Daimi Nüfus			Geçici Nüfus			Resmi Nüfus (TÜİK, Aralık 2020) (**)
					Hane Sayısı (*)	Nüfus (*)	Ortalama Hane Büyüklüğü	Hane Sayısı (*)	Nüfus (*)	Ortalama Hane Büyüklüğü	
Kesim 1	(-)	Ankara	Polatlı	Yenice	40	150	3,75	105	300	2,86	129
				Gümüşyaka	30	100	3,33	5	20	4,00	91
				Beşköprü	35	135	3,86	NI	NI	G/D	124
				Kabakköy	30	300	10,00	NI	NI	G/D	172
		Eskişehir	Günyüzü	Ayvalı	250	6.000	24,00	5	50	10,00	375
				Gümüşkonak	200	1300	6,50	NI	NI	G/D	822
				Çakmak	50	35	0,70	50	100	2,00	89
				Kayakent	500	1.000	2,00	NI	NI	G/D	858
			Sivrihisar	İlyaspaşa	35	110	3,14	20	60	3,00	86
				Yenidoğan	110	300	2,73	40	100	2,50	198
				Göktepe	100	550	5,50	60	250	4,17	289
				Ahiler	60	175	2,92	10	25	2,50	171
				Kurtseyh	50	200	4,00	10	30	3,00	186
				Buhara	50	150	3,00	10	50	5,00	103
				Sığircık	105	500	4,76	100	500	5,00	290
				Buzluca	45	250	5,56	NI	NI	G/D	152
		Afyonkarahisar	Emirdağ	Çiftlikköy	200	400	2,00	20	60	3,00	423
				Eskiakören	30	70	2,33	15	30	2,00	78
				Kılıçlar	35	50	1,43	40	200	5,00	38
				Karayatak	40	80	2,00	20	60	3,00	66
				Adayazı	70	300	4,29	NI	NI	G/D	692
				Ekizce	240	350	1,46	300	1.000	3,33	346
				Suvermez	220	70	0,32	60	300	5,00	284
				Dağılgan	20	35	1,75	20	70	3,50	83
				Türkmenakören	90	200	2,22	200	600	3,00	292
				Elhan	100	300	3,00	150	500	3,33	299

Kesim	Alt kesim	İl	İlçe	Mahalle/Köy	Daimi Nüfus			Geçici Nüfus			Resmi Nüfus (TÜİK, Aralık 2020) (**)
					Hane Sayısı (*)	Nüfus (*)	Ortalama Hane Büyüklüğü	Hane Sayısı (*)	Nüfus (*)	Ortalama Hane Büyüklüğü	
				Karaağaç	35	156	4,46	NI	NI	G/D	150
				Yeniköy	50	150	3,00	200	400	2,00	453
				İncili	3.600	4.500	1,25	3.000	45.000	15,00	4.869
				Tabaklar	100	400	4,00	200	1.000	5,00	288
				Emirinköyü	50	250	5,00	70	300	4,29	121
				Yüreğil	220	622	2,83	80	400	5,00	678
			Bayat	Merkez ilçe belediyesi, Büyük	300	600	2,00	NI	NI	G/D	866
				Merkez ilçe belediyesi, Cumhuriyet	370	1.477	3,99	50	150	3,00	1.556
				Merkez ilçe belediyesi, Yeni	200	560	2,80	NI	NI	G/D	475
				Merkez ilçe belediyesi, Hürriyet	250	1.000	4,00	NI	NI	G/D	1.199
				Sağırılı	50	170	3,40	NI	NI	G/D	164
			İscehisar	Seydiler ilçe belediyesi, Cumhuriyet	180	800	4,44	NI	NI	G/D	955
				Seydiler ilçe belediyesi, Hasan Basri	500	1.300	2,60	NI	NI	G/D	1.210
			Merkez	Gebeceler ilçe belediyesi, Fatih	150	460	3,07	NI	NI	G/D	666
				Gebeceler ilçe belediyesi, Yeni	160	1.000	6,25	NI	NI	G/D	673
				Çavdarlı	300	1.400	4,67	NI	NI	G/D	1.193
				Susuz ilçe belediyesi, Gökhan	60	500	8,33	NI	NI	G/D	704
			Madde 2	Susuz ilçe belediyesi, Osmanlı	174	5.000	28,74	NI	NI	G/D	1.039
				Susuz ilçe belediyesi, Sakarya	700	3.000	4,29	NI	NI	G/D	1.646

Kesim	Alt kesim	İl	İlçe	Mahalle/Köy	Daimi Nüfus			Geçici Nüfus			Resmi Nüfus (TÜİK, Aralık 2020) (**)
					Hane Sayısı (*)	Nüfus (*)	Ortalama Hane Büyüklüğü	Hane Sayısı (*)	Nüfus (*)	Ortalama Hane Büyüklüğü	
				Susuz ilçe belediyesi, Selçuklu	1.000	5.000	5,00	NI	NI	G/D	1.342
				Akçin	220	1.840	8,36	NI	NI	G/D	1.799
				Erenler	20.000	45.000	2,25	NI	NI	G/D	8.578
				Çayırdag ilçe belediyesi, Aliçetinkaya	200	1.200	6,00	NI	NI	G/D	1.280
				Çayırdag ilçe belediyesi, Fatih	500	2.000	4,00	NI	NI	G/D	1.473
				Çayırdag ilçe belediyesi, Huzur	16	60	3,75	7	25	3,57	120
				Çayırdag ilçe belediyesi, Uğur	500	2.000	4,00	NI	NI	G/D	1.523
				Fethibey ilçe belediyesi, Fatih	3.000	15.000	5,00	NI	NI	G/D	848
				Fethibey ilçe belediyesi, Yavuzselim	250	6.000	24,00	NI	NI	G/D	1.133
				Bayatcık	60	350	5,83	5	50	10,00	191
				Saraydüzü	120	1.000	8,33	15	40	2,67	456
				İsmail	100	550	5,50	NI	NI	G/D	491
				Sadıkbey	600	2.060	3,43	NI	NI	G/D	2.083
				İnaz (Demircevre)	230	700	3,04	20	60	3,00	540
				Köprülü	150	1.200	8,00	20	50	2,50	1.053
			Sinanpaşa	Balmahmut	110	460	4,18	15	50	3,33	503
				Bulca	220	1.000	4,55	5	30	6,00	949
				Ayvalı	80	235	2,94	50	300	6,00	175
				Akdeğirmen	30	150	5,00	5	20	4,00	120
				Düzağaç ilçe belediyesi, Işık	330	700	2,12	60	250	4,17	654
				Düzağaç ilçe belediyesi, Zafer	300	2.200	7,33	NI	NI	G/D	351

