



RAPOR

Hatay Dörtyol-Hassa Karayolu ve Demiryolu Tünel Yapım İşleri Projesi (25 km) Geçim Kaynakları Restorasyon Planı (LRP)

İbraz Edilen:

DOĞUŞ - EZE Adi Ortaklığı

İbraz Eden:

WSP Danışmanlık ve Mühendislik Ltd. Şti.

Hollanda Cad. 691. Sok. Vadi Sitesi No:4, Yıldız 06550 Ankara, Türkiye

+90 312 4410031

24686905_Final_rev01

Kasım 2024

Dağıtım Listesi

1 Kopya DOĞUŞ - EZE Adi Ortaklığı'na

1 Kopya WSP'e

1 Kopya Kredi kuruluşları'na

Düzenlenme Kaydı

Şirket	Müşteri Kişisi	İrtibat	Sürüm	Yayınlanma Tarihi	Teslim Şekli
DOĞUŞ - EZE Adi Ortaklığı	Özgür Ararat		Taslak Rev 00	10 Ekim 2024	E-posta dosyası (Word)
DOĞUŞ - EZE Adi Ortaklığı	Özgür Ararat		Taslak Rev 01	28 Kasım 2024	E-posta dosyası (Word)

İçindekiler

1.0	GİRİŞ	1
1.1	Proje Açıklaması	1
1.2	Proje Konumu	1
1.3	LRP'nin Amacı ve Kapsamı	4
2.0	DÜZENLEYİCİ ÇERÇEVE	5
2.1	Ulusal Yasal ve Düzenleyici Çerçeve	5
2.1.1	Türkiye Cumhuriyeti Anayasası	5
2.1.2	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu	5
2.1.3	İskan Kanunu (No: 5543)	10
2.1.4	Kadastro Kanunu (3402 Sayılı)	10
2.1.5	Tebliğat Kanunu (7201 Sayılı)	10
2.1.6	Tapu Sicili Tüzüğü (28738 Sayılı Resmî Gazete)	11
2.1.7	Orman Kanunu (6831 sayılı)	11
2.1.8	Mera Kanunu (4342 sayılı)	11
2.1.9	Tarım Reformu Kanunu (3083 Sayılı)	11
2.2	Uluslararası Standartlar	11
2.2.1	IFC Performans Standartları	11
2.2.2	Ekvator Prensipleri	14
2.3	Ulusal Mevzuat ve IFC Performans Standartları Arasındaki Boşluk Analizi	16
3.0	PROJE BİLEŞENLERİ İÇİN ARAZİ İHTİYACI VE SATIN ALIM SÜRECİ	22
3.1	Projenin Arazi Gereksinimleri	22
3.1.1	Projenin Ana Bileşenleri	22
3.1.2	Geçici Proje Tesisleri	22
3.2	Özel Arazilerin Satın Alınması	23
3.3	Ulusal Değerleme Metodolojisi	25
3.3.1	Arazi değerlemesi (Kalıcı Satın Alma)	25
3.3.2	Kalıcı irtifak hakkı için değerlendirme	26
3.3.3	Dikili ürünler için değerlendirme	26
3.3.4	Etkilenen ağaçlar için değerlendirme	27

3.3.5	Konut ve konut dışı yapılar için yapılan değerlendirme	27
3.4	Kamu Arazilerinin Edinimi	27
3.4.1	Orman Arazileri	27
3.4.2	Hazine Arazileri	27
3.4.3	Diğer kamu kurumlarına ait araziler	28
3.4.4	Mera Arazileri	28
3.4.5	Köylere Ait Ortak Araziler	28
4.0	VERİ TOPLAMA METODOLOJİSİ	29
4.1	Amaç	29
4.2	Veri Kaynakları	29
4.3	Örnekleme	30
4.4	Sınırlamalar	30
4.4.1	Cinsiyet sorunları	30
4.4.2	Kamulaştırma problemleri	31
4.4.3	Mülkiyet sorunları	31
4.4.4	Bektaşlı Parsel No: 370	31
5.0	ETKİLENEN YERLEŞİMLER, HANEHALKI, ARAZİLER, VARLIKLAR, GEÇİM KAYNAKLARI VE ETKİ DEĞERLENDİRMESİ.....	32
5.1	Proje etkilenen yerleşimler (PAS'lar)	32
5.2	Etkilenen Özel Araziler	32
5.2.1	Önemli ölçüde etkilenen PAP'lar	33
5.3	Etkilenen Kamu Arazileri	35
5.4	Zeytin Bahçeleri	35
5.4.1	Zeytin ağaçları üzerindeki toz etkisi	36
5.4.2	Zeytin bahçelerinin de facto sahipleri (özellikle 370 no.lu parselde)	36
5.4.2.1	Otoyolun 23. ve 24. kilometreleri arasında tespit edilen bahçeler ve de facto sahipleri	38
5.4.2.2	Otoyolun 22. ve 23. kilometreleri arasında tespit edilen bahçeler ve de facto sahipleri	39
5.4.2.3	Otoyolun 21. ve 22. kilometreleri arasında tespit edilen bahçeler ve de facto sahipleri	40
5.4.2.4	Demiryolunun 21. ve 22. kilometreleri arasında tespit edilen bahçeler ve de facto sahipleri	41
5.5	Ortak Mülkler ve Fayda Sahipleri	41
5.5.1	Mera Alanları ve Hayvancılık	41
5.5.2	Ormanlık Alanlardan ve Doğal Kaynaklardan Yararlananlar (Ekosistem hizmetleri)	42

5.6	Etkilenen Binalar	43
5.6.1	Etkilenen arazilerdeki binalar / konutlar	43
5.6.2	Proje bileşenlerine yakın Konteyner Alanı	43
5.6.3	Diğer Yapılar	44
6.0	GEÇİM KAYNAKLARI RESTORASYON VE TAZMİNAT STRATEJİSİ.....	46
6.1	Fiziksel Yer Değiştirme Stratejisi	46
6.1.1	Fiziksel Yer Değiştirmenin Önlenmesi	46
6.1.2	Yer Değiştirme Eylem Planının Hazırlanması	46
6.2	Ekonomik Yeniden Yerleşim Stratejisi	46
6.2.1	Temel İlkeler	46
6.2.1.1	Ekonomik yer değiştirmenin önlenmesi	46
6.2.1.2	Hassasiyet yardımı	47
6.2.1.3	Etki azaltıcı önlemler ve diğer E&S Planları	47
6.2.1.4	Aynı veya daha iyi koşullar	47
6.2.1.5	Enflasyona karşı koruma	47
6.2.1.6	LRP Ekleri.....	47
6.2.2	LRP Hakları.....	48
6.2.2.1	Arazilerin tam ikame değerleri üzerinden nakit tazminatlar	48
6.2.2.2	Aynı tazminat	48
6.2.2.3	Ağaçların tam ikame değerleri üzerinden nakit tazminatlar.....	49
6.2.2.4	Yapıların tam ikame değerleri üzerinden nakit tazminatlar	49
6.2.2.5	Arazilerin/zeytin bahçelerinin de facto sahiplerinin zeytin ağaçları için nakit tazminat.....	49
6.2.2.6	Etkilenen zeytin bahçelerinin de facto sahipleri için 370 numaralı parselde kamu arazisi tahsis	50
6.2.2.7	Kullanılamaz araziler için nakit tazminat.....	50
6.2.2.8	Güncellenmiş maliyetlerle dikili ürünler için ürün sahiplerine yapılan ürün ödemeleri	51
6.2.2.9	Etkilenmeyen arazilere geçici ulaşım bariyerleri için mahsul ödemesi.....	51
6.2.2.10	İnşaat alanı dışındaki hasarlar ve zararlar için tazminat.....	52
6.2.2.11	Geçici Geçim Desteği (TLS)	52
6.2.2.12	Taşınır varlık taşıma desteği.....	53
6.2.2.13	Zeytin ağaçlarının başka bir araziye taşınması	53
6.2.2.14	Yerel istihdamda öncelik	54
6.2.2.15	Emlak vergisi desteği.....	54

6.2.2.16	Zeytin bahçesi hazırlık desteği	54
6.3	Hak Sahipliği Matrisi	55
7.0	HASSASİYET DEĞERLENDİRMESİ	64
7.1	Hassas Gruplar	64
7.2	Tanımlanan Hassas PAP'lar	64
7.3	Hassasiyet Desteği	65
8.0	PAYDAŞ KATILIMI	67
8.1	Danışma ve Bilgilerin Açıklanması	67
8.2	Şikayet Mekanizması	67
8.3	Arazi Alım Kılavuzu (GLAC)	69
9.0	İZLEME VE DEĞERLENDİRME	70
9.1	İzleme ve Değerlendirme Faaliyetleri	70
9.1.1	Dahili izleme	70
9.1.2	Harici izleme	70
9.1.3	LRP tamamlama denetimi	70
9.2	Temel Performans Göstergeleri	70
10.0	UYGULAMA SORUMLULUKLARI VE FİNANSMAN	72
10.1	Roller ve Sorumluluklar	72
10.2	Zaman Çizelgesi	74
10.3	Tahmini Bütçe	74

TABLolar

Tablo 1: Türk Hukuku ve IFC Politikaları Arasındaki Temel Boşluklar	17
Tablo 2: Yerleşim Birimlerine Göre Etkilenen Parsel Sayıları	22
Tablo 3: Geçici Proje tesisinden etkilenen yerleşim yerleri	22
Tablo 4: LRP görüşmelerinin içeriği ve hedef grupları	29
Tablo 5: Örnekleme Stratejisi	30
Tablo 6 Etkilenen yerleşim yerleri ve araziler	32
Tablo 7: Etkilenen arazilerin kullanım durumları	32
Tablo 8: "Projenin arazi alımından tarımsal faaliyetlerinizin olumsuz etkileneceğini düşünüyor musunuz?" sorusuna verilen yanıtlar	33
Tablo 9: Tarımsal faaliyetler üzerinde beklenen olumsuz etkiler	33
Tablo 10: Etkilenen araziler üzerindeki etki oranları	34

Tablo 11: %20 veya daha fazla etkilenen arazi türleri.....	34
Tablo 12: Toplam arazi varlıkları %20'den fazla etkilenebilecek PAP'lar.....	35
Tablo 13: Kamu arazilerinin kullanımı	35
Tablo 14: Zeytin üretiminin amacı	36
Tablo 15: PAP'ların mera kullanımı	41
Tablo 16: PAP'ların orman kullanımı	42
Tablo 17: Orman/doğal üretimden yararlanan faaliyetler üzerindeki etki beklentisi	42
Tablo 18: Etkilenen arazilerdeki yapılar.....	44
Tablo 19: Etkilenen arazilerdeki yapılar.....	44
Tablo 20: LRP'nin Hak Sahipliği Matrisi (EM).....	56
Tablo 21: Tanımlanmış hassas PAP'lar	65
Tablo 22: Hassas gruplara göre hassaslık yardımları	65
Tablo 24: Roller ve Sorumluluklar	72
Tablo 25: LRP Uygulama Takvimi	74

ŞEKİLLER

Şekil 1: Proje Konumu	2
Şekil 2: Geçici Proje Tesisleri ve Tedarikçi Tesisleri ile Proje Yerleşimi	3
Şekil 3: Arazi alımı ve teslim süreci	24
Şekil 4: 370 numaralı parselde tanımlanamayan alan 1 (otoyolun 24. kilometresinden önce).....	37
Şekil 5: 370 numaralı Parseldeki Tanımlanamayan alan 2 (Mobilizasyon Alanı-2)	37
Şekil 6: 370 numaralı parselde tanımlanamayan alan 3 (otoyolun 22. kilometresinden önce).....	37
Şekil 7: 370 numaralı Parseldeki Tanımlanamayan alan 4 ve 5 (Demiryolunun 22. ile 23. kilometreleri arası) 37	
Şekil 8: 370 numaralı parselde otoyolun 23. ve 24. kilometreleri arasında tespit edilen bahçeler.....	38
Şekil 9: 370 numaralı parselde otoyolun 22. ve 23. kilometreleri arasında tespit edilen bahçeler.....	39
Şekil 10: 370 numaralı parselde otoyolun 21. ve 22. kilometreleri arasında tespit edilen bahçeler.....	40
Şekil 11: 370 numaralı parselde demiryolunun 22. ve 23. kilometreleri arasında tespit edilen bahçeler	41
Şekil 12: Projenin kamulaştırma alanı dışında kalan İsdemir arazilerindeki konteyner alanı.....	43
Şekil 13: Şikâyetlerin Ele Alınması Süreci.....	68

EKLER

EK A

Varlık Envanteri ve Sayım Şablonu

EK B

Tahmini LRP Bütçesi

EK C

PAH'lardaki Hassas Hane Üyelerinin Listesi

TERİMLER SÖZLÜĞÜ

İlgili tesis: IFI tarafından finanse edilen bir projenin yapımı veya işletilmesi için zorunlu olan ancak kendileri Uluslararası Finans Kuruluşları (IFI'ler) tarafından finanse edilmeyen tesisler. IFC'nin zorunlu yer değiştirme politikası bu tür tesislerin neden olduğu yer değiştirmeler için geçerli olabilir.

Tazminat: Bir proje tarafından alınan veya geçici olarak etki altında kalan bir varlık veya kaynak için, varlığın değiştirilmesi gereken zamanda yapılan nakdi veya aynı ödeme.

Son tarih: Projeden etkilenen kişilerin sayımının ve varlık envanterinin tamamlanma tarihi. Son tarihten sonra proje alanında bulunan kişiler tazminat ve/veya yer değiştirme yardımı almaya uygun değildir. Aynı şekilde, varlık envanterinin tamamlanmasından veya karşılıklı olarak üzerinde anlaşmaya varılan alternatif bir tarihten (şartlı) sonra tesis edilen varlıklar (inşa edilmiş yapılar, mahsuller, meyve ağaçları ve ormanlık alanlar gibi) için tazminat ödenmeyecektir.

Ekonomik yer değiştirme: Bir proje veya ilgili tesislerin inşası ve/veya işletilmesinden kaynaklı olarak arazi alımı veya kaynaklara (arazi, su, orman veya diğer kaynaklar) erişimin engellenmesinden kaynaklanan gelir akışı veya geçim kaynağı kaybı.

Uygunluk: Etkilenen kişilerin tazminat, yer değiştirme yardımı ve/veya yer değiştirme nedeniyle diğer yardımları almaya hak kazanıp kazanmadığını belirleyen kriterleri ifade eder. Genelde kanunla ya da Uluslararası Finans Kuruluşlarının (IFI) politikalarıyla belirlenir.

Haklar: Projeden etkilenen kişi, hane, grup ve/veya topluluklara sunulan tazminat. Bu, maddi tazminat, belirli işlerde öncelikli çalışma hakkı, geçim kaynaklarının yeniden yapılandırılması programlarına katılma hakkı, konaklama, hizmet sağlama, ulaşım yardımı ve bir sahadan diğerine taşınmak için gereken diğer kısa vadeli yardımları içerir.

Hak Sahibi PAP: LRP kapsamında sağlanan haklara sahip kişiler.

Arazi kamulaştırması: Bir kamu makamının, genellikle tazminat karşılığında, bir kişi, hane halkı veya topluluğun işgal ettiği veya başka şekilde kullandığı arazi üzerindeki haklarından feragat etmesini gerektirdiği süreç.

Projeden etkilenen hane halkı: Projenin uygulanması nedeniyle, inşa edilmiş bir yapıya, araziye (konut, tarım veya mera), yıllık veya çok yıllık ürünlere ve ağaçlara veya diğer sabit veya taşınabilir varlıklara sahip olma, bunları kullanma veya bunlardan başka bir şekilde yararlanma hakkını tamamen veya kısmen, kalıcı veya geçici olarak kaybeden herhangi bir hane.

Projeden etkilenen kişi: Bir projenin uygulanması nedeniyle, inşa edilmiş bir yapıya, araziye (konut, tarım veya mera), yıllık veya çok yıllık mahsullere ve ağaçlara veya diğer herhangi bir sabit veya taşınabilir varlığa sahip olma, bu yapıları kullanma veya bunlardan başka bir şekilde yararlanma hakkını tamamen veya kısmen, kalıcı veya geçici olarak kaybeden kişiler. Rapor kapsamında PAP'lar arazi alımı üzerindeki etkilerine göre iki grupta ele alınmaktadır:

- Doğrudan PAP'lar: Etki altındaki özel ve/veya kamu arazilerinin sahipleri, kullanıcıları veya yararlanıcıları.
- Dolaylı PAP'lar: Projenin etkilediği yerleşim yerlerinde (PAS) yaşayan veya Proje faaliyetleri (erişilebilirlik, sulama vb.) nedeniyle dolaylı olarak etkilenen ancak doğrudan muhatap alınmayan kişiler.