Kesim	Alt kesim	İl	İlçe	Mahalle/Köy	Daimi Nüfus			Geçici Nüfus			Resmi Nüfus (TÜİK, Aralık 2020) (**)													
					Hane Sayısı (*)	Nüfus (*)	Ortalama Hane Büyüklüğü	Hane Sayısı (*)	Nüfus (*)	Ortalama Hane Büyüklüğü														
				Düzağaç ilçe belediyesi, Cumhuriyet	150	1.000	6,67	50	200	4,00	542													
				Düzağaç ilçe belediyesi, Fatih	450	2.000	4,44	NI	NI	G/D	518													
				Karacaören	200	350	1,75	35	60	1,71	342													
				Güney	480	2.400	5,00	70	150	2,14	2.082													
				Elvanpaşa	100	115	1,15	50	200	4,00	315													
				Çalışlar	100	350	3,50	100	150	1,50	222													
			Kütahya	Dumlupınar	Kızılca	100	500	5,00	NI	NI	G/D	241												
					Turgutözal	250	550	2,20	60	300	5,00	228												
					Zafer	100	300	3,00	NI	NI	G/D	322												
					Cumhuriyet	3.000	15.000	5,00	NI	NI	G/D	760												
			Uşak	Banaz	Çiftlik	90	400	4,44	140	600	4,29	364												
					Büyükturak	200	750	3,75	NI	NI	G/D	736												
		Halaçlar			200	290	1,45	200	1.000	5,00	273													
		Düzlüce			80	180	2,25	20	50	2,50	152													
		Dümenler			70	290	4,14	3	15	5,00	245													
		Alaba			300	1.000	3,33	NI	NI	G/D	593													
		Hatıpler			300	900	3,00	NI	NI	G/D	786													
		Banaz			180	250	1,39	NI	NI	G/D	574													
		(2b)			İslam	120	1.200	10,00	NI	NI	G/D	997												
					Yavi	65	250	3,85	NI	NI	G/D	234												
	Ulubey				Bekdemir	18	120	6,67	NI	NI	G/D	78												
					Köseler	65	300	4,62	NI	NI	G/D	204												
					İnay	300	700	2,33	NI	NI	G/D	666												
Madde 3	(3a)																							
												(3b)	Manisa	Kula	Battalmustafa	65	250	3,85	NI	NI	G/D	118		
																Alaşehir	İsmailbey	250	1.200	4,80	NI	NI	G/D	135
																	Aydoğdu	105	500	4,76	NI	NI	G/D	417
												Türkmen	93	215			2,31	NI	NI	G/D	199			
												Salihli	Hacılı	22			58	2,64	NI	NI	G/D	39		

Kesim	Alt kesim	İl	İlçe	Mahalle/Köy	Daimi Nüfus			Geçici Nüfus			Resmi Nüfus (TÜİK, Aralık 2020) (**)	
					Hane Sayısı (*)	Nüfus (*)	Ortalama Hane Büyüklüğü	Hane Sayısı (*)	Nüfus (*)	Ortalama Hane Büyüklüğü		
Madde 4	(4a)			Mevlütlü	250	900	3,60	20	50	2,50	658	
				Durasılı	2.000	8.000	4,00	5.000	15.000	3,00	6.809	
				Kirveli	5.000	7.000	1,40	NI	NI	G/D	3.242	
				Beşeylül	700	3.000	4,29	NI	NI	G/D	1.999	
				Atatürk	1.000	3.500	3,50	50	4.000	80,00	3.026	
				Zafer	4.000	10.000	2,50	NI	NI	G/D	3.944	
				Keli	800	3.200	4,00	NI	NI	G/D	2.386	
				Yılmaz	2.500	10.000	4,00	NI	NI	G/D	6.243	
				Hasalan	100	350	3,50	20	40	2,00	241	
				Mersindere	700	1.500	2,14	NI	NI	G/D	1.328	
	(4b)		Ahmetli	Yaraslı	170	300	1,76	NI	NI	G/D	326	
				Seydiköy	75	120	1,60	NI	NI	G/D	111	
				Gökkaya	600	1.000	1,67	NI	NI	G/D	1.048	
			Turgutlu	Urganlı	1.100	4.300	3,91	NI	NI	G/D	4.388	
				Yeniköy	100	350	3,50	NI	NI	G/D	335	
				Derbent	900	2.000	2,22	10	80	8,00	1.800	
				Avşar (Kısmen eski 10.Mıntıka)	900	2.560	2,84	NI	NI	G/D	2.562	
				Şehitler (eski 4.Mıntıka)	3.000	9.900	3,30	NI	NI	G/D	9.851	
				Albayrak (eski 2. Mıntıka)	2.000	5.000	2,50	NI	NI	G/D	5.368	
				İstasyonaltı (eski 2.Mıntıka)	1.000	5.400	5,40	NI	NI	G/D	9.894	
				Mustafa Kemal (eski 8. Mıntıka ve eski 11. Mıntıka)	4.000	10.000	2,50	NI	NI	G/D	3.049	
				Şehzadeler	Aşağıçobanisa	900	4000	4,44	1000	5000	5,00	3.049
					Yukarıçobanisa	145	850	5,86	NI	NI	G/D	443
Toplam					77.593	249.808		11.870	79.325		135.785	