Projeden etkilenen yerleşim yerleri: Projenin arazi kullanımı konusu olan arazilerin bulunduğu köyler veya mahalleler.

Fiziksel yer değiştirme: Bir projeyle ilişkili arazi alımından kaynaklanan ve etkilenen kişinin/kişilerin kalıcı olarak başka bir yere taşınmasını gerektiren barınak ve/veya varlık kaybı.

İkame maliyeti: Kaybedilen varlıklar için tazminat oranı, varlıkların piyasa değeri artı işlem maliyetleri olmak üzere tam ikame maliyeti üzerinden hesaplanmalıdır. IFC, arazi ve yapılarla ilgili olarak “ikame maliyetlerini” aşağıdaki gibi tanımlamaktadır:

- Tarım arazisi: etkilenen arazinin yakınında bulunan eşit verimli kullanıma veya potansiyele sahip arazinin piyasa değeri, artı etkilenen arazinininkine benzer veya daha iyi seviyelere hazırlama maliyeti, artı herhangi bir kayıt ve transfer vergisinin maliyeti;
- Kentsel alanlardaki arazi: tercihen etkilenen arazinin yakınında bulunan benzer veya iyileştirilmiş kamu altyapı tesisleri ve hizmetlerine sahip, eşit büyüklük ve kullanımdaki arazinin piyasa değeri, artı her türlü kayıt ve devir vergilerinin maliyeti;
- Hane halkları ve kamu yapıları: etkilenen yapıya benzer veya daha iyi bir alana ve kaliteye sahip yeni bir yapı satın alma veya inşa etme veya kısmen etkilenen bir yapıyı onarma maliyeti. Bu maliyete işçilik ve müteahhit ücretleri ile her türlü kayıt ve devir vergisi dahildir.

Yenileme maliyetinin belirlenmesinde, varlığın amortismanı ve kurtarma malzemelerinin değeri dikkate alınmaz ve projeden elde edilecek faydaların değeri etkilenen bir varlığın değerlemesinden düşülmez.

Yeniden Yerleşim Eylem Planı (RAP): Bir proje sponsorunun veya diğer sorumlu kuruluşun, bir yatırım projesinden etkilenen kişilere ve topluluklara potansiyel olumsuz etkilerin nasıl belirleneceği ve azaltılacağı, kayıpların nasıl telafi edileceği ve kalkınma faydalarının (mevcut yaşam standartlarının aynı kalmasını veya iyileştirilmesini sağlamak için) nasıl sağlanacağı konusunda izleyeceği prosedürleri belirttiği belge.

Paydaşlar: Bir projeye ilgilenen ve potansiyel olarak projeden etkilenen veya projeyi etkileme kabiliyetine sahip olan tüm bireyler, gruplar, kuruluşlar ve kurumlar.

Verimsiz arazi: Kamulaştırılan mülkün belirli koşullar altında ekime/yararlanmaya uygun olmayan kalan kısmının adı.

Hassas gruplar: Cinsiyet, etnik köken, yaş, fiziksel veya zihinsel engellilik, ekonomik olarak dezavantajlı olma veya sosyal statü nedeniyle yeniden yerleşimden diğerlerine göre daha olumsuz etkilenebilecek ve yeniden yerleşim yardımı ve ilgili kalkınma yardımlarından yararlanma veya talep etme becerileri sınırlı olabilecek kişiler.

Kısaltmalar ve Tanımlar

Proje	Hatay Dörtyol-Hassa Karayolu ve Demiryolu Tüneli Yapım İşleri Projesi
Müşteri	DOĞUŞ-EZE Adi Ortaklığı DOĞUŞ-EZE Adi Ortaklığı
WSP Türkiye	WSP Danışmanlık ve Mühendislik Ltd. Şti.
İsdemir	İskenderun Demir Çelik Anonim Şirketi (Halka Açık)
Aol	Etki Alanı
AYGM	Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü
CHS	Toplum Sağlığı ve Güvenliği
CİMER	Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi
CLO	Topluluk İrtibat Görevlisi
CLS	Topluluk Düzeyinde Araştırma
DSİ	Devlet Su İşleri
EHS	Çevre Sağlığı ve Güvenliği
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
EM	Hak Sahipliği Matrisi
EP	Ekvator Prensipleri
EPFI	Ekvator Prensipleri Finansal Kuruluşlar
E&S	Çevresel ve Sosyal
ETL	Enerji Nakil Hattı
E&S	Çevresel ve Sosyal
ESS	Çevresel ve Sosyal Standartlar
ÇSED	Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirmesi
ESM'ler	Çevresel ve Sosyal Yönetim Sistemi
ETL	Enerji Nakil Hattı
FGD	Odak Grup Toplantıları
FI	Finansal Aracılar
GLAC	Arazi Alım Kılavuzu
GM	Şikayet Mekanizması
HLS	Hanehalkı Düzeyinde Araştırma

HSE	Sağlık, Güvenlik ve Çevre
HSR	Yüksek Hızlı Demiryolu
H&S	Sağlık ve Güvenlik
IFC	Uluslararası Finans Kurumu
IFI	Uluslararası Finansman Kuruluşları
ILO	Uluslararası Çalışma Örgütü
JV	İş Ortaklığı
KGM	Karayolları Genel Müdürlüğü
LRP	Geçim Kaynakları Restorasyon Planı
M ²	Metre kare
MoAF	Tarım ve Orman Bakanlığı
MoEUCC	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
MoTI	Türkiye Cumhuriyeti Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı
N/A	Geçerli Değil
NGO	Sivil Toplum Kuruluşu
OHS	İş Sağlığı ve Güvenliği
PAP	Projeden Etkilenen Kişi
PAH	Projeden Etkilenen Hane halkı
PAS	Projeden Etkilenen Yerleşim Yeri
PIF	Proje Bilgi Dosyası
PS	Performans Standardı
RAP	Yeniden Yerleşim Eylem Planı
PKP	Paydaş Katılım Planı
SIA	Sosyal Etki Değerlendirmesi
SSI	Sosyal Güvenlik Kurumu
TCDD	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları
TURKSTAT	Türkiye İstatistik Kurumu

1.0 GİRİŞ

Bu Geçim Kaynakları Restorasyon Planı (GKP), Hatay Dört yol-Hassa Karayolu ve Demiryolu Tüneli Yapım İşleri Projesi (Proje) için, DOĞUŞ-EZE Adi Ortaklığı (bundan böyle "DOĞUŞ-EZE JV" veya "Müşteri" olarak anılacaktır) adına WSP Türkiye (bundan böyle "WSP" olarak anılacaktır) tarafından, Projenin geçim kaynaklarına etkilerini en aza indirmek ve Projeden etkilenecek geçim kaynaklarının restorasyonuna ilişkin usul ve esasları sağlamak amacıyla hazırlanmıştır. LRP kapsamında karayolu, tek hatlı demiryolu bağlantısı, mevcut Enerji Nakil Hattının (ETL) inşası ve işletilmesi de dahil olmak üzere Projenin inşaat ve işletme aşamalarında Proje tarafından geçici ve kalıcı olarak kullanılacak üç tüplü tünel ve inşaat aşamasında kullanılacak döküm sahaları, kamp alanları gibi geçici Proje tesisleri bulunmaktadır.

Projenin ana bileşenlerinin ve geçici Proje tesislerinin etkilerini analiz etmek için Ağustos 2024'te Proje için Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirmesi (ÇSED) ve LRP saha çalışmaları sırasında gerçekleştirilen mevcut durum çalışmaları sırasında PAP'lar üzerindeki etkilerin analizine yönelik veriler elde edilmiştir.

1.1 Proje Açıklaması

Bu Proje, İskenderun Körfezi'ni Güneydoğu Anadolu Bölgesi'ne daha lineer bir şekilde bağlayan bir karayolu ve demiryolu projesidir.

Proje, İskenderun Körfezi'ni Güneydoğu Anadolu Bölgesi'ne daha doğrusal bir şekilde bağlayan 2x2 otoyol ve 1x1 (tek hat) demiryolundan oluşmaktadır. Proje kapsamında inşa edilecek tünelin 3 ayrı tüpten oluşması ve tünel uzunluğunun 18.780 m olması planlanmaktadır. Proje, 0-26 Kilometreleri arasındaki inşaat işlerini kapsamakta olup, D825 Devlet Yolu ile Hassa kavşağında son bulacaktır.

Bu karayolu ve demiryolu proje bağlantısıyla, sadece İskenderun limanının hinterlandı geliştirilmeyecek, aynı zamanda limanın kendisine olan mesafe de kısılacaktır.

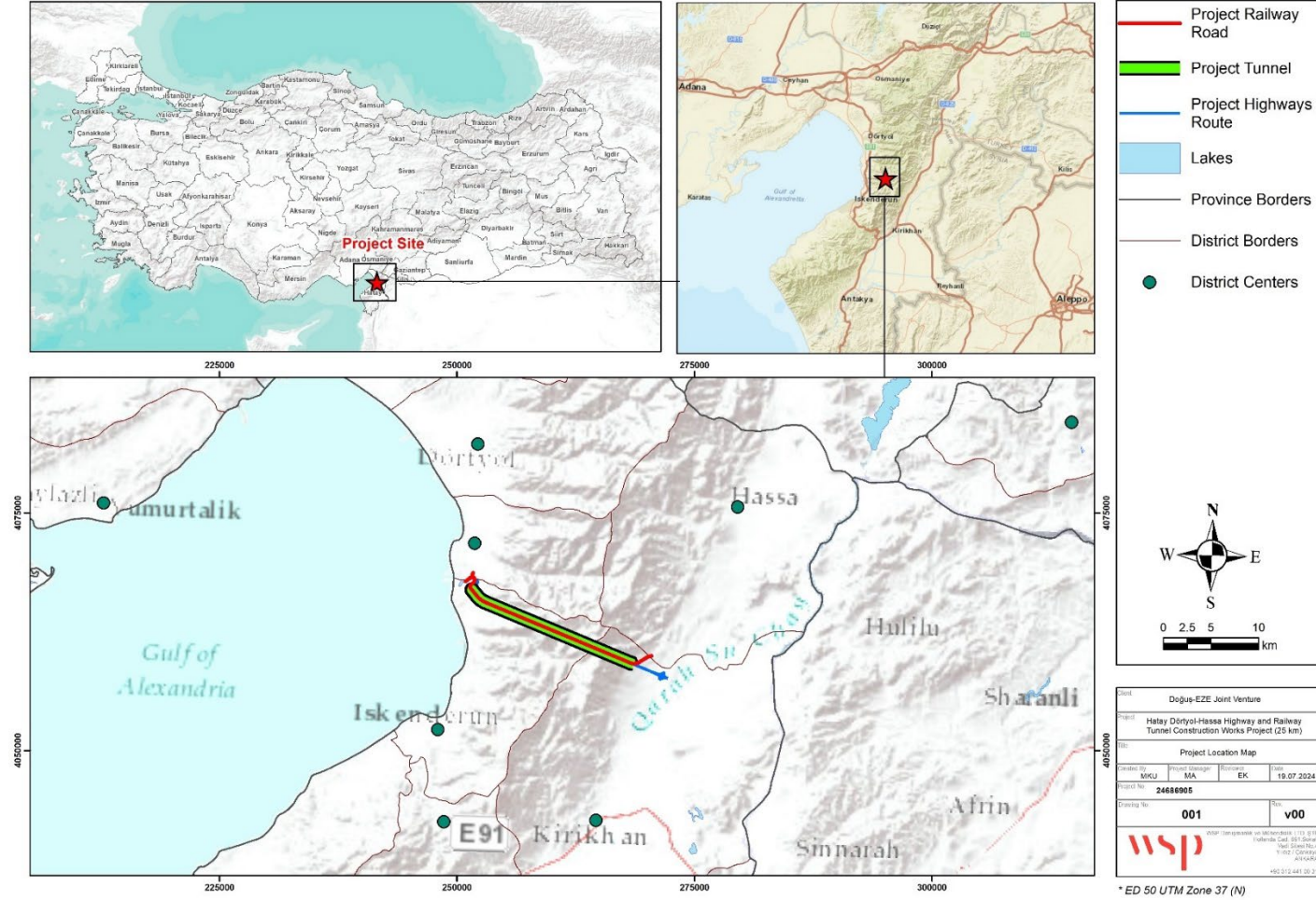
Projenin sahibi Türkiye Cumhuriyeti Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı'dır ("MoTI"). Projenin EPC (Mühendislik, Tedarik, İnşaat) sözleşmesi 23/02/2024 tarihinde MoTI, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü (AYGM) ve DOĞUŞ-EZE JV arasında imzalanmıştır. Projenin inşaat işlerinin tamamlanmasının ardından Proje, AYGM'den EPC Sözleşmesinde yer alan tüm yapılar ve diğer unsurlar ile birlikte devralınarak işletmeye alınacaktır. Projenin işletmesi Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları ("TCDD") ve Karayolları Genel Müdürlüğü ("KGM") tarafından yürütülecektir. DOĞUŞ-EZE Adi Ortaklığı Projenin işletme aşamasında yer almayacaktır.

AYGM tarafından sağlanan özkaynak ve dış finansman yatırım maliyetlerini karşılayacaktır.

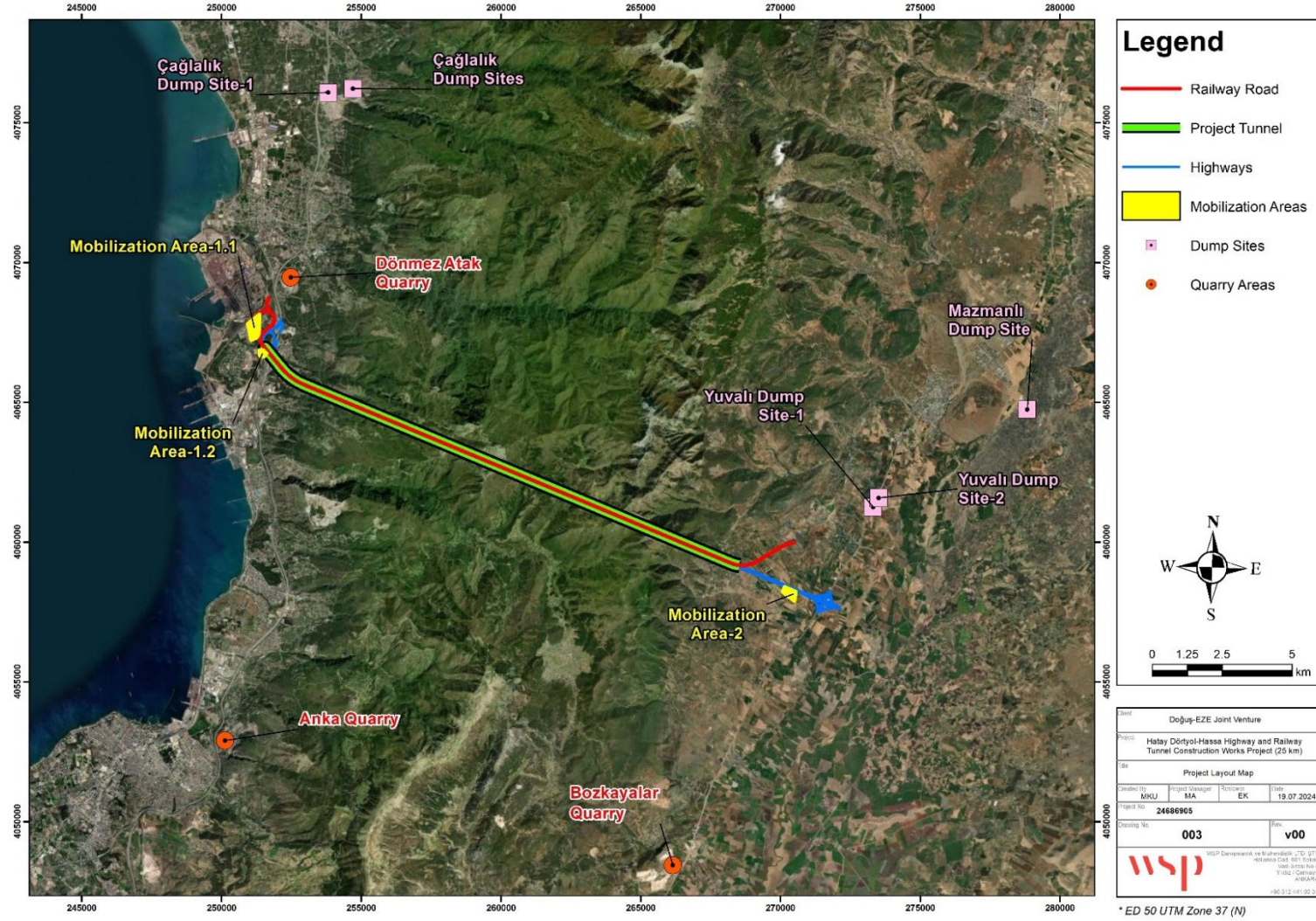
Proje, altyapı inşaatı, yer üstü tesislerinin inşaatı, elektrifikasyon, sinyalizasyon ve telekomünikasyon tesislerini içermektedir. İnşaat aşamasının 2030 yılı sonuna kadar tamamlanması beklenen projenin işletme aşamasının ise 25 yıl sürmesi öngörülmektedir.

1.2 Proje Konumu

Proje, Türkiye'nin Hatay ilinde yer almakta ve İskenderun Körfezi'ni Güneydoğu Anadolu Bölgesi'ne bağlamaktadır. Dört yol ilçesinden başlayıp Hassa ilçesinde sona eren projenin toplam tünel uzunluğu 18.780 metredir (bkz. Şekil 1). Proje yerleşimi, Proje tesisleri ve tedarikçileri ile birlikte Şekil2'de sunulmuştur.



Şekil 1: Proje Konumu



Şekil 2: Geçici Proje Tesisleri ve Tedarikçi Tesisleri ile Proje Yerleşimi

1.3 LRP'nin Amacı ve Kapsamı

Proje arazi alımının etkileri ÇSED'de belirtilmiş ve bu etkilerin azaltılmasına yönelik temel ilkeler belirlenmiştir. Bu LRP, Proje'nin arazi gereksiniminin etkilenen kişiler/varlıklar üzerindeki etkileri hakkında detaylı bilgi sunmakta ve ek olarak bu etkileri önlemek veya en aza indirmek için benimsenecek yaklaşım ve önlemleri açıklamaktadır.

Proje, etkilenen kişiler üzerindeki etkileri en aza indirmek için başta Performans Standardı 5 ve bu raporda yer verilen Ekvator Prensipleri olmak üzere tüm IFC E&S Performans Standartlarına uyarak faaliyet göstermekte ve Projenin arazi alımı/kullanımı/gereksinimi nedeniyle yerel halkın geçim kaynakları üzerindeki etkilerini en aza indirecek önlemlerin nasıl uygulanacağını açıklamaktadır. IFC E&S performans standartlarının ana hedefleri şunlardır:

- Önlemek ve önlemenin mümkün olmadığı durumlarda, alternatif proje tasarımlarını araştırarak ekonomik yer değiştirmeyi en aza indirmek,
- Zorunlu tahliyeden sakınmak,
- Arazi alımından veya arazi kullanımındaki kısıtlamalardan kaynaklanabilecek istenmeyen sosyal ve ekonomik etkileri öngörmek ve önlemek veya önlemenin mümkün olmadığı durumlarda (i) varlıkların kaybı için ikame maliyeti üzerinden tazminat ödemek ve (ii) yeniden yerleşim faaliyetlerinin uygun bilgi paylaşımı, istişare ve etkilenenlerin bilgilendirilmiş katılımı ile uygulanmasını sağlamak suretiyle en aza indirmek,
- Yerlerinden edilmiş kişilerin geçim kaynaklarını ve yaşam standartlarını muhafaza etmek veya iyileştirmek.

Bu proje dahilinde, güzergâh seçimi aşamasında fiziksel yer değiştirmeden kaçınılmıştır. Bununla birlikte, projenin hala ekonomik yer değiştirme etkileri bulunmaktadır. Bu LRP Projenin arazi ihtiyacından kaynaklanan ekonomik yer değiştirme sorunlarını yönetmek ve asgariye indirmek için hazırlanmıştır. Bu ana amaç kapsamında, bu belge şunları sağlamaktadır:

- Arazi alımına bağlı potansiyel etkilerin bir ön analizi,
- LRP'de benimsenecek yaklaşımın açıklaması,
- Önlemenin mümkün olmadığı durumlarda, telafi stratejisi ile ekonomik yer değiştirmenin en aza indirilmesi,
- Ekonomik olarak yer değiştirme potansiyeli olan kişilerin yaşam koşullarının iyileştirilmesine yönelik tedbirler,
- Ekonomik olarak yer değiştirmiş ve değiştirecek olan PAP gruplarının/türlerinin belirlenmesi.

AYGM ve DOĞUŞ-EZE JV, projeleri uluslararası standartlarda yönetme konusunda deneyim sahibidir. Dolayısıyla, bu LRP AYGM ve DOĞUŞ-EZE JV'nin mevcut PS5 başvuruları ile uyumlu olacak şekilde oluşturulmuştur.

2.0 DÜZENLEYİCİ ÇERÇEVE

2.1 Ulusal Yasal ve Düzenleyici Çerçeve

2.1.1 Türkiye Cumhuriyeti Anayasası

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

Anayasa'nın ilgili maddesi, özel durumlar haricinde, tazminat bedelinin ve kararlaştırılan artırılmış değer kullanıcılar için tam ve nakit olarak ödeneceğini belirtmektedir. Satın alınan araziye işleyen çiftçilerin tazminatları her halükarda tam ve nakit olarak ödenir. Kamu arazileri üzerindeki özel kullanıcılar, hükümetle resmi bir kira sözleşmesi yapmadıkları sürece, yerel kanunlar veya yönetmelikler tarafından ele alınmamaktadır.

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

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

Madde 26. Herkes, düşünce ve kanaatlerini söz, yazı, resim veya başka yollarla tek başına veya toplu olarak açıklama ve yayma hakkına sahiptir. Bu hürriyet resmî makamların müdahalesi olmaksızın haber veya fikir almak ya da vermek serbestliğini de kapsar.

2.1.2 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu

Kamulaştırma Kanunu, kamu yararı için gerekli olması halinde, gerçek kişilere veya özel hukuka tabi tüzel kişilere ait taşınmazların kamulaştırılması, kamulaştırma bedelinin hesaplanması ve taşınmaz varlığın ve eklentilerinin kamulaştırma idaresi adına tescil edilmesi usullerini belirler.

Projenin arazi alım faaliyetleri sırasında atıfta bulunulacak olan Kanun'un ilgili maddeleri aşağıdaki bölümlerde kısaca açıklanmaktadır.

Madde 3 - Kamulaştırmanın Dayanağı

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

Madde 4 - İrtifak Hakkı Kurulması

İrtifak hakkı, başkasına ait bir araziye, o arazinin zilyetliğine sahip olmaksızın kullanma veya toprağından ya da ürününden herhangi bir parça alma hakkı veren yasal bir haktır. 2942 sayılı Kanun'un 4. maddesine göre, bir taşınmaz malın kamulaştırılması yerine, o taşınmaz malın belirli bir kesimi, yüksekliği, derinliği veya Türkiye'deki kaynakların amaca uygun olması halinde irtifak hakkı tesis edilebilmektedir. Bu sebeple, arazinin bütünlüğünü korumak için tapuda malikinin değiştirilmesine gerek kalmadan taşınmaz için idare lehine irtifak hakkı tesis edilebilmektedir.

Fakat arazilerin mülkiyet hakkının kullanımının ihlal edilmemesi halinde arazilerle ilgili kamulaştırma yapılmayacağı hükmü de aynı maddede açıkça belirtilmiştir. Kamulaştırma Kanunu'nun 4. Maddesi "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." Söz konusu Proje için, projenin tünellerinde irtifak hakkı tesis edilecektir.

Madde 5 - Kamu Yararı Kararı Verecek Merciler

Kanunun 5. Maddesi kamu yararı kararını alabilecek yetkili kurumları belirtmektedir. Proje söz konusu olduğunda, bu karar AYGM tarafından alınacaktır.

Madde 7 - Kamulaştırmada önce yapılacak işlemler ve idarî şerh

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

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

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

Madde 8 - Satın alma usulü

8. Maddeye göre, kamulaştırma kararı alındıktan sonra, idare taşınmazları değerlemek için bir veya daha fazla takdir komisyonu (en az 3 kişiden oluşan) atayacaktır. Buna ek olarak, görüşmeler için bir veya daha fazla uzlaşma komisyonu (yine en az 3 kişiden oluşan) görevlendirilecektir.

İdarenin taşınmazı devralma niyetini mal sahibine tebliğ etmesinden sonra, mal sahibi veya yetkili temsilcisinin taşınmazı satmak üzere idareye başvurması halinde (bildirimden itibaren 15 gün içinde), komisyon tarafından belirlenen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır ve tespit edilen tahminî değeri geçmeyen bir bedel üzerinde anlaşma sağlanması halinde resmi anlaşma protokolü imzalanır. Bu imzalanan tutanak ile tüm hakların idareye devri kabul edilmiş olur ve herhangi bir yasal itiraz girişimi dikkate alınmaz.

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

Anlaşmaya varılamadığı veya devrin gerçekleşmediği durumlarda, bu Kanunun 27. Maddesi (Acele kamulaştırma) veya 10. Maddesi (Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili) uyarınca mahkemede dava açılır.

Madde 10 - Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili

Madde 10, kamulaştırmanın herhangi bir nedenle satın alma yoluyla gerçekleştirilememesi durumunda, idarenin taşınmazın bulunduğu yerdeki ilk derece mahkemesine başvurarak, taşınmaz varlığın kamulaştırma bedelinin

tespit edilmesini ve bu bedelin ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesini talep ettiğini belirtmektedir.

İdarenin başvuru tarihinden itibaren 30 gün içinde Mahkeme tarafından taşınmaz malikine duruşma gününü bildirir şerhli davetiye tebliğ edilir. Araştırmalar sonucunda adresleri bulunamayanlar 7201 sayılı Tebligat Kanununa göre tebligat suretiyle bildirerek duruşmaya katılmaya çağırılırlar. Mahkeme ayrıca kamulaştırma ile ilgili bilgileri taşınmazın bulunduğu yerde yayınlanan yerel bir gazetede (varsa) ve Türkiye genelinde dağıtımı yapılan gazetelerden birinde en az bir kez yayınlar.

Duruşma gününde, hakim tarafları taşınmaz malın bedeli üzerinde anlaşmaya varmaya davet eder. Bir anlaşmaya varılırsa, hakim bu tutarı kamulaştırma bedeli olarak kabul eder. Bir anlaşmaya varılamadığı durumlarda, hakim taşınmaz malın değerini belirlemek için bir keşif (on gün içinde) ve ikinci duruşma için bir tarih (keşiften sonraki otuz gün içinde) planlar.

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

Madde 11 - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Esasları

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

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr 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. Değerleme usul ve esasları 3.0 bölümde ayrıntılı olarak sunulmaktadır.

Madde 12 - Kısmen kamulaştırma

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

Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri aşağıdaki şekilde tahmin edilecektir:

- Taşınmaz malın etkilenmeyen kısmının değerinde herhangi bir değişiklik olmaması koşuluyla, kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri, 11. Maddede belirtilen esaslara göre taşınmaz mal için takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktar olacaktır.
- Etkilenmeyen kısmın değerinde bir eksilme olması halinde, kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri, taşınmaz malın etkilenen kısmı için (a) bendine uygun olarak belirlenen kamulaştırma bedeline etkilenmeyen kısmın eksilen değerinin eklenmesiyle bulunan miktardan oluşacaktır.

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

Verimsiz araziler:

Kamulaştırılan mülkün kalan kısmı ekonomik olarak ekime/faydaya uygun değilse veya erişilebilir değilse, kalan mülkün kamulaştırılması için idare mahkemesinde dava açmaya gerek kalmadan yazılı bir bildirimin sunulmasından sonraki otuz gün içinde başvuru yapılmalıdır (paragraf 7). Bununla birlikte, AYGM proaktif olarak en başından itibaren kamulaştırma miktarına verimsiz arazileri (küçük ve/veya şekilsiz) de dahil etmektedir.

Madde 14 - Dava Açma Hakkı

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

Madde 18 - Aynın ihtilafı bulunması

İdare, taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu dairelerinde, kadastro müdürlüğünde ve hukuk mahkemelerinde bir araştırma yaparak kamulaştırılacak taşınmaz üzerinde herhangi bir anlaşmazlık olup olmadığını tespit eder. Araştırmalar, mülkiyeti konusunda bir anlaşmazlık olduğunu veya bir davaya konu olduğunu gösteriyorsa, 10. madde uyarınca hazırlanan belgelerin tamamı taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesine sunulur ve taşınmazın kamulaştırma bedelinin belirlenmesi ve devam eden anlaşmazlık davasına göre belirlendikleri anda hak sahibine yapılacak ödeme karşılığında idare adına tescilinin yapılması istenir.

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

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

Madde 19. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tescili ve zilyedin hakları

İdare, tapuda kayıtlı olmayan ve kamulaştırılmasına karar verilen taşınmaz malın 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olup olmadığını ilgili yerlerden sormak suretiyle tespit eder.

İdarece yapılan bu araştırma sonucunda tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın zilyedinin bulunduğu ve zilyetlikle iktisap iddiasında bulunduğu tespit edilirse, bilirkişiler marifetiyle yerinde inceleme yapılarak deliller toplanır ve tutanak hazırlanır. Bu tutanakta taşınmazın yüzölçümü, zilyedin kimliği, vergi kaydı, zilyetliğin başlangıç tarihi ve süresi ile mülkiyeti kazanma şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği belirtilir.

İdare tarafından hazırlanan ve toplanan tüm belgeler, taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin belirlenmesi için asliye hukuk mahkemesine aktarılır. Mahkeme, taşınmaz malın kamulaştırma bedelini 10. maddede belirtilen şekilde ve süre içinde belirler. Mahkeme, idare tarafından sağlanan bilgi ve belgeleri zilyetliği belirtmek için yeterli görürse, kamulaştırma bedelinin belirlenmesine ilişkin bilirkişi raporunu idareye bildirir ve bu raporla birlikte idare tarafından sağlanan diğer belgeler belirlenen zilyede tebliğ edilir.

Başkası adına kayıtlı, sahipsiz ve/veya zilyet tarafından edinilmemiş bir arazinin kamulaştırılmasında, binaların asgari bakım maliyeti ve ağaçların maliyeti zilyede ödenir. Arazi bedeli ödenmez.

Bu projede, zeytin bahçelerinin de facto sahiplerine Madde 19 kapsamında tazminat ödenmemesi halinde, Bölüm 6.0 kapsamında tazminat ödenecektir.

Madde 25 - Hakların Sınırlandırılması ve Mülkiyetin İdareye Geçmesi

Kamulaştırma prosedürü, hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi ile ilgili olarak 10. Madde uyarınca Mahkeme tarafından yapılan tebligatla başlar. Mülkiyetin idareye geçmesi, mahkemece verilen tescil kararı ile olur.

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

2013'te eklenen ek bir paragraf, barajlar, sulama şebekeleri ve boru hatları, otoyollar, demiryolları, limanlar ve havaalanları gibi büyük projeler için kamu yararı kararının kamulaştırılacak taşınmazın bulunduğu mahalle ve/veya köyün muhtarlığında ilan edileceğini belirtmektedir. İlanın (kamu yararı) süresinin bitiminden sonra, taşınmaz üzerindeki sabit tesislerin ve dikilen ağaçların maliyeti kamulaştırma bedelinin tespitinde dikkate alınmaz. Taşınmaz için bu sınırlama, duyurunun yapılmasından sonra beş yıldan fazla olamaz.

Madde 27 - Acele Kamulaştırma

3634 sayılı Millî Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında, 10 uncu maddedeki esaslara göre mahkemece tespit edilen taşınmaz malın değerine karşılık gelen bedel idarece yatırılmak suretiyle söz konusu taşınmaz mala el konulabilir (Değişik fıkra: 24/04/2001 - 4650/15. madde) ve 15. madde uyarınca seçilen bilirkişiler aracılığıyla 10. maddeye göre yapılan davet ve ilanda belirtilen bankaya (Değişik ibare: 24/04/2001 - 4650/15. madde) ilgili idarenin talebi üzerine yedi gün içinde yatırılması ve kıymet takdiri dışındaki işlemlerin daha sonra tamamlanması suretiyle el konulabilir.

Acele Kamulaştırma, Kanunun 27nci Maddesi

- Cumhurbaşkanlığı tarafından karar verilecek hallerde veya özel kanunlarda öngörülen olağanüstü durumlarda,
- Taşınmaz malların kamulaştırılmasında ise, kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak kaydıyla, ilgili idarenin talebi üzerine yedi gün içinde 10. maddedeki esaslar çerçevesinde 15. maddeye göre seçilecek bilirkişiler tarafından tespit edilen taşınmaz malın değeri, 10. maddeye göre yapılacak davetiye ve tebligatta belirtilen bankaya mal sahibi adına yatırılarak taşınmaz mala mahkemece el konulabilir.