B.2 Projenin Geçtiği İlçelerin Geçim Kaynağı Modelleri

İlçe	İlçedeki Geçim Kaynağı Modelleri
Polatlı	- Polatlı, 126.623 kişilik nüfusu ile Ankara'nın 8. büyük ilçesidir. - Polatlı'nın başlıca ekonomik faaliyetleri sırasıyla tarım, hizmet sektörü ve sanayidir. İş gücünün %49,59'u tarımda, %10,36'sı sanayide ve %40,04'ü hizmet sektöründe istihdam edilmektedir. İlçenin ana tarımsal üretimi buğdaydır. Polatlı, Türkiye'nin en büyük hububat ekim alanına ve Ankara'nın en büyük sulu tarım üretimine sahip ilçesidir. 14 İlçenin başlıca tarımsal ürünleri buğday, arpa, soğan, şeker pancarı, kavun ve karpuzdur. 2010 yılı istatistiklerine göre, Türkiye'nin buğday üretiminin %2,1'i, soğan üretiminin ise %16,17'si Polatlı'da gerçekleşmektedir. İlçede 35.618 büyükbaş, 10.920 keçi, 159.795 koyun, 2.900.000 kanatlı hayvan bulunmakta olup, bu da hayvancılık sektörünü ilçenin ikinci ekonomik faaliyeti haline getirmektedir.¹⁵ - Polatlı'da küçük ve orta ölçekli sanayi üretimi de bulunmaktadır. Un fabrikaları, entegre tohum tesisi ve soğan paketleme fabrikaları gibi gıda sanayi fabrikalarının yanı sıra, tarım makineleri ve araba gövdesi fabrikaları gibi bazı küçük ve orta ölçekli metal sanayi işletmeleri de bulunmaktadır.¹⁶
Günyüzü	- Günyüzü, 5.671 nüfusuyla Eskişehir'in en küçük ilçelerinden biridir.¹⁷ İlçenin nüfusu on yıldır azalmaktadır. Ekonomisi, tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Büyük sanayi kuruluşu olmayan Günyüzü ilçesinde başlıca tarımsal ürünler şeker pancarı, arpa, buğday, çavdar, üzüm, elma, kavun, karpuz ve soğandır.¹⁸ - Eskişehir nüfusunun %0,061'i Günyüzü'nde bulunmaktadır. Başlıca ekonomik faaliyetleri tarım ve hayvancılıktır. 2013 yılı verilerine göre, Eskişehir ilindeki buğday üretiminin %3'ü Günyüzü'nden gerçekleştirilmekte olup, Eskişehir'deki büyükbaş hayvanların %1,99'u, küçükbaş hayvanların ise %6,34'ü Günyüzü'nde bulunmaktadır.¹⁹ Kayıtlı çiftçi sayısı sadece 1700'dür.
Sivrihisar	- Sivrihisar, Eskişehir nüfusunun %2,27'sine karşılık gelen 20.330 nüfusu ile ilin en büyük ilçelerinden biridir.²⁰ Eskişehir'in tarım alanlarının dağılımında Sivrihisar, ilk sırada yer almaktadır. - Sivrihisar'ın ekonomisi, tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Halkın neredeyse %80'i geçimini tarım ve hayvancılıktan sağlamaktadır. Sivrihisar'da üretilen başlıca ürünler buğday, arpa, çavdar, nohut, şeker pancarı, soğan, patates, ayçiçeği ve aspirdir. 2013 yılı verilerine göre Eskişehir ilindeki buğday üretiminin %15'i, arpa üretiminin %23'ü Sivrihisar'da gerçekleştirilmekte olup, ilin büyükbaş hayvanlarının %8,9'u, küçükbaş hayvanlarının ise %31,4'ü Sivrihisar'da bulunmaktadır.²¹ Kayıtlı çiftçi sayısı 6122'dir.²²
Emirdağ	- Emirdağ, 39.518 kişilik nüfusu ile Afyonkarahisar ilinin nüfusunun %5'ini oluşturmaktadır. Bölgede temel gelir kaynakları tarım, hayvancılık ve sanayidir.²³ - Emirdağ'da endüstriyel faaliyetler açısından gıda, mermer işleme, hazır beton ve kilitli parke taşı üretimi öne çıkmaktadır. Ayrıca ilçedeki küçük sanayi sitesinde 450 işçi çalışmaktadır. İlçede mermer blok ihracatı yapılmaktadır.²⁴ - Afyonkarahisar'daki toplam tarımsal üretimin %1,6'sı Emirdağ'da gerçekleşmektedir. Emirdağ'ın başlıca tarımsal ürünleri şeker pancarı, buğday, arpa, ayçiçeği, patates, domates ve mısırdır. İlçe, Afyonkarahisar'daki şeker pancarı üretiminin %53,6'sını, mantar üretiminin ise %47'sini gerçekleştirmektedir.

¹⁴ TurkStat,2020, https://tuikweb.tuik.gov.tr/PrelstatistikTablo.do?istab_id=1590, Erişim Tarihi: 28 Şubat 2021.

¹⁵ Polatlı Ticaret Odası İlçenin Ekonomik Verileri, 2010, <http://pto.org.tr/wp-content/uploads/2018/02/C4%B0%C3%A7enir-Ekonomik-Verileri.pdf>. Erişim tarihi: 1 Mart 2021.

¹⁶ Ankara Büyükşehir Belediyesi <https://www.ankara.bel.tr/files/2713/5056/3051/6-ekonomi.pdf>. Erişim tarihi: 1 Mart 2021.

¹⁷ a.g.e.

¹⁸ Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı Günyüzü İlçe Raporu, 2012, https://www.bebka.org.tr/admin/datas/sayfas/198/gunyuзу-ilce-raporu_1568787700.pdf. Erişim tarihi: 1 Mart 2021.

¹⁹ Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü Faaliyet Raporu,2014, <https://eskisehir.tarimorman.gov.tr/Belgeler/2014%20Faaliyet%20Raporu/2014%20YILI%20BR%C4%B0F%C4%B0NG%20SO N.pdf>. Erişim tarihi: 1 Mart 2021.

²⁰ Eskişehir Yatırım Destek Ofisi Ekonomik Yapı 2017 Raporu, <https://www.investineskisehir.gov.tr/ekonomik-yapi/>. Erişim tarihi: 1 Mart 2021.

²¹ Sivrihisar Kaymaklığı, İlçemizin Durumu, <http://www.sivrihisar.gov.tr/ilcemizin-durumu>. Erişim tarihi: 1 Mart 2021.

²² Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü Faaliyet Raporu,2014, <https://eskisehir.tarimorman.gov.tr/Belgeler/2014%20Faaliyet%20Raporu/2014%20YILI%20BR%C4%B0F%C4%B0NG%20SO N.pdf>. Erişim tarihi: 1 Mart 2021.