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

Madde 30 - Bir İdareye Ait Taşınmazın Diğer İdareye Devri

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

Taşınmaz, kaynak veya irtifak hakkı talep eden idare, Kamulaştırma Kanunu'nun 8. Maddesine göre bedeli belirler. Bu bedele göre ödeyeceği miktarı belirterek varlığın sahibi olan idareye yazılı başvuruda bulunur. Varlığın sahibi altmış gün içinde devire muvafakat etmez ve cevap vermezse, anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay'ın ilgili idari dairesi tarafından incelendikten sonra iki ay içinde kesin olarak karara bağlanır.

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

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

Bu suretle devralınan taşınmaz, kaynak ve irtifak hakları kamulaştırma yoluyla alınmış sayılır ve devir amacı veya devreden idare tarafından izin verilenler dışında herhangi bir kamusal amaç için kullanılamaz. Aksi takdirde, devreden idare 23. Madde uyarınca taşınmazı geri alabilir. Bu husus tapu kütüğünde beyanlar hanesine şerh verilir.

2.1.3 İskan Kanunu (No: 5543)

Yeniden yerleşim faaliyetleri 5543 sayılı Yeniden Yerleşim Kanunu ve Yeniden Yerleşim Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik ile düzenlenmektedir. Yeniden Yerleşim Kanunu, Proje bölgesindeki ilgili devlet kurumlarına başvuran ve devlet destekli yeniden yerleşim talep eden ailelerle ilgilidir. Hak sahibi aileler için devletten yeniden yerleşim yardımı sağlanırken, Proje alanında taşınmaz mülkleri olan tüm bireylere kamulaştırma tazminatı ödemeleri yapılır.

Yeniden Yerleşim Kanunu, kırsal ve kentsel alanlarda devlet destekli yeniden yerleşimi öngörmektedir. Fakat bu kanun sadece Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (MoEUCC) ve onun yetkilendirdiği kurumlar tarafından kullanılabilir. AYGM ve TCDD yetkili kurumlar arasında yer almamaktadır.

2.1.4 Kadastro Kanunu (3402 Sayılı)

Kadastro Kanunu, Medeni Kanun'un (4721 sayılı) öngördüğü şekilde, arazinin kayıt altına alınması ve mekânsal bilgi sisteminin temelini oluşturmak üzere, ulusal koordinat sistemine ve kadastro veya topografik kadastro haritalara dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını ve yasal statüsünü belirler.

2.1.5 Tebligat Kanunu (7201 Sayılı)

2003, 2008 ve 2011 yıllarında yapılan değişikliklerle birlikte 7201 sayılı Tebligat Kanunu, mülk sahiplerine yönelik tebligat sürecinin temelini oluşturmaktadır. Kanun, adresleri bilinmeyenler de dahil olmak üzere bir dizi kamu ve özel mülk sahibine ulaşmak için izlenecek belirli prosedürlerden oluşmaktadır. Kanuna göre tebligat hükümleri arasında bilinen adreslere posta gönderilmesi; yerel makamlardan destek istenmesi, ülke çapında önemli sayıda yayınlanan ulusal bir gazetede ilan yoluyla yayın yapılması ve elektronik iletişim yer almaktadır. Kanun, yerleşik malikler, gaip malikler, Türkiye dışındaki malikler ve çeşitli kamu kurumları da dahil olmak üzere farklı kategorilerdeki hissedarlarla iletişim kurulmasına rehberlik etmektedir. Kanunun özgünlüğü ve kapsamı, uluslararası politikaların iletişim ve istişareye yaptığı vurguyu desteklemektedir.

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

2.1.6 Tapu Sicili Tüzüğü (28738 Sayılı Resmî Gazete)

Bu kanun, Medeni Kanun (4721 sayılı) ile ilgili tapu sicil kayıtlarının düzenli tutulmasını amaçlamaktadır. Taşınmaz malların mülkiyetine, sınırlı ayni ve şahsi haklara, bunların tapu siciline tesciline, değiştirilmesine, terkinine ve düzeltilmesine ilişkin esas ve usulleri kapsar.

2.1.7 Orman Kanunu (6831 sayılı)

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

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

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

2.1.8 Mera Kanunu (4342 sayılı)

Mera Komisyonunun görüşlerine dayanan bu Kanuna göre, Projeden etkilenen illerdeki Valiler, mera alanlarının sınıflandırılmasının değiştirilmesine izin verme yetkisine sahiptir.

Ne kamunun ne de meraların belirli kullanıcılarının hakları yerel yasal çerçeve kapsamında tanınmaktadır. Mera arazileri için ilgili kamu kurumlarına tazminat ödenecektir. Ancak AYGM gibi genel bütçeye tabi kurumlarda bu parseller için herhangi bir ödeme yapılmamaktadır.

2.1.9 Tarım Reformu Kanunu (3083 Sayılı)

Tarım Reformu Kanunu, sulanan ve Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen araziler için çeşitli hususları düzenlemektedir. Kanun, arazi toplulaştırması ve ihtiyaç halinde arazinin tarım dışında başka amaçlara tahsisine ilişkin hususları kapsamaktadır. Kanunda, parçalanma nedeniyle tarımsal üretimin ekonomik olarak yapılabilirliğinin kalmadığı alanlarda, herhangi bir ailenin hem geçim kaynağını hem de iş gücünü etkileyecek parçalanmayı önlemek için arazi toplulaştırma çalışmalarının yapılacağı öngörülmektedir.

2.2 Uluslararası Standartlar

2.2.1 IFC Performans Standartları

IFC'nin Sürdürülebilirlik Çerçevesi, Kurumun sürdürülebilir kalkınmaya yönelik stratejik taahhüdünü ifade eder ve IFC'nin risk yönetimi yaklaşımının ayrılmaz bir parçasıdır. Sürdürülebilirlik Çerçevesi, IFC'nin Çevresel ve Sosyal Sürdürülebilirlik Politikası ve Performans Standartları ile IFC'nin Bilgiye Erişim Politikasından oluşmaktadır. Çevresel ve Sosyal Sürdürülebilirlik Politikası, IFC'nin çevresel ve sosyal sürdürülebilirlikle ilgili taahhütlerini, görevlerini ve sorumluluklarını açıklar. IFC'nin Bilgiye Erişim Politikası, IFC'nin faaliyetlerinde şeffaflık ve iyi yönetime olan bağlılığını yansıtır ve Kurumun yatırım ve danışmanlık hizmetlerine ilişkin kurumsal açıklama yükümlülüklerini ana hatlarıyla belirtir. Performans Standartları müşterilere yönelik olup risk ve etkilerin nasıl tespit edileceğine rehberlik eder ve müşterinin proje düzeyindeki faaliyetlere ilişkin paydaş katılımı ve açıklama yükümlülükleri de dahil olmak üzere sürdürülebilir iş yapmanın bir yolu olarak risk ve etkilerden kaçınmaya, bunları azaltmaya ve yönetmeye yardımcı olmak üzere tasarlanmıştır. Doğrudan yatırımlarında (finansal araçlar yoluyla sağlanan proje ve kurumsal finansman dahil) IFC, müşterilerinin çevresel ve sosyal riskleri ve etkileri yönetmek için Performans Standartlarını uygulamalarını ve böylece kalkınma fırsatlarının geliştirilmesini talep eder.

IFC'nin Kılavuz Notu 5'e göre, arazi alımı ve yeniden yerleşimin hükümetin sorumluluğunda olduğu durumlarda müşteri, bu Performans Standardı ile tutarlı sonuçlar elde etmek için kurumun izin verdiği ölçüde sorumlu devlet

kurumu ile iş birliği yapacaktır. Buna ek olarak, hükümet kapasitesinin sınırlı olduğu durumlarda, müşteri yeniden yerleşim planlaması, uygulaması ve izlemesi sırasında aktif bir rol oynayacaktır¹. Bu nedenle, bu LRP, AYGM ve DOĞUŞ-EZE JV arasındaki görev paylaşımını da ortaya koyacaktır.

IFC, Sürdürülebilirlik Çerçevesini diğer stratejiler, politikalar ve girişimlerle birlikte, genel kalkınma hedeflerine ulaşmak amacıyla Kurumun ticari faaliyetlerini yönlendirmek için kullanır. Performans Standartları diğer finans kuruluşları tarafından da uygulanabilir. Sekiz Performans Standardı birlikte, müşterinin IFC tarafından yapılan yatırımın ömrü boyunca karşılaması gereken standartları belirler:

- Performans Standardı 1: Çevresel ve Sosyal Risk ve Etkilerin Değerlendirilmesi ve Yönetimi
- Performans Standardı 2: İş ve Çalışma Koşulları
- Performans Standardı 3: Kaynak Verimliliği ve Kirliliğin Önlenmesi
- Performans Standardı 4: Toplum Sağlığı, Güvenliği ve Emniyeti
- Performans Standardı 5: Arazi Alımları ve Zorunlu Yerleştirme
- Performans Standardı 6: Biyolojik Çeşitliliğin Korunması ve Canlı Doğal Kaynakların Sürdürülebilir Yönetimi
- Performans Standardı 7: Yerli Halklar
- Performans Standardı 8: Kültürel Miras

Bu listedeki beşinci standart, bu LRP'nin temelini oluşturmaktadır.

Performans Standardı 5: Arazi Alımları ve Zorunlu Yeniden Yerleştirme²

Performans Standardı 5, projeyle ilgili arazi ediniminin ve arazi kullanımına getirilen kısıtlamaların bu araziye kullanan topluluklar ve kişiler üzerinde olumsuz etkileri olabileceği düşüncesinden hareketle hazırlanmıştır. Zorunlu yeniden yerleşim, projeyle ilişkili arazi alımları ve/veya arazi kullanımına getirilen kısıtlamalar sonucunda insanların fiziksel olarak yerinden edilmesi (başka bir yere taşınmaları ve barındıkları yeri kaybetmeleri) ve ekonomik olarak yerinden edilmesini (varlıkları veya varlıklara erişimi kaybetmeleri yüzünden gelir kaynağı veya diğer geçim kaynaklarının kaybı) ifade eder. Etkilenen kişi veya toplulukların fiziksel veya ekonomik olarak yerinden edilmesiyle sonuçlanan arazi alımları veya arazi kullanımına getirilen kısıtlamalara bu toplulukların karşı çıkma hakkı olmadığı durumlarda yeniden iskanın rızaları dışında yapıldığı kabul edilir.

Zorunlu yeniden iskan, (i) bir arazi yasal olarak kamulaştırıldığında veya arazi kullanımına geçici veya kalıcı kısıtlama getirildiğinde ve (ii) araziye satanla anlaşmaya varılamaması halinde arazi alıcısının kamulaştırma ve arazi kullanımını kısıtlama yoluna gidebildiği durumlarda meydana gelir. Proje Şirketi, IFC PS 5'in hedeflerine ulaşmak amacıyla AYGM ile işbirliği yapacaktır.

Bu Performans Standardı, aşağıdaki arazi işlemleri sonucunda oluşan fiziksel ve/veya ekonomik yerinden edilmeleri kapsar:

- Projenin gerçekleştirildiği ülkenin hukuk sistemine göre kamulaştırma veya diğer zorunlu usuller yoluyla arazi hakları veya arazi kullanım haklarının elde edilmesi,

¹ IFC Kılavuz Notu 5 (2012) https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/61320ff7-0e9a-4908-bef5-5c9671c8ddfd/GN5_English_2012.pdf?MOD=AJPERES&CVID=mRQjWGZ

² IFC Performans Standardı 5 (2012) https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/75de96d4-ed36-4bdb-8050-400be02bf2d9/PS5_English_2012.pdf?MOD=AJPERES&CVID=jqex59b

- Arazi alımı konusunda anlaşmaya varılamamasından dolayı kamulaştırma veya diğer zorunlu usullere başvurulacağı durumlarda, arazi veya hak sahipleriyle anlaşmaya varılarak arazi hakları veya arazi kullanım haklarının elde edilmesi,
- Projede, arazi kullanımı ve doğal kaynaklara erişime getirilen zorunlu kısıtlamalar yüzünden bir topluluğun veya içindeki grupların geleneklere dayalı veya tanınan kullanım hakları olduğu halde, kaynakları kullanmaktan yoksun kaldığı durumlar,
- Projede, yasal, geleneklere dayalı veya tanınan kullanım hakları olmadan belirli bir araziyi işgal eden kişilerin tahliye edilmesini gerektiren durumlar,
- Araziye veya diğer kaynaklara erişime kısıtlama getirilmesi. Buna, kamunun malı olan mülkler ve deniz, su kaynakları, odun ve odun dışı orman ürünleri, tatlı su, tıbbi bitki, avlanma ve toplanma alanları, otlatma ve ekim alanları gibi doğal kaynaklar dahildir.

Standarta göre, fiziksel yerinden edilme durumunda Müşteri, etkilenen kişi sayısına bakılmaksızın asgari olarak bu Performans Standardının uygulanabilir gerekliliklerini kapsayan bir Yeniden Yerleşim Eylem Planı hazırlayacaktır. Bu plan, kaybedilen arazi ve diğer varlıklar için tam ikame maliyeti üzerinden tazminat ödenmesini de içerecektir. Plan, yerinden edilmenin olumsuz etkilerini azaltmak; kalkınma fırsatlarını belirlemek; bir yeniden yerleşim bütçesi ve programı geliştirmek ve etkilenen tüm kişi kategorilerinin (yerel topluluklar da dahil olmak üzere) haklarını belirlemek üzere hazırlanacaktır. Yoksulların ve hassas durumdaki grupların ihtiyaçlarına özel önem verilecektir. Müşteri, arazi haklarının elde edilmesine yönelik tüm işlemlerin yanı sıra tazminat önlemlerini ve yeniden yerleşim faaliyetlerini belgeleyecektir.

Proje alanında yaşayan kişilerin başka bir yere taşınmak zorunda kalması halinde müşteri, (i) uygulanabilir iskan seçenekleri arasında, yerinden edilmiş kişilere uygun şekilde barınma olanağı veya nakit tazminat ve (ii) yerinden edilmiş grupların ihtiyaçlarına uygun iskan yardımı sağlayacaktır. Yerinden edilmiş kişiler için inşa edilen yerleşim merkezleri daha iyi yaşam koşulları sağlamak zorundadır. Yerinden edilmiş kişilerin, var olan topluluk veya gruplar arasına yerleşme tercihleri dikkate alınacaktır. Yerinden edilmiş kişilerin ve ev sahibi toplulukların mevcut sosyal ve kültürel kurumlarına saygı gösterilecektir.

Müşteri, paragraf 17 (i) veya (ii)'e göre fiziksel olarak yerinden edilmiş kişilere, aynı veya daha yüksek değere ve aynı veya daha iyi özelliklere sahip, konum avantajı olan ve oturma hakkı teminatlı yeni bir mülk veya, uygun ise, nakit tazminat seçeneğini sunacaktır. Nakit tazminat yerine aynı tazminat seçeneği de değerlendirilmelidir. Nakit tazminatlar, yerel piyasa koşullarında kaybedilen araziye ve diğer varlıkları tam maliyetinden yerine koymaya yetecek düzeyde olmalıdır.

Ancak, bu projenin fiziksel yer değiştirme etkisi yoktur.

PS 1: Çevresel ve Sosyal Risk ve Etkilerin Değerlendirilmesi ve Yönetimi³

Performans Standardı 1, (i) projelerin çevresel ve sosyal etkilerini, risklerini ve fırsatlarını belirlemek için entegre değerlendirmenin; (ii) projeye ilgili bilgilerin açıklanması ve kendilerini doğrudan etkileyen konularda yerel topluluklara danışılması yoluyla etkili toplum katılımının ve (iii) müşterinin projenin ömrü boyunca çevresel ve sosyal performansı yönetmesinin önemini ortaya koymaktadır. Performans Standartları 2 ila 8, çalışanlar, Etkilenen Topluluklar ve çevre üzerindeki risk ve etkilerin önlenmesi, en aza indirilmesi ve kalan etkilerin olduğu durumlarda telafi edilmesi/dengelenmesi için hedefler ve gereklilikler belirler. Çevresel veya sosyal risk ve etkilerin tespit edildiği durumlarda, müşterinin bunları Performans Standardı 1'e uygun olarak Çevresel ve

³ IFC Performans Standardı 1 (2012) https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/8804e6fb-bd51-4822-92cf-3dfd8221be28/PS1_English_2012.pdf?MOD=AJPERES&CVID=jivQlfe

Sosyal Yönetim Sistemi (ESMS) aracılığıyla yönetmesi gerekmektedir. Bu standart kapsamında Proje Şirketi uluslararası standartlara uygun olarak ÇSED ve ÇSYP belgelerini hazırlamaktadır.

PS 1 kapsamında dikkat çeken ve Proje için önem arz eden bir diğer konu ise özel sektör ve devlet arasındaki görev paylaşımıdır.

2.2.2 Ekvator Prensipleri

Ekvator Prensipleri (EPs), Proje finansmanında sosyal ve çevresel risklerin belirlenmesi, değerlendirilmesi ve yönetilmesi için gönüllü bir finans sektörü ölçütüdür.

EP'ler, sürdürülebilir Proje finansmanı için finans sektörünün 'altın standardı' olarak kabul edilmektedir. EP'ler, sosyal ve çevresel sürdürülebilirliğe dair IFC PS'lerine ve Dünya Bankası Grubu'nun Çevre, Sağlık ve Güvenlik genel kılavuzlarına dayanmaktadır ve her bir kabul eden kurumun Proje finansmanı faaliyetleriyle ilgili kendi iç sosyal ve çevresel politikalarını, prosedürlerini ve standartlarını uygulaması için ortak bir temel ve çerçeve olarak hizmet etmeyi amaçlamaktadır.

Ekvator Prensipleri Finans Kuruluşları (EPFI), kredi alanın EP'leri uygulayan sosyal ve çevresel politikalarına ve prosedürlerine uymayacağı veya uyamayacağı projelere kredi vermemeyi taahhüt eder. EP'lerin listesi aşağıda sunulmuştur:

- Ekvator Prensibi 1: Gözden Geçirme ve Kategorilere Ayırma.
- Ekvator Prensibi 2: Çevresel ve Sosyal Değerlendirme.
- Ekvator Prensibi 3: Uygulanabilir Çevresel ve Sosyal Standartlar.
- Ekvator Prensibi 4: Çevresel ve Sosyal Yönetim Sistemi ve Ekvator Prensipleri Eylem Planı.
- Ekvator Prensibi 5: Paydaş Katılımı.
- Ekvator Prensibi 6: Şikâyet Mekanizması.
- Ekvator Prensibi 7: Bağımsız Değerlendirme.
- Ekvator Prensibi 8: Taahhütler.
- Ekvator Prensibi 9: Bağımsız İzleme ve Raporlama.
- Ekvator Prensibi 10: Raporlama ve Şeffaflık.

Özellikle 5. Prensip şunu belirtir: "Tüm Kategori A ve Kategori B Projeleri için EPFI, müşterinin etkilenen topluluklarla ve ilgili olduğu durumlarda diğer paydaşlarla yapılandırılmış ve kültürel olarak uygun bir şekilde devam eden bir süreç olarak etkili paydaş katılımı göstermesini isteyecektir. Müşteri, etkilenen topluluklar üzerinde potansiyel olarak önemli olumsuz etkileri olan projeler için bilgilendirilmiş bir danışma ve katılım süreci yürütecektir. Müşteri, istişare sürecini Projenin risk ve etkilerine, Projenin gelişim aşamasına, etkilenen toplulukların dil tercihlerine, karar alma süreçlerine ve dezavantajlı ve hassas grupların ihtiyaçlarına göre uyarlayacaktır. Bu süreç dış manipülasyon, müdahale, zorlama ve sindirmeden uzak olmalıdır".

"Paydaş katılımını kolaylaştırmak için DOĞUŞ-EZE JV risk ve etkileriyle orantılı olarak, uygun değerlendirme belgelerini etkilenen toplulukların ve ilgili durumlarda diğer paydaşların erişimine yerel dilde ve kültürel olarak uygun bir şekilde sunacaktır."

"Müşteri, paydaş katılım sürecinin sonuçlarını, bu süreç sonucunda kararlaştırılan eylemler de dahil olmak üzere dikkate alacaktır ve belgeleyecektir. Çevresel veya sosyal riskleri ve olumsuz etkileri olan projeler için

bilgilendirme, değerlendirme sürecinin erken aşamalarında, her halükârda Proje inşaatı başlamadan önce ve sürekli olarak yapılmalıdır."

Özellikle 6. Prensip, "Tüm Kategori A ve uygun olduğu takdirde Kategori B Projeleri için EPFI, Çevresel ve Sosyal Yönetim Sisteminin (ESMS) bir parçası olarak müşterinin, Projenin çevresel ve sosyal performansı ile ilgili endişeleri ve şikâyetleri almak ve bunların çözümünü kolaylaştırmak için tasarlanmış bir şikâyet mekanizması kurmasını isteyecektir. Şikâyet mekanizması, Projenin risk ve etkilerine göre ölçeklendirilmeli ve birincil kullanıcısı etkilenen topluluklar olmalıdır. Şikâyet mekanizması, kültürel açıdan uygun, kolay erişilebilir, ücretsiz ve sorunu veya endişeyi ortaya çıkaran tarafın cezalandırılmadığı, anlaşılabilir ve şeffaf bir danışma süreci kullanarak endişeleri derhal çözmeye çalışacaktır. Mekanizma, adli veya idari çözüm yollarına erişimi engellememelidir. Müşteri, paydaş katılım süreci sırasında etkilenen toplulukları mekanizma hakkında bilgilendirecektir.

Paydaş katılımı ile ilgili ulusal mevzuat ve EP'ler arasındaki boşlukları doldurma taahhütlerine göre Projenin Paydaş Katılım Planına (PKP) bakınız.

2.3 Ulusal Mevzuat ve IFC Performans Standartları Arasındaki Boşluk Analizi

LRP'nin hazırlanmasına ilişkin IFC performans standartları ile ulusal mevzuat arasında bazı boşluklar bulunmaktadır. LRP, Sayım ve Mevcut Durum Bilgileri, Son Tarihler, Arazi ve Sabit Varlıklar için Tam İkame Değeri ve Tazminat, Yeniden Yerleşim Eylem Planı Hazırlama Zorunluluğu, Hassas Kişiler için Önlemler, İzleme ve Değerlendirme (M&E), Bilgi İfşası, Proje Düzeyinde Şikâyet Mekanizmaları (GM) vb. gibi boşlukları gidermek için ek önlemler içermektedir. Türk Hukuku ve IFC Politikaları arasındaki temel boşluklar aşağıdaki tabloda özetlenmiştir. Tablo aynı zamanda Müşterinin etki azaltıcı önlemlerini de içermektedir.

Tablo 1: Türk Hukuku ve IFC Politikaları Arasındaki Temel Boşluklar

Boşluk Konusu	IFC Standartları	Türk Mevzuatı	Boşluklar	Boşlukları doldurma sorumlulukları
Önleme ve Etkiyi Küçültme	IFC PS 5'e göre, uygulanabilir olduğu durumlarda zorunlu yeniden yerleşim önlenmeli veya minimum düzeye indirilmelidir.	Türk Kamulaştırma Kanunu'nda yeniden yerleşimin önlenmesi ve minimum düzeye indirilmesine ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak, yerel toplulukların fiziksel olarak yerlerinden edilmesi, yüksek sosyal ve ekonomik maliyetleri nedeniyle devlet tarafından tercih edilmemektedir.	Yasal bir boşluk var, ancak uygulamada bir boşluk bulunmamaktadır.	AYGM fiziksel yer değiştirmeden kaçınmıştır. Projenin arazi alımından hiçbir konut veya ticari bina etkilenmemektedir. Güzergâh seçim kriterleri, potansiyel yeniden yerleşimi önlemek üzere belirlenmiştir. DOĞUŞ-EZE JV bir LRP hazırlamıştır ve ekonomik yeniden yerleşimi en aza indirmek için hakları tanımlamıştır. DOĞUŞ-EZE JV ve AYGM uygulamada birlikte hareket edecektir.
Nüfus Sayımı, Mevcut Durum Bilgisi ve Son Tarihler	PS 5'e göre, arazi alımı veya arazi kullanımında kısıtlamalar yapılması kaçınılmaz olduğunda, Kredi alan, çevresel ve sosyal değerlendirmenin bir parçası olarak, Projeden etkilenecek kişileri belirlemek, etkilenecek arazi ve varlıkların bir envanterini oluşturmak, tazminat ve yardım için kimlerin uygun olacağını belirlemek ve fırsatçı yerleşimciler gibi uygun olmayan kişilerin fayda sağlamasını engellemek için bir nüfus sayımı yapacaktır.	Türk Hukuku, varlıkların envanterinin hazırlanmasını gerektirmektedir. Kamulaştırma yoluyla arazi edinimi, etkilenen taşınmaz varlıkların bir sayımının (tam sayım) ve sahiplerinin tam bir listesinin hazırlanmasını gerektirir.	Ulusal yükümlülük, taşınmaz varlıkların ve yasal tapu sahiplerinin sayımı ile sınırlıdır. Kiracılar, ortak arazi kullanıcıları ve yasal veya teamüllere uygun tapusu olmayan arazi sahipleri/işgalcileri de dahil olmak üzere IFC PS5 tarafından belirlenen Projeden etkilenen nüfus hakkında nüfus sayımı ve mevcut durum bilgileri gerekli değildir.	Varlıkların envanteri AYGM tarafından hazırlanacaktır. AYGM, tüm yerleşim yerlerinde etkilenen parsellerin kullanıcılarını, kiracılarını ve gayri resmi kullanıcılarını belirleyecek ve inşaat başlamadan önce inşaat sorumluluğu altında tazminatların ödenmesini sağlayacaktır. LRP hazırlık dosyası çalışması kapsamında, LRP hak sahipleri (Sayım) için mal sahipleri ve kullanıcılar belirlenmiştir, ancak araziler üzerindeki varlıklar henüz resmi olarak tanımlanmamıştır. Son tarih, "varlık envanteri gözleminin" gerçekleştirildiği ve arazi üzerindeki varlıkların resmi olarak kayıt altına alındığı tarihtir. [NOT: Bu çalışma mümkün olan en kısa sürede gerçekleştirilmezse, PAP'lar araziler üzerinde yeni iyileştirmeler yapabilir. PAP'lar kamulaştırma konusunda bilgilendirilmiştir, ancak araziler üzerinde yeni iyileştirmeler yapılmasını önlemek için resmi bildirim gereklidir.]

Boşluk Konusu	IFC Standartları	Türk Mevzuatı	Boşluklar	Boşlukları doldurma sorumlulukları
Yeniden Yerleşim Eylem Planı Hazırlama Zorunluluğu	IFC PS 5'e göre, ekonomik ve / veya fiziksel yer değiştirme durumunda, Kredi alan bir Yeniden Yerleşim Eylem Planı hazırlayacaktır.	Türk Hukuku kapsamında, Proje sahiplerini yeniden yerleşim eylem planı hazırlamaya zorlayan herhangi bir yasal hüküm bulunmamaktadır.	Yeniden yerleşim planlaması temel bir eksikliktir, zira yeniden yerleşim ile ilgili belgelendirme yalnızca kadastro bilgilerini, varlık listesini ve tazminatları içermektedir. Geçim kaynakları üzerindeki etkiler ve kayıplar ele alınmamıştır.	DOĞUŞ-EZE JV, IFC PS5 doğrultusunda ekonomik yer değiştirmeyi değerlendirmek için bu LRP'yi hazırlamıştır. Projenin kamulaştırma alanı dışındaki İsdemir tarafından kullanılan araziler üzerinde depremde etkilenen işçiler tarafından kullanılmakta olan bir konteyner alanı bulunmaktadır. Proje kapsamında alınacak arazilerin yakınında bu konteyner alanı bulunmaktadır. Konteynerlerin bulunduğu İsdemir arazisinin bundan etkilenmesi durumunda alan İsdemir tarafından taşınacaktır.
Tam İkame Değeri ve Tazminat	PS 5'e göre, arazi alımı veya arazi kullanımına yönelik kısıtlamalar (ister kalıcı ister geçici olsun) önlenemediğinde, Kredi Alan etkilenen kişilere ikame maliyeti üzerinden tazminat ve yaşam standartlarını veya geçim kaynaklarını iyileştirmelerine veya en azından eski haline getirmelerine yardımcı olmak için gerekli olabilecek diğer yardımları sağlayacaktır. PS 5, Kredi Alanın eşit veya daha yüksek değere sahip, kira güvencesi olan, eşdeğer veya daha iyi özelliklere ve konum avantajlarına sahip ikame mülk veya ikame maliyeti üzerinden nakit tazminat seçeneği sunacağını belirtmektedir. Yasal olarak tanınmış arazi talepleri bulunmayan ekonomik olarak yer değiştirmiş kişilere, arazi dışında kaybettikleri varlıklar (mahsuller,	Tarım arazilerinin değerlemesi, piyasa fiyatları göz önünde bulundurularak hesaplanan yıllık net gelirin sermayeleştirilmesine bağlıdır. Binalar, MoEUCC tarafından belirlenen referans değerler ve piyasa değeri ile verilen inşaat maliyetleri kullanılarak tazmin edilmektedir. Ancak hesaplanan değerlerden amortisman ve yıkma maliyetleri düşülür. SPK'nın 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)'in 3. Maddesine göre, "Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme faaliyetlerinde, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartlarına uyulması zorunludur." Bu sebeple, arazilerin kamulaştırılması sırasında PS5'e uygun olarak değerlendirme yapılmaktadır. Fakat, yapıların/binaların kamulaştırılması sırasında ulusal mevzuat ve uluslararası	Araziler ve ağaçlara tam ikame değeri üzerinden tazminat ödenirken, yapılara tam ikame değeri üzerinden tazminat ödenmemektedir.	Bu yaklaşımlar, ulusal gereksinimlere uygun olarak tazminat sağlamak için gereken nihai değeri belirlemektedir, fakat yapılar için PS5'in gerektirdiği tam ikame değeri projenin LRP Fonundan ödenecektir. [NOT: LRP Fonu AYGM, DOĞUŞ-EZE JV tarafından mı yoksa her ikisinin mevcut bütçesinden mi oluşturulacak? Lütfen bunu taraflar arasında istişare ederek belirleyiniz]. Lütfen taraflar arasındaki istişare yoluyla karar verin.]

Boşluk Konusu	IFC Standartları	Türk Mevzuatı	Boşluklar	Boşlukları doldurma sorumlulukları
	sulama altyapısı ve arazide yapılan diğer iyileştirmeler gibi) için tam ikame maliyeti üzerinden tazminat ödenecektir.	standartlar arasında hala boşluklar bulunmaktadır.		
İş Kaybı	Arazi alımı veya arazi kullanımına yönelik kısıtlamaların ticari yapıları etkilediği durumlarda, etkilenen işletme sahiplerine ticari faaliyetlerini başka bir yerde yeniden tesis etme maliyeti, geçiş dönemi boyunca kaybedilen net gelir ve tesis, makine veya diğer ekipmanların nakil ve yeniden kurulum maliyetleri için tazminat ödenecektir.	Ulusal mevzuat, yalnızca mal ve/veya yapı kayıpları için tazminat öngörmektedir.	Ulusal mevzuatta, kamulaştırmadan kaynaklanan gelir kaybı için işletme sahiplerine tazminat ödenmesine yönelik hükümler bulunmamaktadır.	Projenin arazi alımından etkilenen herhangi bir ticari bina bulunmamaktadır. Güzergâh seçim kriterleri potansiyel yer değiştirmeyi önlemek için dikkate alınmıştır.
Ortak Varlıkların Kaybı için Tazminat	Geçim kaynakları doğal kaynaklara dayanan ve erişimde projeyle ilgili kısıtlamaların öngörüldüğü kişiler için, etkilenen kaynaklara erişimin devam etmesine izin verecek veya eşdeğer geçim kaynağı kazanma potansiyeli ve erişilebilirliği olan alternatif kaynaklara erişim sağlayacak önlemlerin uygulanması sağlanacaktır. Gerekli olduğu durumlarda, doğal kaynak kullanımına bağlı faydalar ve tazminatlar doğrudan bireylere veya hanelere yönelik olmaktan ziyade kolektif nitelikte olabilir.	Ortak varlıklar, Kamulaştırma Kanunu'nun 30. Maddesine göre tazmin edilir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 30. Maddesi, kamu tüzel kişileri ve kurumlarının sahip olduğu taşınmazlar, kaynaklar ve irtifak haklarının başka bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamayacağını ifade etmektedir. Kamu kurumlarına ait mülkler kamulaştırılmaz, ancak devredilebilir. Eğer izin verilen bir devir söz konusu değilse, anlaşmazlık Yüksek Mahkeme'de çözülür. Mera ve orman arazilerinden yararlanan yerinden edilmiş kişiler için herhangi bir tazminat söz konusu değildir.	Meralar, orman arazileri, hazine arazileri veya diğer devlet kurumlarının (belediyeler, vb.) yetkisi altındaki araziler gibi kamu arazilerinin ve ortak mülklerin ortak kullanıcıları tanınmamakta ve/veya tazmin edilmemektedir.	Tarım arazilerine, ormanlara ve meralara erişim yolları yerel toplulukların taleplerine göre temin edilecektir. Meralara, ormanlara ve tarım arazilerine erişim sağlanması için teknik ve uygulanabilir önlemler araştırılacak ve erişimin yeniden sağlanması için gerekli uygun geçişler temin edilecektir.
İşgalcilere/kayıt dışı arazi kullanıcılarına yönelik işlemler	IFC PS 5, etkilenen kişilerin Proje ile ilgili kayıplarının, taşınmaz varlıklarının fiilen edinilmesinden veya araziye erişimden önce tam ve nakit olarak tazmin edilmesi gerektiğini belirtmektedir. Bu kullanıcılara tazminat hakkı tanınmalıdır.	Ev ve/veya işyeri kiracıları, arazinin kiracı kullanıcıları, kamu ve orman alanlarının kullanıcıları ve taşınmazı olmayan tüccarlar kamulaştırma tazminatı alma hakkına sahip değildir.	Türk Hukukunda, kamu arazileri üzerindeki işgalciler/kayıt dışı arazi kullanıcıları için herhangi bir tazminat bulunmamaktadır. Tazminat için uygunluk, arazinin yasal mülkiyetine dayanmaktadır. Bu tür	LRP kapsamında, kayıt dışı kullanıcı grupları tespit edilmeye çalışılmıştır fakat etkilenen kamu arazilerinin kayıt dışı kullanıcısı bulunmamaktadır. Etkilenen zeytin bahçelerinin de facto sahipleri bulunmaktadır. Tapu kayıtlarından bağımsız olarak, imzalanan anlaşmalara (dostane paylaşım) göre arazilerini bölen PAP'lar,