²³ a.g.e.

²⁴ Manisa Yerel Ekonomik Gelişme Programı 2017-2019, Zafer Kalkınma Ajansı, <https://www.kalkinmakutuphanesi.gov.tr/assets/upload/dosyalar/manisa-yegep-tarim-maden-cevre-enerji.pdf>. Erişim tarihi: 2 Mart 2021.

İlçe	İlçedeki Geçim Kaynağı Modelleri
Bayat	- Bayat, Afyonkarahisar'ın %1,03'üne karşılık gelen 7.573 nüfuslu küçük bir ilçedir ve ilçe ekonomisi göreceli olarak tarım, hayvancılık ve mandıracılığa dayalıdır. - Tarım arazilerinde ağırlıklı olarak tahıl yetiştirilmekte olup, en yaygın olanı buğday ve arpadır. Ayrıca az miktarda nohut, mercimek, ayçiçeği ve patates ekilmektedir. - Sebze ürünlerinde üretim domates, salatalık, kavun ve biber üzerinde yoğunlaşırken, az miktarda ıspanak, fasulye ve sakız kabağı da ekilmektedir. Büyükbaş hayvan sayısı 3.926, küçükbaş hayvan sayısı 54.193'tür.²⁵
İscehisar	25.043 nüfuslu İscehisar, Afyonkarahisar nüfusunun %3,40'ına ev sahipliği yapmaktadır ve ekonomisi, mermer madenciliği, tarım ve hayvancılığa dayalıdır.²⁶ Mermer sektörü ilçede 5000 ila 5500 kişi için istihdam sağlayan önemli bir gelir kaynağıdır.²⁷ - Ayrıca İscehisar'da küçük ve orta ölçekli mermer ve maden suyu fabrikaları ile 700 işçinin çalıştığı organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. - Başlıca tarım ürünleri buğday, yonca, vişne ve salatalıktır. Ayrıca 12.500 büyükbaş ve 47.000 küçükbaş hayvan bulunmaktadır.²⁸
Merkez	- Afyonkarahisar'ın merkez ilçesi 313.063 nüfusu ile Afyonkarahisar il nüfusunun %42'sine sahip Merkez ilçesidir. - Merkez ilçenin temel ekonomik kaynakları, sanayi, tarım ve hayvancılıktır. Kentte tarımsal üretim ağırlıklı olarak buğday, arpa, patates, haşhaş, şeker pancarı, elma, mısır, kiraz, armut, mantar ve domatesten oluşmaktadır. Merkez ilçenin yıllık domates üretimi 16.486 tona ulaşmaktadır. İlçede 73.746 büyükbaş, 106.033 küçükbaş ve 7,6 milyon yumurta tavuğu bulunmaktadır. Yıllık 261 ton bal, 89.000 ton süt ve 9.400 ton kırmızı et üretilmektedir. - Kentte bulunan organize sanayi bölgesi ve diğer iki sanayi bölgesinde toplam 8.179 işçi istihdam edilmektedir.²⁹ İlçede ayrıca bir beton, bir de şeker fabrikası bulunmaktadır.
Sinanpaşa	- Sinanpaşa'nın nüfusu 39.432 olup, Afyonkarahisar il nüfusunun %5,35'ine karşılık gelmektedir. - İlçenin geçim kaynakları tarım ve hayvancılıktır. Temel tarımsal ürünler buğday, arpa, mısır, bezelye, haşhaş, patates, vişne ve kirazdır. İlçe, Afyonkarahisar'da üretilen tüm bezelyelerin %98'ini üretmektedir. - İlçenin bir diğer gelir kaynağı hayvancılıktır. İlçede mandıracılık ve hayvancılık için 44.000 büyükbaş ve 41.000 küçükbaş hayvan bulunmaktadır. Ayrıca ilçe, Afyonkarahisar'ın bal üretiminde ikinci sırada yer almaktadır.³⁰
Dumlupınar	- Dumlupınar, 2945 nüfuslu küçük bir ilçedir. Nüfusu, Kütahya ilinin %0,53'ü kadardır. - Kentte ana gelir kaynakları tarım ve hayvancılık olan 507 kayıtlı çiftçi bulunmaktadır. Dumlupınar'ın tarımsal üretiminde yer alan başlıca ürünler buğday, arpa, nohut, yulaf, fiğ, yonca, şeker pancarı ve haşhaştır. Kentteki tarımın çoğu kurak ve verimsiz tarım yöntemleriyle üretilmektedir.³¹ - İkinci önemli ekonomik faaliyetin hayvancılık olduğu Dumlupınar ilçesinde 2.350 büyükbaş ve 7.850 küçükbaş hayvan bulunmaktadır.³²
Banaz	- Banaz, tarım, hayvancılık ve sanayiye dayalı küçük bir ilçedir. İlçenin nüfusu 35.647 olup, Uşak ilinin %9,65'ine karşılık gelmektedir. - Hayvancılık daha çok dağ köylerinde yapılmakta, büyükbaş ve küçükbaş hayvan yetiştirilmektedir. İlçenin başlıca tarım ürünleri buğday, çavdar, nohut, yulaf ve patatestir. Banaz yeraltı madenleri açısından zengin bir ilçe olması nedeniyle ilçede çeşitli madencilik faaliyetleri önemli bir yer tutmaktadır.

²⁵ Zafer Kalkınma Ajansı Afyonkarahisar İli Yerel Ekonomik Gelişme Programı 2017-2019, <https://www.investinafyon.gov.tr/assets/upload/dosyalar/afyonkarahisar-yegep-3-tarim-maden-cevre-enerji.pdf>. Erişim tarihi: 2 Mart 2021.

²⁶ Zafer Kalkınma Ajansı, Afyonkarahisar İlçe kartları 2020, <https://www.kalkinmakutuphanesi.gov.tr/assets/upload/dosyalar/afyonkarahisar-ilce-kartlari.pdf>. Erişim tarihi: 1 Mart 2021.

²⁷ T.C. İscehisar Kaymakamlığı, Ekonomik Yapı, <http://www.iscehisar.gov.tr/ekonomik-yapi>. Erişim tarihi: 1 Mart 2021.