Boşluk Konusu	IFC Standartları	Türk Mevzuatı	Boşluklar	Boşlukları doldurma sorumlulukları
			arazi kullanıcılarına tazminat ödenmemektedir.	LRP kapsamında hesaba katılmıştır ve Bölüm 'da6.0 tam ikame değeri üzerinden etkilenen zeytin ağaçları için kamu arazisi tahsis ve nakit tazminat almaya hak kazanacaktır.
Hassas Kişiler için Önlemler	IFC, özellikle yoksulluk sınırının altındakiler, toprağı olmayanlar, yaşlılar, kadınlar ve çocuklar gibi hassas grupların ihtiyaçlarına özel dikkat gösterilmesi gerektiğini belirtmektedir. Geçim kaynaklarının yeniden yapılandırılması planlaması kadınlara, azınlıklara veya hassas gruplara özel yardım sunmalıdır.	Türk mevzuatı, Kamulaştırma Kanunu kapsamında hassas grupları belirtmemektedir. Fakat Türk Anayasası uyarınca Devlet, vatandaşlarının huzur ve güven içinde yaşamlarını devam ettirmelerini garanti altına almakta ve aynı zamanda sosyo-ekonomik olarak daha yüksek bir yaşam standardına ulaşmalarını teşvik etmektedir. Bu kapsamda Devlet, muhtaç, güçsüz, çaresiz ve kimsesiz vatandaşlarını korumak ve desteklemek için çeşitli kurallar ve tedbirler uygulamaktadır.	Türk Kamulaştırma Kanunu, hassas durumları göz önünde bulundurmamaktadır. Bu süreç, gerginlikler ve komşuluk ilişkileri gibi sosyal konuları dikkate alırken, hassasiyete yönelik bir yaklaşım ortaya koymamakta ve hassas grupların geçişini kolaylaştıracak bir strateji belirlememektedir.	LRP kapsamında, hassas gruplar Bölüm 7.0'da tanımlanmıştır ve bu gruplara Hassasiyet Yardımları sağlanacaktır.
Geçici Geçim Desteği (TLS)	PS5'e göre, kredi alan taraf ekonomik olarak yerinden edilen herkese geçici geçim desteği sağlayacaktır.	Geçiş dönemi desteği yalnızca hükümet öncülüğündeki yer değiştirme için mevcuttur.	Geçiş dönemi desteği için bir bütçe ayrılması gerekmektedir.	LRP Fonu, toplam arazi varlığı önemli ölçüde (%20 ve daha fazla) etkilenen PAP'ler için TLS'yi içerir.
İzleme ve Değerlendirme (M&E)	Fiziksel ve/veya ekonomik yer değiştirmenin önlenemediği projeler için İzleme ve Değerlendirme gereklidir. Bu tür projeler için yer değiştirme ve etkilenen kişilerin geçim kaynaklarının restorasyonu izlenmelidir.	Kamulaştırma veya yer değiştirme uygulamalarının veya etkilerinin izlenmesine yönelik hükümler bulunmamaktadır.	İzleme ve değerlendirme için bir plan ve bütçeye ihtiyaç vardır.	LRP, 9.0'da bir İzleme ve Değerlendirme bölümü içermektedir.
Bilgilerin Açıklanması	IFC bilgi paylaşımına önem verir ve Kredi Alanın Etkilenen Toplulukların aşağıdaki konularda ilgili bilgilere erişimini temin etmesini bekler: (i) Projenin amacı, niteliği ve ölçeği; (ii) önerilen proje faaliyetlerinin süresi; (iii) söz konusu toplulukların karşı karşıya olduğu riskler ve bunlar üzerindeki	Ulusal ÇED Yönetmeliği gereklilikleri uyarınca ÇED sürecinin bir parçası olarak halkın katılımı toplantıları düzenlenmektedir. Bu, ulusal ÇED sürecinin kapsam oluşturma aşamasında Projeden etkilenen topluluklarla belirli bir ölçüde istişarede bulunulmasına olanak tanır.	Bilgilendirme içeriği ÇED ile sınırlıdır ve sosyal konuları / endişeleri içermez.	LRP kesinleşmeden önce açıklanacaktır (Bkz. Bölüm 8.0)

Boşluk Konusu	IFC Standartları	Türk Mevzuatı	Boşluklar	Boşlukları doldurma sorumlulukları
	potansiyel etkiler ve ilgili etki azaltıcı önlemler; (iv) öngörülen paydaş katılım süreci; ve (v) şikayet mekanizması.	Sürecin tamamlanmasının ardından ÇED'in açıklanması zorunludur. Halkı bilgilendirme toplantısı, toplantıdan 10 gün önce resmi olarak duyurulur.		
Proje Düzeyinde Şikayet Mekanizmaları (GM)	Müşteri, Etkilenen Toplulukların bulunduğu yerlerde, Etkilenen Toplulukların müşterinin çevresel ve sosyal performansı hakkındaki endişe ve şikayetlerini almak ve bunların çözümünü kolaylaştırmak için bir şikayet mekanizması oluşturacaktır.	Arazi alım süreci, PAP'ların itiraz etme hakkını tanımaktadır. İtirazlar kaydedilir ve yazılı olarak yanıtlanır. Ulusal hukuk kapsamındaki kamulaştırma sürecinde, ilk etapta taşınmaz mal için mal sahibinin rızası aranır, ancak her zaman rıza alınamaz ve kamulaştırma zorunlu hale gelir. Kamulaştırma, kamu yararına taşınmaz mala Devlet tarafından zorunlu olarak el konulmasını içerir. Bununla birlikte, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, kamulaştırmaya tabi taşınmaz malın sahibi ve kullanıcısı ile diğer ilgili tarafların kamulaştırma prosedürüne veya takdir edilen değere ve gerçek hatalara karşı adli mahkemelerde dava açabilmelerine izin vermektedir. Buna ek olarak 3071 sayılı Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanun ve 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu'na da atıfta bulunmak mümkündür. 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu "Kurum ve kuruluşlar, bu Kanunda yer alan istisnalar dışındaki her türlü bilgi veya belgeyi başvuranların yararlanmasına sunmak ve bilgi edinme başvurularını etkin, süratli ve doğru sonuçlandırmak üzere, gerekli idarî ve teknik tedbirleri almakla yükümlüdürler. Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi (CİMER) halkın şikayetlerinin ele alındığı merkezi bir birimdir.	Herhangi bir şikâyet mekanizması zorunluluğu bulunmamaktadır.	GM, projeden etkilenen tarafların sorunlarının yasal yollara başvurulmadan hızlı, adil ve şeffaf bir şekilde çözülmesini sağlayacaktır. Mekanizmanın işleyişi Bölüm 8.0'da ve projenin Paydaş Katılım Planı'nda (PKP) ayrıntılı olarak sunulmaktadır.

3.0 PROJE BİLEŞENLERİ İÇİN ARAZİ İHTİYACI VE SATIN ALIM SÜRECİ

3.1 Projenin Arazi Gereksinimleri

3.1.1 Projenin Ana Bileşenleri

Proje, yaklaşık 26 kilometre otoyol ve 23,5 kilometre demiryolu ile 1 tünel, 6 alt geçit, 1 üst geçit, 3 otoyol giriş ve çıkış gişesi ve 5 menfez olmak üzere toplam 16 Proje birimini içermektedir. Projenin uygulanması kısmen veya tamamen arazi alımı gerektireceğinden, kamu ve özel arazilerin kaybı söz konusu olacaktır. Projenin ekonomik yer değiştirme etkisi potansiyeli vardır.

55 özel parsel ve 26 kamu arazisi olmak üzere toplam 81 parsel ihtiyacı duyulacaktır, toplam 1.455.842,95 m² alan (özel araziler: 616.347,18). Yerleşim yerlerine göre etkilenen parsel sayılarının ayrıntılı dökümü Tablo 2'de verilmiştir. Projeden etkilenecek araziler tespit edilmiş olmasına rağmen kamulaştırma süreci henüz başlamamıştır.

Tablo 2: Yerleşim Birimlerine Göre Etkilenen Parsel Sayıları

İl	İlçe	Yerleşim	Etkilenen parsel sayısı	Özel arazi sayısı	Kamu arazileri sayısı
Hatay	İskenderun	Karayılan	24	0	24
	Payas	Yakacık	5	3	2
	Kırıkhan	Bektaşlı	5	5	0
	Hassa	Demrek/Deliçay	47	47	0
Toplam			81	55	26

Kaynak: Mevcut Kamulaştırma Planı Taslağı, 2024

3.1.2 Geçici Proje Tesisleri

Projenin ana bileşenlerinin yanı sıra, geçici arazi kullanımı gerektirecek geçici Proje tesisleri de mevcuttur. Bu tesislerin bulunduğu yerler aşağıdaki gibidir ve bu LRP bu arazi kullanımı etkilerini de kapsamaktadır.

Tablo 3: Geçici Proje tesisinden etkilenen yerleşim yerleri

İl	İlçe	Yerleşim	Mobilizasyon Alanları / Kamp Alanları	Atık Sahaları
Hatay	Payas	Çağlalık		Kamu arazisinde
	Kırıkhan	Bektaşlı	Özel bir arazide (Parsel no: 370)	
	İskenderun	Karayılan	Kamu arazisinde	
	Hassa	Yuvalı		Özel arazide

İl	İlçe	Yerleşim	Mobilizasyon Alanları / Kamp Alanları	Atık Sahaları
	Hassa	Mazmanlı		Kamu arazisinde

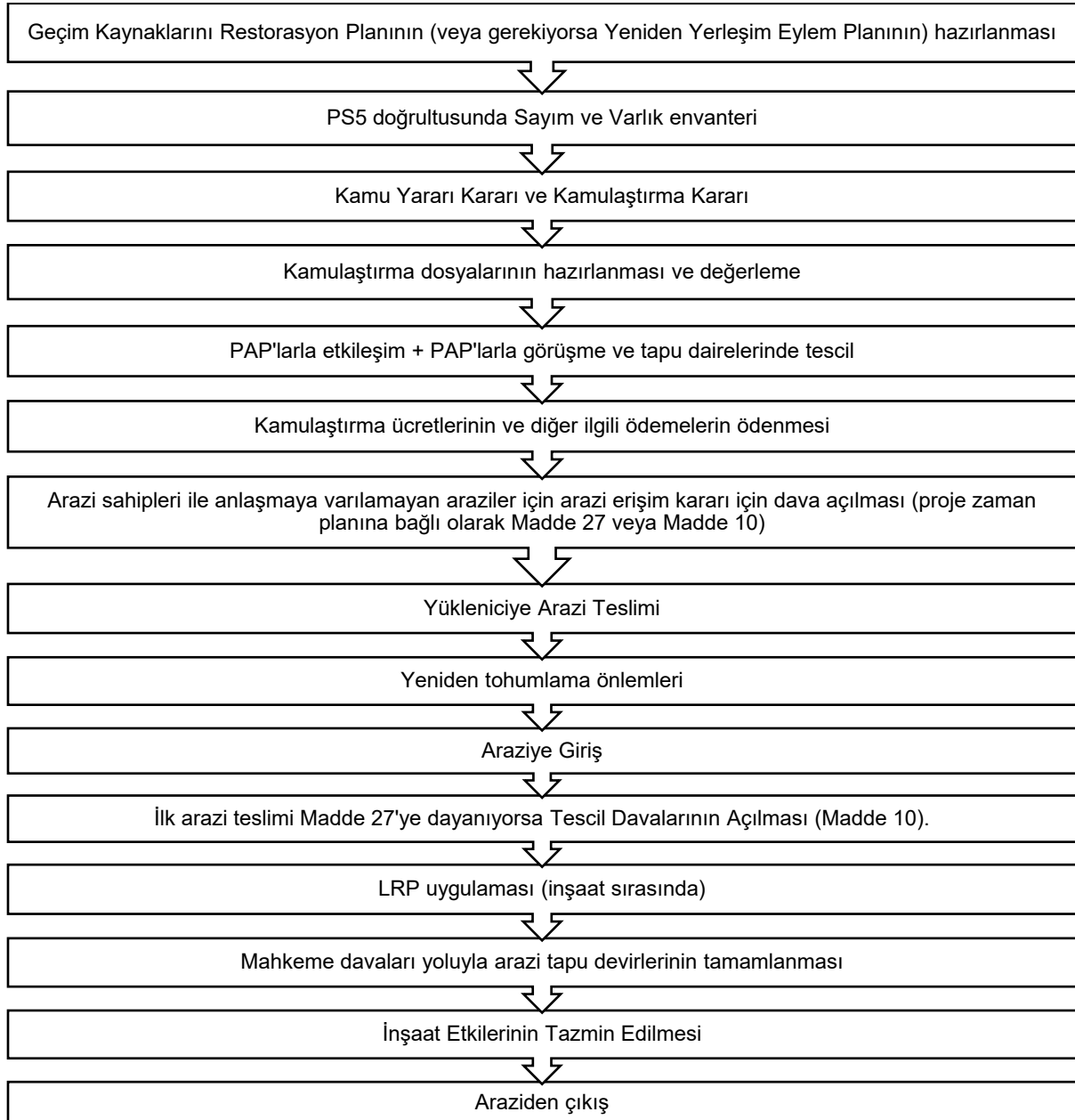
3.2 Özel Arazilerin Satın Alınması

Projeden etkilenecek araziler ve büyüklükleri tespit edilecek olmasına rağmen, kamulaştırma süreci henüz başlamamış ve varlık envanteri hazırlanmamıştır. Bununla birlikte, LRP hazırlık saha çalışmasında, arazilerdeki varlıklar ve ağaçlar kaydedilmiş ve sahipleri ve kullanıcıları belirlenmiştir.

Proje kapsamında AYGM tarafından kamu yararı ve acele kamulaştırma kararı alınacaktır. Bu kararlar projenin yasal uygunluğunu ortaya koymaktadır. Nüfus Sayımı ve Varlık Envanteri çalışmaları PS5 doğrultusunda devam edecektir.

Proje inşaatı yalnızca mal sahibine veya kullanıcılara IFC PS5 gereksinimleri doğrultusunda bir tazminat paketi sunulduktan ve tazminat ödendikten sonra gerçekleştirilebilir.

Türkiye Cumhuriyeti Kamulaştırma Kanunu'na (2942 Sayılı, 1983 Yılı) göre arazi alımı aşamaları Şekil 3'te gösterildiği gibi gerçekleşecektir. AYGM, IFC standartlarına uygun bir arazi alım süreci için bu akışa LRP aşamalarını da dahil edecektir.