²⁸ Zafer Kalkınma Ajansı, Afyonkarahisar İlçe kartları 2020, <https://www.kalkinmakutuphanesi.gov.tr/assets/upload/dosyalar/afyonkarahisar-ilce-kartlari.pdf>. Erişim tarihi: 1 Mart 2021.

²⁹ Zafer Kalkınma Ajansı, Afyonkarahisar İlçe kartları 2020, <https://www.kalkinmakutuphanesi.gov.tr/assets/upload/dosyalar/afyonkarahisar-ilce-kartlari.pdf>. Erişim tarihi: 1 Mart 2021.

³⁰ a.g.e.

³¹ Kütahya İli Yerel Ekonomik Gelişme Programı (Tarım, Maden, Çevre, Enerji) 2017-2019, <https://www.kalkinmakutuphanesi.gov.tr/assets/upload/dosyalar/kutahya-ilceleri.pdf>. Erişim tarihi: 2 Mart 2021

³² Zafer Kalkınma Ajansı Afyonkarahisar İli Yerel Ekonomik Gelişme Programı 2017-2019, <https://www.investinafyon.gov.tr/assets/upload/dosyalar/afyonkarahisar-yegep-3-tarim-maden-cevre-enerji.pdf>. Erişim tarihi: 2 Mart 2021.

İlçe	İlçedeki Geçim Kaynağı Modelleri
	İlçede 1 mermer ocağı, 3 kil ocağı, 3 nikel-demir ocağı, 1 demir ocağı, 1 andezit ocağı ve 1 kuvars ocağı bulunmaktadır.³³ Banaz Küçük Sanayi Sitesinde 375 işçi istihdam edilmekte olup, 2011 yılı sonu itibarıyla Banaz'da 1 seramik fabrikası, 1 et entegre tesisi, 1 yem fabrikası, 1 nişasta fabrikası, 1 ahşap emprenye tesisi, 1 karton kutu fabrikası ve 2 tuğla fabrikası bulunmaktadır.³⁴
Salihli	- Manisa nüfusunun %11,33'ü Salihli'de yaşamaktadır. - İlçenin ekonomisi açısından tarım ve tarıma dayalı ticaret ve sanayi ağırlıktır. 4000 kişiye istihdam sağlayan Salihli Organize Sanayi Bölgesi'nin en büyük üretim faaliyetleri gıda, içecek, konserve ve metal işleme alanlarında gerçekleştirilmektedir.³⁵ - İlçenin tarımsal üretimi sanayi açısından büyük öneme sahiptir. Başlıca tarım ürünleri mısır, üzüm, domates, yonca, buğday ve zeytindir. İlçede kayıtlı çiftçi sayısı 7096'dır.³⁶
Ahmetli	- Ahmetli ilçesinin nüfusu 16.614 olup, il nüfusunun %1,15'ine karşılık gelmektedir. - Ahmetli ilçesinin ekonomisi makineleşmiş tarıma dayalıdır. 16.614 kayıtlı çiftçisi bulunan kentte başlıca tarım ürünleri üzüm, mısır, patates ve biberdir.³⁷ Hayvancılığın ve sanayinin ekonomideki payı çok düşüktür. - İlçe merkezinde 12.000 balya kapasiteli bir TEKEK deposu, 3 adet üzüm fabrikası, 1 adet zeytinyağı fabrikası, 1 adet turşu fabrikası, 1 adet pamuk çırçır fabrikası, 2 adet mandıra, 14 adet kanatlı işletmesi ve 1 adet un fabrikası bulunmaktadır.³⁸
Turgutlu	- Turgutlu'nun ekonomik yapısı tarıma ve sanayiye dayalıdır. İlçenin %54'ünde tarım yapılmaktadır. Başlıca tarım ürünleri, çekirdeksiz üzüm, pamuk, tütün, domates, buğday, kiraz, şeftali, erik ve zeytindir.³⁹ İlçedeki kayıtlı çiftçi sayısı 3.288'dir.⁴⁰ 3190 kişinin istihdam edildiği Turgutlu Organize Sanayi Bölgesinde üretim faaliyeti ağırlıklı olarak gıda sanayi üzerine kuruludur.⁴¹ Bölgede 40 büyük firmanın sektörel dağılımı, 14'ü gıda, 19'u makine, 2'si seramik ve 5'i diğer şeklindedir. - Toprak ürünler sektörü, yoğunluk olarak ülkemizin en büyük üretim alanıdır. Üretim kapasitesi, ülke genelindeki yıllık toprak ürünleri üretiminin yaklaşık %15'ine karşılık gelmektedir.⁴²
Şehzadeler	- Ekonomik faaliyetleri ağırlıklı olarak tarıma dayalı olan Şehzadeler ilçesinde 168.110 kişi yaşamaktadır ve bu nüfus Manisa nüfusunun %11,59'una karşılık gelmektedir.⁴³ - Şehzadeler ilçesinin arazisinin yaklaşık dörtte üçü tarım arazisidir.⁴⁴ Yüksek verimli sulu tarım yapan kentte 3 bin 359 kayıtlı çiftçi bulunmaktadır. - İlçenin en önemli tarım ürünleri patates, üzüm, mısır ve kirazdır.⁴⁵

³³ Uşak İli 2014 Yılı Çevre Durum Raporu, 2015, Uşak Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü, https://webdosya.csb.gov.tr/db/ced/editordosya/Uşak_icdr2014.pdf Erişim Tarihi: 2 Mart 2021.

³⁴ Banaz Kaymakamlığı, İlçemiz Ekonomik Durumu, <http://www.banaz.gov.tr/ilcemiz-ekonomik-durumu>, Erişim tarihi: 2 Mart 2021.

³⁵ <https://investinmanisa.gov.tr/yatirim-bolgeleri/salihli-organize-sanayi-bolgesi> . Erişim tarihi: 3 Mart 2021.

³⁶ Manisa İl ve İlçe Bilgi Kartları, Zafer Kalkınma Ajansı, <https://www.kalkinmakutuphanesi.gov.tr/dokuman/manisa-il-ve-ilce-bilgi-kartlari/1564>, Erişim tarihi: 2 Mart 2021.

³⁷ a.g.e.

³⁸ <http://www.ahmetli.bel.tr/ekonomik-durum.aspx>. Erişim tarihi: 2 Mart 2021.

³⁹ <https://www.turgutlu.bel.tr/turgutlu/sosyo-ekonomik-yapi> Erişim Tarihi: 2 Mart 2021.

⁴⁰ Manisa İl ve İlçe Bilgi Kartları, Zafer Kalkınma Ajansı, <https://www.kalkinmakutuphanesi.gov.tr/dokuman/manisa-il-ve-ilce-bilgi-kartlari/1564>, Erişim Tarihi: 2 Mart 2021.

⁴¹ <https://investinmanisa.gov.tr/yatirim-bolgeleri/manisa-turgutlu-1-organize-sanayi-bolgesi>. Erişim tarihi: 2 Mart 2021.

⁴² <https://www.tutso.org.tr/tr/turgutlu-tanitim/turgutlu-ekonomik-yapi/>. Erişim tarihi: 2 Mart 2021.

⁴³ Manisa İl ve İlçe Bilgi Kartları, Zafer Kalkınma Ajansı, <https://www.kalkinmakutuphanesi.gov.tr/dokuman/manisa-il-ve-ilce-bilgi-kartlari/1564>, Erişim Tarihi: 2 Mart 2021.

⁴⁴ Şehzadeler Belediyesi 2020-2024 Stratejik Planı, https://www.sehzadeler.bel.tr/uploads/images/2020-024_STRATEJIK_PLAN_-_19082019.pdf. Erişim tarihi: 2 Mart 2021.

⁴⁵ Manisa İl ve İlçe Bilgi Kartları, Zafer Kalkınma Ajansı, <https://www.kalkinmakutuphanesi.gov.tr/dokuman/manisa-il-ve-ilce-bilgi-kartlari/1564>, Erişim Tarihi: 2 Mart 2021.

Appendix C – Türk Kamulaştırma Kanunu’na Göre Değerleme Yaklaşımı

C.1 Kapitalizasyon Oranlarının Hesaplanması

Her proje alanında il, ilçe ve köy düzeyinde geçerli olan kapitalizasyon oranı, yıllık ortalama net gelirin arsa alım-satım değerlerine oranlanmasıyla hesaplanır. Arazinin değerlemesinde kullanılan gelir kavramı, arazinin net gelirini arazinin net kirasını veya arazi kirasını ifade eder. Temel kapitalizasyon formülü ile taşınmazların değeri belirlenir ve kapitalizasyon oranı hesaplanır. Kapitalizasyon oranı, net gelir ile piyasa değeri ($f = R/D$) arasındaki ilişkiden yararlanılarak piyasa yaklaşımına göre bulunur. Bu formül ile belirlenecek kapitalizasyon oranı ortalama değer olarak hesaplanır. Bu oran, belirli bir proje güzergâhını veya il ve ilçenin genel özelliklerini yansıtır. Ortalama kapitalizasyon oranını bireysel arazilere göre ayarlarken, uzmanlar arazinin kapitalizasyon oranını olumlu veya olumsuz etkileyebilecek özellikleri dikkate alır.

Arazinin ortalama yıllık net gelirinin veya kirasının tespiti, tarım arazisinin mal sahibi, hissedar veya kiracı tarafından işletilmesine bağlı olarak değişir. Ayrıca arazi tipleri veya emtia sınıfları (kuru ve sulı tarla arazileri, meyve bahçeleri, orman arazileri, çayır arazileri gibi) için kira bedeli ayrı ayrı hesaplanır. Arazi türlerine ve arazinin topoğrafyasına göre kapitalizasyon oranları ayrı ayrı belirlendikten sonra, söz konusu arazi türlerinin ortalama faaliyet alanı içindeki payları dikkate alınarak ağırlıklı ortalama yöntemle alan için ortalama kapitalizasyon oranı hesaplanır. Bu şekilde, her proje alanında veya il, ilçe veya köy düzeyinde kullanılacak ortalama kapitalizasyon oranı belirlenir.

C.2 Arazinin Net Gelir ve Satış Değerlerinin Hesaplanması

Her projede parsel bazında toplanan verilerin analizi ile arazi tiplerine ve topoğrafik özelliklerine göre yetiştirilen ürünlerin brüt üretim değerleri ve üretim maliyetleri değerlendirilerek hesaplanır. Bu amaçla kamu kurumlarının verileri ile kalibre edilen ve parsel düzeyinde görüşme ve anket yöntemi ile toplanan fiziksel ve parasal değerler kullanılır. Tarım arazilerinin her proje alanında araştırmanın yapıldığı zaman, konum ve koşullarda olduğu gibi kullanıldığı durumlarda, toplanan veriler analiz edilir ve brüt üretim değerlerinin ve bireysel tarım ürünlerinin üretim maliyetlerinin belirlenmesi için değerlendirilir. Bu işlemler tarım arazilerinin topoğrafik özellikleri ve arazilerde uygulanan yaygın tarım yöntemine dayalı olarak yapılmaktadır. Brüt üretim değerinin hesaplanmasında kullanılan verimlerin (ana ürün ve yarı mamul verimleri) mümkün olduğunca birkaç yılı kapsayan ortalama verim olması sağlanır.

C.3 Arazi, Ürün, Ağaç ve Varlık Değeri

Her bir projedeki parseller bazında toplanan verilerin analizi ve arazi tiplerine ve topoğrafik özelliklerine göre, yetiştirilen ürünlerin brüt üretim değerleri ve üretim maliyetleri hesaplanır. Arazinin ortalama yıllık net geliri, ekim nöbeti sistemlerine göre hesaplanan ortalama brüt üretim değeri arasındaki fark kadar olacaktır. Arazinin çıplak arazi değeri, arazinin yıllık ortalama net gelirinin, parselin özelliklerine göre düzeltilmiş kapitalizasyon oranına bölünmesiyle bulunur. Varsa arazinin tamamlayıcı kısımlarının değerleri bu değere eklenir.

Söz konusu bitkilerin gelişim süreçleri doğrultusunda yıllık ürünlerin ve arazideki meyve veren ve vermeyen ağaçların maliyeti maliyet veya gelir yaklaşımına göre değerlendirilir. Özellikle meyve veren ve vermeyen ağaçlarda her yaşta ya da her yaş grubunda ağaçların değeri tek tek gelir üzerinden hesaplanır. Bu hesaplamanın nasıl yapıldığı, raporlarda tüm açıklığıyla verilmiştir.