Şekil 3: Arazi alımı ve teslim süreci

Proje kapsamında alınacak arazi hakları üç çeşittir. Bunlar şunlardır;

- **Kalıcı Satın Alma veya Mülkiyet Hakkı:** Mülkiyet hakkı, kalıcı arazi iktisabı anlamına gelmektedir. Arazi kamulaştırması kalıcıdır ve mülkiyet hakkı idare adına tescil edilir. Devredilen arazi üzerine kalıcı bir tesis inşa edileceği için eski sahibi araziyi kullanamaz.
- **Daimi İrtifak Hakkı:** Parsel ifraz edilmez; bu hak asıl malikin tapu sahibi olarak kalmasını sağlar ancak idare lehine (şerh olarak) hak tesis eder. Kalıcı yapı (tüneller veya viyadükler) devredilen arazinin altından veya üstünden geçtiği için, arazi sahibi araziyi belirli kısıtlamalarla (ev inşa edememek gibi) kullanmaya devam edebilir.
- **Kira Sözleşmeleri Yoluyla Arazi Kiralamaları:** Herhangi bir geçici arazi ihtiyacının ortaya çıkması durumunda (örneğin kamp alanı, depolama alanı için) arazi, Yüklenici ile arazi sahibi arasında karşılıklı olarak mutabık kalınan şartlar ve oranlar altında belirli bir süre için kiralanabilir.

Sözleşmenin sona ermesinin ardından arazi eski haline getirilecek ve sahibine orijinal haliyle iade edilecektir.

3.3 Ulusal Değerleme Metodolojisi

Türkiye'deki yasal mevzuat çerçevesinde, arazi alımından sorumlu kurum tarafından dahili olarak atanan en az üç kişiden oluşan bir değerlendirme komitesi, uzman kişi, kurum ve makamlardan alınacak bilgi ve belgeleri dikkate alarak kamulaştırılacak taşınmaz malın tahmini değerini belirler.

3.3.1 Arazi değerlemesi (Kalıcı Satın Alma)

Tarım arazileri

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

Projeden etkilenen tarım arazilerinden sağlanan net gelir aşağıdaki adımlara göre belirlenir:

- Brüt gelir, her bir arazi parselinde yıllık olarak üretilen ürün miktarının ilgili değerlendirme yılı için ürün birim fiyatıyla (örneğin kg başına fiyat) çarpılmasıyla hesaplanır.
- Net gelir, her bir arazi parselinden elde edilen yıllık mahsulle ilişkili üretim maliyetlerinin söz konusu mahsul için brüt gelirden çıkarılmasıyla elde edilir.

Net gelir, her bir arazi parselinden elde edilen yıllık mahsulle ilişkili üretim maliyetlerinin söz konusu mahsul için brüt gelirden çıkarılmasıyla elde edilir.

Tarım arazilerinin değerlemesi sırasında kullanılan formül şu şekildedir: $R / F = K^4$

Kapitalizasyon oranı, tarım arazilerinin değerlemesinde kilit bir ölçüttür. Etkilenen tarım arazisinin net geliri, mevcut değerini belirlemek için bu oranla çarpılır. Ortalama kapitalizasyon oranı, ürün rekoltesinin (her yıl Tarım ve Orman Bakanlığı ve İl İdareleri tarafından belirlenir) ürün birim fiyatına bölünmesiyle hesaplanır. Bağımsız varlık değerlendirme uzmanları ardından değerlendirme yapılan tarım arazisinin belirli özelliklerine (olumlu ve olumsuz) bağlı olarak arazi parselinin değerini ayarlayacaktır. Arazinin olumlu özellikleri kapitalizasyon oranını düşürürken, olumsuz özellikleri artıracaktır.

Kapitalizasyon oranını olumlu yönde etkileyen (yani kapitalizasyon oranını düşüren) ve böylece tarımsal arazi parselinin ölçülen değerini artıran faktörler aşağıdaki gibidir:

- Bir kente veya kasabaya yakınlık;
- Erişim yollarına yakınlık (kara, demiryolu, hava yolu);
- Olumlu ulaşım koşulları;
- Binaların (varsa) iyi durumda olması;
- Arazinin bölünmemiş olması;
- Pürüzsüz ve iyi şekillendirilmiş arazi;
- Arazinin güvenliği ve emniyeti;

⁴ R: Net gelir (brüt gelir - üretim maliyetleri)

F: kapitalizasyon oranı (tarım arazisine bağlanan sermaye ile ilgili risk)

K: Değer (ulusal tazminat değerlemesi)

- Satın alma ve satış kolaylığı;
- Tapu kaydı olan arazi;
- Arazi için tamamlanmış kadaströ çalışmaları ⁵⁶;
- Yüksek nüfus yoğunlukları;
- Kolayca değiştirilebilen rotasyonel ekim sistemi (ürün çeşitliliğinin uygulanabilirliği); ve
- Sulanabilir arazi ise, elverişli sulama koşulları.

Kapitalizasyon oranını olumsuz etkileyen (yani kapitalizasyon oranını artıran) ve bu nedenle tarımsal arazi parselinin hesaplanan değerini azaltan faktörler yukarıda listelenenlerin tersi olacaktır.

Net gelir kapitalizasyon değerlemesinin doğru şekilde uygulandığından emin olmak için bağımsız varlık değerlendirme eksperleri kamulaştırılacak arazi parsellerini ziyaret ederek hem mevcut arazi kullanımını tespit eder hem de ulusal mevzuatta belirtildiği şekilde arazi parselinin hesaplanan nihai değerini etkileyebilecek tüm faktörleri belirler. Bu yöntem, ulusal gereksinimlere uygun olarak tazminat sağlamak için gerekli nihai değeri belirler, ancak PS5'in gerektirdiği gibi tam ikame değerini karşılamaz ve bu nedenle tarım arazileri için ikame değerini sağlamak için ek tazminat gerekir. İkame fiyatında tazminat gerekliliğini karşılama yöntemi Bölüm 6.0'da açıklanmaktadır.

Verimsiz Araziler

Proje bir arazi parselini, kalan kısmın/kısımların ileride kullanılmaya uygun olmayacağı veya erişimin kısıtlanacağı ölçüde bölerse, bu durum ekonomik faydalar veya erişilebilirlik koşulları açısından bir sorun haline gelir. Böyle durumlarda, arazi alımı sürecinde AYGM pro-aktif olarak harekete geçer; koşulları değerlendirir ve önceden harekete geçer. AYGM proaktif olarak en başından itibaren kamulaştırma miktarına verimsiz arazileri (küçük ve/veya yanlış şekillendirilmiş) de dahil etmektedir.

Tarım dışı araziler

“Piyasa Karşılaştırmalı Değerleme Yöntemi” Türkiye’de tarım dışı arazi parsellerinin değerinin hesaplanmasında kullanılan metodolojidir. Ulusal mevzuatta açıkça belirtilen tarım dışı arazi parselleri için bu değerlendirme yöntemi, değerlemesi yapılan arazi parselinin benzer özelliklere sahip tarım dışı arazi parsellerinin satış fiyatlarıyla karşılaştırılmasıyla hesaplanır.

3.3.2 Kalıcı irtifak hakkı için değerlendirme

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

Ulusal mevzuata uygun olarak irtifak bedeli, arazinin değerinin yatırım öncesi ve sonrası arasındaki fark olarak hesaplanır. Arazinin irtifak nedeniyle değer kaybı, arazinin kaybedilen ekonomik potansiyelinden kaynaklanacaktır.

Mahkeme uygulamalarının (içtihatların) kalıcı irtifak değerini tarım dışı araziler için kalıcı alım değerinin %50’si, tarım arazileri için ise %35’i ile sınırlandırdığı unutulmamalıdır.

3.3.3 Dikili ürünler için değerlendirme

Etkilenen mahsuller için değerlendirme, yıldan yıla değişiklik gösterebilen gerçek yıllık mahsul birim fiyat değerlerine göre hesaplanır. Mevsimsel gerçek ürün değerleri Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından ilan edilmekte ve yıllık olarak açıklanmaktadır. Bununla birlikte, Resmî Gazete’de yayımlanan ürün birim

fiyatları bir önceki yıla ilişkindir ve son dönemlerde Türkiye'de ve dünyada enflasyon oranı yüksek seyretmektedir.

Dikili ürünlerin hasadına mümkün olduğunca izin vermek birincil yöntemdir.

3.3.4 Etkilenen ağaçlar için değerlendirme

Kamulaştırma Kanunu'na uygun olarak, her bir arazi parseli için varlık envanteri güncellemesinin bir parçası olarak tam bir ağaç sayımı gerçekleştirilir. Söz konusu sayım, Proje için kamulaştırma yapılan koridordaki tüm ağaçların ve diğer sabit varlıkların türünü, yaşını ve çapını mümkün olduğunca mülk sahipleriyle birlikte kaydeder. Ağacın değerinin telafi edilmesine yönelik ulusal değerlendirme yöntemi aşağıdaki iki kritere dayanmaktadır:

- Kereste değeri; ve
- Ağaç tarafından üretilen meyve miktarı.

Bir ağacın kereste değerinin ve ortalama meyve üretim miktarının hesaplanması, ağacın türü, çapı, uzunluğu ve hacmi gibi ayrıntılarla belirlenir. Ağacın yıllık brüt geliri, kereste değeri ve meyve satışlarından elde edilen gelirin (standartlaştırılmış ağırlık başına ortalama bölgesel fiyatlarla) toplamına göre hesaplanır. Ardından net gelir, yıllık brüt gelirden ağacın ve çevresindeki alanın verimliliğini sürdürme maliyetinin çıkarılmasıyla hesaplanır.

Etkilenen ağaçlar için hesaplanan son değer ulusal gereksinimleri karşılamaktadır, ancak PS5 gereksinimlerini karşılamaması durumunda 6.0'da açıklandığı gibi etkilenen ağaçlar için ek tazminat ödenmesi gerekmektedir.

3.3.5 Konut ve konut dışı yapılar için yapılan değerlendirme

Kamulaştırılacak konut ve konut dışı yapıların değer tespiti, belirlenen birim fiyatlar kullanılarak ulusal mevzuat kapsamında varlık değerlendirme uzmanları tarafından yapılacaktır. Bu değerlemeler, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yıllık olarak yayımlanan farklı ana materyallerden (taş, tuğla veya ahşap gibi) yapılmış yapıların resmi birim fiyatlarına göre yapılacaktır. Mal sahibine ödenecek bu maliyet fiyatları, tamamlanma oranı, amortisman maliyeti ve enkazı dikkate alan maliyet yöntemine göre hazırlanır.

Mal sahibine yapılacak ödeme için konut ve konut dışı yapılar için belirlenen nihai değer ulusal gereksinimleri karşılamaktadır, fakat PS5 gereksinimlerini karşılamamaktadır ve bu sebeple kamulaştırılacak konut dışı yapılar için ek tazminat gerekmektedir (bu projede etkilenen konut binası bulunmamaktadır). Ek tazminatlar ve diğer haklar hakkında ayrıntılı bilgi 6.0'da sunulmaktadır.

3.4 Kamu Arazilerinin Edinimi

AYGM aynı zamanda diğer devlet dairelerine kayıtlı arazilerin edinimini, devrini ve tescilini de üstlenecektir.

3.4.1 Orman Arazileri

Orman arazisi (tamamı Tarım ve Orman Bakanlığı'na ait), yerel Orman Müdürlükleri tarafından kabul edilen uzun vadeli kiralama (49 yıl) yoluyla edinilecektir. Sonraki izinler AYGM için alınır.

3.4.2 Hazine Arazileri

Hazine arazilerinin satın alınması yazışma yoluyla yapılmakta ve bu araziler için herhangi bir ödeme yapılmamaktadır.

3.4.3 Diğer kamu kurumlarına ait araziler

Diğer kamu kurumlarına ait araziler (belediyeler, Su ve Kanalizasyon İdaresi, Karayolları Genel Müdürlüğü gibi) Kamulaştırma Kanunu'nun 30. Maddesine tabidir. Bu süreç özel arazi edinimine çok benzer, ancak pazarlık yazılı olarak yürütülür. AYGM tarafından yapılan fiyat teklifi idare tarafından kabul edilirse, yani anlaşmaya varılırsa, ödeme yapılır ve AYGM'ye tapu devri tamamlanır. Eğer mal sahibi kurum dilekçeye 60 gün içinde rıza göstermez veya cevap vermezse, AYGM sorunu 60 gün içinde çözmek için Danıştay'a başvurur (Kamulaştırma Kanunu'nun 30. Maddesi uyarınca). Söz konusu kamu arazisi sahibi hak devrini kabul edebilir ancak arazi değerine itiraz edebilir. Bu durumda, 10. Madde mahkeme süreci uygulanacaktır.

3.4.4 Mera Arazileri

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

3.4.5 Köylere Ait Ortak Araziler

Köylere ait ortak araziler, mera statüsünden Hazine arazisine dönüştürülerek edinilecek ve Hazine arazisi olarak işlem görecektir.

4.0 VERİ TOPLAMA METODOLOJİSİ

4.1 Amaç

LRP metodolojisinin üç ana amacı vardır:

- 1) Projenin arazi alımı ve arazi kullanımı etkilerini önceden tespit edebilmek amacıyla istatistiksel analizlerin yapılması ve doğrudan etkilenen haneler üzerinde tespit edilen etkilerin en aza indirilmesi için ekonomik yeniden yerleşimin yönetilmesi.
- 2) Projenin arazi alımından etkilenen tüm haneleri ve toplulukları belirleyerek uluslararası standartlara uygun bir Nüfus Sayımı hazırlanması (Ek A).
- 3) Projenin kalıcı ve geçici arazi kullanımının, projeden dolayı olarak etkilenen insanların yerleşim yerleri ve geçim kaynakları üzerindeki olumsuz etkilerini yönetmek için topluluk düzeyinde önlemlerin belirlenmesi.

4.2 Veri Kaynakları

Bu LRP'nin temel stratejisi, ekonomik yer değiştirmeye karşı ulusal mevzuat ile IFC standartları arasındaki boşlukları gidermektir. Bu boşlukları gidermek üzere gerekli uygulamaları planlamak için Proje'nin arazi ediniminin sosyo-ekonomik etkileri belirlenmiştir. Bu etkileri belirlerken katılımcı bir yaklaşım benimsenmiş ve Projenin arazi alımından etkilenen arazilerin sahipleri, kullanıcıları ve yararlanıcıları ile istişarelere dayalı bir saha çalışması planlanmıştır.

Birincil veri toplama faaliyeti, **1-6 Ağustos 2024** tarihleri arasında Projeden Etkilenen Yerleşimlerde (PAS'lar) uzman bir ekip tarafından yürütülmüştür. Saha çalışmalarında kullanılan veri kaynakları şunlardır;

- Projenin arazi ediniminden doğrudan ve dolaylı olarak etkilenen PAP'larla yapılandırılmış görüşmeler (anket),
- PAS'ların temsilcileri (muhtarlar) ile yapılandırılmış görüşmeler (anket).

Bu kapsamda LRP için anketler hazırlanmıştır. Anketlerin hedef grupları ve içerikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo 4: LRP görüşmelerinin içeriği ve hedef grupları

Veri Toplama Aracı	Hedef grup	İçerik
Topluluk Düzeyinde Araştırma (CLS)	Projeden Etkilenen Yerleşimlerin (PAS'lar) Muhtarları	- Ortak mülkler ve insanlar da dahil olmak üzere etkilenen araziler hakkında bilgi paylaşımı - Nüfus - Mevsimlik işçilik - Geçim Kaynakları - Proje etkileri hakkındaki görüşler
Hane halkı Düzeyinde Araştırma (HLS)	-Etkilenen evlerin sakinleri ve kamu arazilerinin ve ortak mülklerin	- Etkilenen özel araziler - Etkilenen sabit varlıklar

Veri Toplama Aracı	Hedef grup	İçerik
	resmi/resmi olmayan kullanıcıları dahil olmak üzere arazi (parsel) bazlı doğrudan etkilenen PAP'lar	- Etkilenen kamu arazisi ve ortak mülkiyet - Hane halkının demografik ve sosyo-ekonomik özellikleri - Arazi mülkiyeti, tarım ve hayvancılık

4.3 Örneklem

LRP bir tespit çalışmasına dayandığından, temel örneklem stratejisi tam sayım olmuştur. Anketler için örneklem stratejisi Tablo5'te sunulmuştur. Bu görüşmelerde hem topluluk düzeyinde bilgiler alınmış hem de arazi kullanıcıları (resmi ve gayri resmi) tespit edilerek Ek A - Varlık Envanteri ve Sayımına kaydedilmiştir.