Arazi fiyatları ve farklı vade aşamalarında mahsullerin, ürünlerin veya ağaçların birim maliyeti/fiyatları, Tarım ve Orman İlçe Müdürlükleri (mahsuller, ürünler ve ağaçlar için) ve belediyeler, tapu daireleri ve emlak ofisleri (piyasa fiyatlarına dayalı araziler için) ile koordineli olarak, kamulaştırmadan sorumlu kurum (yani TCDD ve/veya AYGM) tarafından belirlenir. Değerlemede dikkate alınan birim maliyet/oranlarına ilişkin dokümantasyon, kamulaştırmadan sorumlu kurum tarafından kurumun arazi istismakına ilişkin veri tabanında/arsivlerinde tutulur.

C.4 Yerel Arazi Piyasası ve Piyasa Fiyatları Üzerine Araştırma

Proje alanında alınıp satılan arazilerin piyasa değerleri, İl/ilçe Tapu ve Kadastro Müdürlükleri (TKGM), yerel emlak ofisleri, Ziraat Odaları, Sanayi ve Ticaret Odaları gibi kurumların sicillerinden toplanan veriler incelenerek tespit edilir. Bu kayıtlarda yer alan değerler, saha araştırması doğrultusunda incelenir (alım-satım yapan taraflarla alım-

satım değeri hakkında görüşülerek). Ayrıca, köye bağlı bir tapu ile mahalli düzeyde satılmış olan araziler veya belgesiz, muhtarın yazılı beyan ve onay vermesi halinde satış değeri üzerinden değerlendirilebilir. Bu amaçla gerçekleştirilen ve son beş yılı kapsayan alım-satım değerlerinin belirlenmesine özen gösterilir.

Arazi değerlemesi, taşınmazda üretimin artmasına veya erkenci davranılmasına yol açan usul ve tesisler nedeniyle elde edilmesi beklenenden daha fazla veya daha erken ürünlerin miktarı ve fiyatları dikkate alınarak yapılmaz (sera alanları için değer tespiti, sera dışındaki alanlar için belirlenen değere göre yapılır). Bu nedenle, sera tesislerinin taşınmaz üzerindeki maliyeti belirlenerek, keşif bedeline yapı maliyeti olarak eklenir.

Arazi kamulaştırma, geçici işgal, irtifak hakkının belirlenmesine ilişkin veriler; il, ilçe, köy ve parsel bazında ağaç, ürün ve varlık fiyatları, parsel bazında bildirilir.

Öncelikle yasal prosedürler çerçevesinde taşınmazların değerlemesinde arsa-arazi ayrımı yapılır. Yapı parsellerinin değerlendirme prosedüründe öncelikle Tapu Sicil Müdürlüğünden son beş yılda satılan ve söz konusu taşınmazın yakınında bulunan tüm yapısız ve boş arsaların tespit edilmesi gerekmektedir. Alım ve satım işlemlerinin gerçek satış değeri üzerinden resmi kayıtlara göre yapılıp yapılmadığı (tapu devir bedellerinden kaçınmak için beyan edilen düşük satışlar) keşif çalışmalarında belirtilmelidir. Bu amaçla, taraflar arasında pazarlık usulü ile serbestçe satılan arsa niteliğindeki taşınmazlar, değerlendirme sürecinde emsal olarak kabul edilir. Kayıtlarda satış olarak belirtilen alım-satım işlemleri, mahkeme kararı ile yapılan satışlar, akrabalar arası devir-satış, alım-satım işlemleri ve ipotegin paraya çevrilmesi gibi durumlarda ortaya çıkan satış değerleri emsal olarak değerlendirilmemelidir.

Arsaların değerlemesinde imar hakkı ve yapılaşma şartlarına göre emsal satışlar üzerinden değerlendirme yapılır. Değerleme gününden önce belirli bir amacı olmayan emsal satışlara istinaden; bina nizamı (müstakil, bitişik ve blok gibi), taban alanı katsayısı (TAKS), kat sayısı veya bina yüksekliği (Hmax), kat alanı katsayısı (KAKS) veya inşaat emsali (P), plan fonksiyonu ve taşınmazların değerlerini etkileyebilecek diğer tüm nitelik ve unsurlar karşılaştırılır. Bu işlem sırasında, tapu kaydına göre, varsa, söz konusu taşınmaz üzerindeki kısıtlamalar (ipotek, vakıf şerhi, idari irtifakdâhil irtifak hakkı, doğal ve arkeolojik sit kararı ve yeşil alan kararı gibi) değere yansıtılır. Emsal karşılaştırmasının gereği gibi yapılabilmesi için, kamulaştırma konusu taşınmazın emsal ve emsal niteliğindeki emlak vergi değeri beyanlarının gerçeğe yakın olmasına dikkat edilir. Ayrıca değeri kamulaştırma yoluyla tespit edilen bir taşınmaz değerlendirme açısından düşündürücü olsa da emsal olarak değerlendirilemez. Taşınmazın bulunduğu mahalle ve çevresinde kamu kurumlarınca yapılan alım-satım ve kamulaştırma işlemlerinde ödenen bedellerin incelenmesi gerekir. Bu maliyetler, bina parselleri için değerlendirilen fiyatların tutarlılığını değerlendirmede kriter olarak kullanılmalıdır.

En iyi emsal, bulunabileceği taşınmazın kendisinin satış değeridir. Yargıtay içtihatlarında, boş veya elverişli bir emsal bulunmadığı takdirde, arsa değerine ulaşabilmek için yapı değerinin, yapılan arsanın alım - satım değerinden indirilebileceği belirtilmektedir. Tespit edilen emsallerin gerçek alım-satım fiyatlarının değerlendirme tarihi fiyatlarının beyanında Yurt içi Üretici Fiyatları Endeksindeki (Yİ-ÜFE) artış esas alınır.

Emsal satışlar ile değerlendirilen taşınmazların karşılaştırılmasında aşağıdaki faktörler dikkate alınır:

- Parselin yüzey alanı (genişlik veya alan),
- Parselin konumu (yol, cadde cephesi ve parsel köşesi gibi),
- Taşınmazın şekli ve zeminin fiziki yapısı, topoğrafik yapısı,
- Parsel büyüklüğü, cephesi (yol boyu uzunluk) ve derinlik,
- İmar planı ve çevresinin yapılaşma koşulları ile parsel yüklenen işlev
- Ön, yan ve arka bahçenin yapı durumları ve taban alanı katsayısı (TAKS) çekme mesafeleri, kat alanı katsayısı (KAKS) veya inşaat emsali,
- Taşınmazın üzerinde bulunduğu yol ve sokak genişliği,
- Taşınmazın kullanımını kısıtlayan faktörler (yeşil alan kararı, site alanı kararı, inşaat yasağı gibi),
- Taşınmazın şehir merkezine, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı,
- Taşınmazın ulaşım araçlarından yararlanma durumu
- Taşınmaz üzerindeki hak ve yükümlülükler (irtifak hakkı, şerh, beyan ve ipotek hakları gibi),

- Tapuda arsa olarak tescil edilen ve imar planı uygulaması yapılmamış (düzenleme ortaklık payı (DOP) oranında parsel yüz ölçümünden indirim tabi olmayan) yapı parseli olarak tespit edilen taşınmaz ve değeri olumlu ve/veya olumsuz etkileyebilecek tüm unsurlar dikkate alınır.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde kamulaştırılacak ve emsal niteliğindeki taşınmazlara ait imar durumu belgeleri, tablo ve emsal haritası hazırlanmıştır.

İmar planı kapsamındaki parsellere ait onaylı imar durum belgeleri ilgili belediyelerden veya özel idare dairelerinden temin ve tanzim edilmesi talep edilir. Yüklenici, işlemleri takip eder.

C.5 Yapı Değerleme

Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinin (h) bendinde, kamulaştırılan taşınmazın zeminindeki yapıların değerlerinin nasıl tespit edileceğine karar verilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, her yıl mimarlık ve mühendislik hizmet bedelinin hesaplanmasında kullanılacak Yaklaşık Bina Birim Maliyetlerini tespit ve ilan eder. Bu ilana göre, binalar mimari hizmetler için gerekli yapının sınıfı dikkate alınarak inşaat maliyetlerine göre beş ayrı gruba ayrılmıştır. Ayrıca her sınıf inşaat maliyetlerine göre A, B, C gibi alt gruplara ayrılmıştır.

319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. Maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca, Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıkları, bina metrekaresi başına normal inşaat maliyetlerini gösteren bir tablo tespit ve ilan eder. Tabloya göre yapılar, taşıyıcı sistem, malzeme ve imalat kalitesi ve kullanım amaçlarına göre sınıflandırılır.

Hem yapının yaklaşık maliyeti hem de yapının emlak vergisine tabi normal metrekare maliyeti, farklı tip ve nitelikteki yapılar için değer tespitine hazır değildir ve belirtilen amaç için yeterli değildir. Ancak kamulaştırma için değer tespit işlemlerinde uygulama birliği aranmaksızın yargı kararlarında yapının yaklaşık maliyet bedellerinin kullanılması gönülsüzdür. Yapıların maliyetlerinin hesaplanmasında öncelikle kamulaştırma planları doğrultusunda kamulaştırma alanında kalan yapılar hassas ölçü aletleri veya çelik şerit metre ile ölçülür. Ayrıca yapı maliyetleri, ilgili sınıflar ve ilgili duyuruya istinaden yayımlanan birim fiyatlar esas alınarak hesaplanır.

Yapının eksik imalat maliyeti hesaplanan değerden düşülür. Hesaplama, 2 Aralık 1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren Amortisman Oranlarını Gösterir Tablodaki amortisman oranları dikkate alınarak yapılır. Yapıdan arta kalan molozlar ekonomik değere sahipse ve hak sahibi tarafından talep ediliyorsa, düşük üretim oranı ve amortisman bedelden düşüldükten sonra molozların maliyeti mahsup edilebilir.

Buna ilaveten, kamulaştırma sınırı içinde yapının yaklaşık maliyetine göre değer tespitinde dikkate alınmayan ve yapıdan ayrı olan bahçe duvarları, su kuyuları, sundurmalar, beton alanlar gibi yapılar varsa, bunlar ayrı ayrı değer tespiti yapılarak toplam maliyet değerine eklenmelidir. Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması ve tesis edilmesi şartları belirlenir.

Taşınmazın tamamı kamulaştırılabileceğinden, 643 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre ayrı bir taşınmaz olarak değerlendirilen her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı kamulaştırmaya tabi tutulabilir. 643 sayılı Kanunun 46. maddesine göre, "Ana gayrimenkul, kamulaştırma hakkı kapsamında kamusal kullanım amacıyla satın alınırsa, her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de göz önünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur ve o bölümün malikine ödenir." Hükme göre, bina ve yapının kalitesi, bağımsız bölümlerin iç düzen ve dekorasyonu, cephesi, ortak alanlardan yararlanma oranı bağımsız bölüme göre değişebileceğinden, değerlemede özellikle envanter verilerinin sağlanması gerekmektedir.

Değerlemenin uygulanması açısından ana gayrimenkulün değeri bina parselini ve ortak alanları da içine alacak şekilde tespit edilmiştir. İkinci aşamada toplam değer bağımsız bölümlere dağıtılır veya her bir bağımsız bölümün değeri ayrı ayrı hesaplanır. Bu prosedürde, her bir bağımsız bölümün değerini etkileyebilecek özellikler ve diğer bölümlerden farklı ilaveler varsa, bunlar da dikkate alınmalıdır. Bir bağımsız bölümde jakuzi, sauna, dolap, panel, parke, seramik ve konut bağımsız kazanları gibi bağımsız bölümlerde bulunmayan özelliklerin bulunması halinde bu özelliklerin net maliyetleri toplam maliyete eklenir. Ancak söz konusu elemanların tüm bağımsız bölümlerde yer alması durumunda, yapı sınıfının seçiminde ve birim maliyetin belirlenmesinde göz önünde bulundurulacağından, bu elemanların toplam maliyete eklenmesi yine mükerrerliğe neden olmaktadır.

Değerleme süreci, farklı açılardan çekilen fotoğraflarla birlikte kamulaştırma bilgi sistemine aktarılır.