Tablo5: Örneklem Stratejisi

Anket	Örneklem	Uygulama
CLS	Tam nüfus sayımı Mevcut kamulaştırma verilerine göre 4 yerleşim yerinin muhtarları	PAS'lardaki 3 muhtarla yarı yapılandırılmış topluluk düzeyinde anket çalışmaları yapılmış ancak Yakacık muhtarı CLS uygulamasına dahil edilememiştir.
HLS	Tam nüfus sayımı Etkilenen 55 özel parselin sahipleri ve kullanıcıları. Bektaşlı 370 numaralı parselin projeden etkilenen kısmı uygulamada 18 bölüme ayrılmıştır (18 zeytin bahçesi). Bu sebeple 370 numaralı parsel 14 PAP tarafından kullanılan 18 zeytin bahçesi olarak değerlendirilmiştir. 54 özel arazi + 18 bahçeli 1 arazi = 72 özel arazi ve bahçe dikkate alınmıştır. Yerel halk tarafından kullanılan kamu arazisi bulunmamaktadır. İsdemir ve TCDD tarafından kullanılan etkilenen kamu arazisi sayısı 26'dır.	Etkilenen 54 özel arazi ve bahçenin 41 sahibi/kullanıcısı bulunmaktadır. 5 özel arazinin sahiplerine veya kullanıcılarına ulaşılamamıştır. 13 özel arazinin sahibi veya kullanıcısı, yerel topluluk üyesi olmayan kişiler tarafından yatırım amacıyla satın alınmıştır. Bu yüzden bölgedeki arazi sahipleri bilinmemektedir.

4.4 Sınırlamalar

4.4.1 Cinsiyet sorunları

Parsel bazında ve tarımsal faaliyetlerle ilgili soruların çokluğu nedeniyle kadınlar hane halkı düzeyindeki araştırma sorularını yanıtlamak istememiştir. Bu yüzden hane bazlı veriler ağırlıklı olarak erkek hane temsilcilerinden toplanmıştır.

4.4.2 Kamulaştırma problemleri

Kamulaştırma süreci henüz başlamadığı için PAP'lara henüz resmi bir bilgi verilmemiştir. Bu yüzden bazı sorulara cevap vermek istememişlerdir.

4.4.3 Mülkiyet sorunları

Bazı arazilerin tapuda çok sayıda maliki olmasına rağmen, bu araziler imzalanan anlaşmalarla paylaşılmakta ve daha az sayıda malik tarafından kullanılmaktadır. Bu olayda, kullanıcı olan arazilerin sahipleri hane halkı düzeyindeki araştırmaya dahil edilmiştir.

4.4.4 Bektaşlı Parsel No: 370

Hatay ili Kırıkhan ilçesi Bektaşlı mevkiinde bulunan 370 numaralı parsel 5.286.901,77 m2 yüzölçümüne sahip büyük bir arazidir. Arazinin 268.343,50 m2 'si projenin arazi ihtiyacı nedeniyle kullanılacaktır (%5,08). Bu arazi yıllar içinde köylüler/akrabalar tarafından imzalanan anlaşmalarla ve uygulamada bölünerek kullanılmış fakat bu bölünme işlemi resmi tapu kayıtlarına yansımamıştır. Yıllardır bu şekilde kullanılan arazinin bugün 381 hissedarı bulunmaktadır. Bu hissedarların büyük çoğunluğu arazi ile hiçbir bağı olmayan, başka illerde yaşayan ve tarımsal faaliyetlere devam etmeyen kişiler ve onların çocukları/torunlarıdır. Proje ile 370 numaralı parselin kesiştiği kısımda 18 adet arazi (18 adet zeytin bahçesi) bulunmaktadır. Bu bahçeleri gelir kaynağı olarak kullanmaya devam eden, "arazide" olan kişi/hane sayısı 14'tür. Bu kullanıcıların tamamı tespit edilerek hane halkı düzeyindeki araştırmalara dahil edilmiş ve Ek A Varlık Envanteri ve Sayımında uygun olarak kaydedilmiştir.

5.0 ETKİLENEN YERLEŞİMLER, HANEHALKI, ARAZİLER, VARLIKLAR, GEÇİM KAYNAKLARI VE ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

5.1 Proje etkilenen yerleşimler (PAS'lar)

Projenin arazi alımından etkilenen dört (4) yerleşim yeri bulunmaktadır. Bu yerleşimlerin ikisinde (Karayılan, Yakacık) çoğunlukla İsdemir tarafından kullanılan kamu arazileri etkilenmektedir (Tünel girişi). Bektaşlı ve Demrek'te ise başta zeytincilik olmak üzere araziye dayalı geçim faaliyetleri etkilenmektedir (Tünel çıkışı). Projenin etkilediği yerleşimlere ilişkin daha detaylı bilgi ve nüfus tahminleri ÇSED'de sunulmuştur.

Tablo 6 Etkilenen yerleşim yerleri ve araziler

İl	İlçe	Yerleşim	Tünel Güzergahı	Arazi sayısı	Arazilerin türü
Hatay	Kırıkhan	Bektaşlı	Çıkış	5 özel arazi	Tarımsal
Hatay	Hassa	Demrek	Çıkış	47 özel arazi	Tarımsal
Hatay	İskenderun	Karayılan	Giriş	24 kamu arazisi	Endüstriyel
Hatay	Payas	Yakacık	Giriş	3 özel ve 2 kamu arazisi	Endüstriyel

Kaynak: Mevcut kamulaştırma listesi, 2024

Tünel girişindeki araziler endüstriyel parseller iken, tünel çıkışındaki araziler **tarım arazileridir**. Topluluk düzeyinde arazi alımı etkileri incelendiğinde, tünel girişindeki yerleşim yerlerinde (Karayılan ve Yakacık) sanayi tesislerinin yolları etkilenmektedir. Yollarla ilgili önlemler ÇSED kapsamında incelenmiştir. Tünel çıkışında, topluluk düzeyindeki etkiler ortak mülklere erişim ve meralar ve ormanlar gibi ekosistem hizmetleri ile ilgilidir. Bu faaliyetler yerleşim yerlerinde yaygın değildir. Bu sebeple, arazi edinimi etkileri tünel çıkışındaki yerleşimlerde topluluk düzeyinden ziyade hane halkı düzeyinde daha yoğundur (Bektaşlı, Demrek).

5.2 Etkilenen Özel Araziler

Projenin arazi alımından etkilenen 81 arazinin 55'i özel arazidir.

Etkilenen 55 özel arazinin sahibi ve kullanıcısı olan 41 PAP ankete dahil edilmiştir. Özel arazilerin konuma göre dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Arazilerin tamamı tarla ve bahçedir. Fakat arazilerin bulunduğu bölge sanayi bölgesi olduğu için bazı araziler yerel topluluğun üyesi olmayan kişiler tarafından yatırım amaçlı satın alınmıştır ve üzerlerinde herhangi bir tarımsal faaliyet bulunmamaktadır.

Tablo 7: Etkilenen arazilerin kullanım durumları

İl	İlçe	Yerleşim	Arazilerin sayısı ve türleri	Açıklamalar
Hatay	Kırıkhan	Bektaşlı	5 özel tarım arazisi	PAP'ların kullandığı topraklar. Özel arazilerden birinde, imzalanmış anlaşmalarla bölünmüş 18 zeytin

İl	İlçe	Yerleşim	Arazilerin sayısı ve türleri	Açıklamalar
				bahçesi bulunmaktadır (de facto sahipler).
Hatay	Hassa	Demrek	47 özel tarım arazisi	PAP'lar tarafından kullanılan tarlalar ve zeytin bahçeleri ile yatırımcılar tarafından tarım dışı amaçlarla satın alınan bazı araziler.
Hatay	İskenderun	Karayılan	24 kamu sanayi arazisi	TCDD, KGM, İsdemir'in sahip olduğu/kullandığı araziler.
Hatay	Payas	Yakacık	3 özel ve 2 kamu sanayi arazisi	TCDD ve İsdemir'in sahip olduğu/kullandığı araziler.

Kaynak: LRP hazırlık saha çalışması, 2024

PAP'lara göre, projenin arazi alımı tarımsal faaliyetleri olumsuz etkilemektedir (%95).

Tablo 8: "Projenin arazi alımından tarımsal faaliyetlerinizin olumsuz etkileneceğini düşünüyor musunuz?" sorusuna verilen yanıtlar

Cevap	Sıklık	Yüzde
Evet	38	95
Hayır	2	5
Toplam	40	100
Cevap yok	1	
Genel Toplam	41	

Kaynak: LRP hazırlık saha çalışması, 2024

Katılımcılara olumsuz etkilerin nedenlerine ilişkin birden fazla yanıt seçeneği verilmiştir. Olumsuz etki bekleyen 38 PAP'tan toplam 125 yanıt alınmıştır. Beklenen olumsuz etkiler aşağıdaki gibidir.

Tablo 9: Tarımsal faaliyetler üzerinde beklenen olumsuz etkiler

Tarım arazileri üzerindeki etki türü	Cevap sayısı
Arazi kaybı nedeniyle tarımsal faaliyetlerde azalma	37
Arazi bölünmesi nedeniyle erişim ve sulama sorunları	32
Arazinin değer kaybı	27
İnşaattan kaynaklanan toz nedeniyle ekinlerin zarar görmesi	27
Konut çevresini etkileme	2

Kaynak: LRP hazırlık saha çalışması, 2024

5.2.1 Önemli ölçüde etkilenen PAP'lar

Bazı gruplar arazi alımı projesinden diğerlerine göre daha olumsuz etkilenebilir. Bu gruplara tam ikame maliyeti üzerinden tazminat ödenmesi yeterli olmayacaktır. Bu yüzden, bu LRP kapsamında ek destek stratejileri geliştirilmiştir (ayrıntılar için bkz. Bölüm 6.0).

Taslak kamulaştırma planında arazilerin alım oranlarına göre dağılımı aşağıdaki Tablo 10'da sunulmuştur. Buna göre, arazilerin %67,9'u %20 veya daha fazla etkiye sahiptir. Bu 55 arazinin 23'ü Karayılan ve Yakacık yerleşimleri sınırları içerisinde olup, İsdemir tarafından kullanılan sanayi ve kamu parselleridir (Tünel girişi). Bir arazi Yakacık'ta şahıslara ait sanayi tipi arazidir. Kalan 31 arazi ise Demrek ve Bektaşlı (Tünel Çıkışı) sınırları içerisindeki tarım arazileridir.

Tablo 10 Etkilenen araziler üzerindeki etki oranları

Araziler üzerindeki etki oranları	Sayı	%
%100	28	34,57
%100 -%70 arasında	4	4,94
%70 -%40 arası	9	11,11
%40 -%20 arasında	14	17,28
%20 -%10 arasında	8	9,88
%10 altında	18	22,22
Toplam	81	100,00

Kaynak: Mevcut Kamulaştırma Planı Taslağı, 2024

Buna göre, arazilerin %67,9'u %20 ve üzeri oranda etkiye sahiptir. Bu 55 arazinin 23'ü Karayılan ve Yakacık yerleşimleri sınırları içinde olup İsdemir (Tünel Girişi) tarafından kullanılan sanayi ve kamu parselleridir. Bir arazi Yakacık'ta şahıslara ait sanayi tipi arazidir. Kalan 31 arazi ise Demrek ve Bektaşlı (Tünel Çıkışı) sınırları içerisindeki tarım arazileridir.

Tablo 11 %20 veya daha fazla etkilenen arazi türleri

%20 veya daha fazla etkilenen arazi türleri	Sayı	%
%20 veya daha fazla etkilenen endüstriyel kamu arazisi sayısı	23	41.82
%20 veya daha fazla etkilenen endüstriyel özel arazi sayısı	1	1.82
%20 veya daha fazla etkilenen tarımsal özel arazi sayısı	31	56.36
Toplam	55	100

Kaynak: Mevcut Kamulaştırma Planı Taslağı, 2024

Projeden etkilenen toplam arazi varlığı %20'den fazla olan çiftçiler, bu projede “önemli ölçüde etkilenen PAP'lar” olarak kabul edilmektedir. LRP kapsamında 31 arazinin kullanıcısı olan PAP'ların toplam arazi varlıkları üzerindeki etkiler incelenmiştir. Toplam arazi alanının %20'sinden fazlası etkilenen beş PAP belirlenmiş (12) ve Ek A'ya kaydedilmiştir. Bu tanımlama beyana dayalı olarak yapılmıştır. LRP uygulaması sırasında belgelendirildiklerinde, Bölüm 6.0'da teklif edilen tazminatlar için uygun olacaklardır. Toplam arazi varlıklarının %20 veya daha fazlasının projenin arazi alımından etkilendiğini düşünen çiftçiler, toplam arazi varlıklarını gösteren e-devlet verilerini CLO'lar aracılığıyla proje yönetimine sunarak bir inceleme başlatabilirler. Bir çiftçinin toplam arazi varlıkları üzerindeki etkinin önemli olduğu tespit edilirse, bu çiftçiler LRP hakları için uygun olacaktır.

Tablo 12: Toplam arazi varlıkları %20'den fazla etkilenebilecek PAP'lar

İlçe	Yerleşim	Parsel numarası	Toplam boyut (m2)	Alım boyutu (m2)	Alım oranı (%)	PAP	Toplam arazi varlığı (beyan bazında)	Toplam arazi varlığı üzerindeki etki oranı (%)
HASSA	DEM REK	379	49200	36061,81	73,3	Kullanıcı	90000	40,06868
HASSA	DEM REK	410	23200	23200	100	Kullanıcı	80000	29
HASSA	DEM REK	411	17600	17600	100	Kullanıcı	17600	100
HASSA	DEM REK	412	18100	6624,23	36,6	Kullanıcı	28000	23,65796
HASSA	DEM REK	901	27924,31	16051,38	54,48	Kullanıcı	30000	26,7523

Kaynak: Mevcut Taslak Kamulaştırma Planı ve LRP saha çalışması, 2024

Projeden etkilenen arazinin büyüklüğü toplam arazi varlığının %20'sinden az olabilir. Ancak etkilenen arazi daha verimli ise, zeytin ağaçları içeriyorsa veya işlenemez durumda ise etki oranı %20 olarak kabul edilebilir. Etkilenen toplam arazi miktarına kullanılamaz arazi de eklenir ve böylece toplam arazi varlıkları üzerindeki etki yeniden hesaplanır.

5.3 Etkilenen Kamu Arazileri

Projenin arazi alımından etkilenen 81 arazinin 26'sı (kamu) İsdemir ve TCDD tarafından kullanılıyor. Bu arazilerde gayri resmi kullanıcı bulunmamaktadır.

HLS uygulamasına katılan 41 PAP'tan 7'si kamu arazilerini kullandıklarını beyan etmiştir. Fakat yerel halk tarafından kullanılan kamu arazileri projeden etkilenmemektedir. Bu yüzden, bu projede gayri resmi kullanıcılar tespit edilmemiştir.

Tablo 13: Kamu arazilerinin kullanımı

Cevaplar	Sıklık	Yüzde
Evet	8	20
Hayır	32	80
Toplam	40	100
Cevap yok	1	
Genel toplam	41	

Kaynak: LRP hazırlık saha çalışması, 2024

5.4 Zeytin Bahçeleri

Projeden etkilenen arazilerin 45'inde farklı yaş ve sayıda zeytin ağacı bulunmaktadır. Bu yüzden, projenin arazi ediniminin en önemli etkisi zeytin üretimi üzerindedir. Bu etkilerin zeytin üretimi ve zeytin

üreticisi hanelerin geçim kaynakları üzerinde en aza indirilmesi, bu LRP'nin ana hedeflerinden biridir. 30 zeytin yetiştiriciliği yapan hane tespit edilmiştir. Zeytin üretim hedefleri aşağıdaki gibidir.

Tablo 14: Zeytin üretiminin amacı

Cevaplar	Sıklık	Yüzde
Satmak için	14	46,7
Hane Tüketimi	1	3,3
Hem Satmak hem de Hane Tüketimi için	15	50
Toplam	30	100
Üretim yok	11	
<i>Genel toplam</i>	<i>41</i>	

Kaynak: LRP hazırlık saha çalışması, 2024

Bu ağaçların, ağaç sahiplerinin diğer arazilerine taşınması mümkündür. Fakat PAP'lar bu nakil sürecinin verimsiz olduğunu düşünmektedir. Bu bakımdan, taşınma işlemi ancak ağaçlar için tam ikame maliyeti tazminatı ödendikten sonra PAP'ların talebi üzerine yapılabilir.

5.4.1 Zeytin ağaçları üzerindeki toz etkisi

Zeytin üretimi açısından toz etkisi, PAP'lar ve muhtarlar için önemli bir endişe kaynağı olmuştur. Deliçay Muhtarı, köy yakınlarında evleri yıkılan depremzedeler için yapılan toplu konutların inşası sırasında zeytin üretiminin tozdan önemli derecede zarar gördüğünü belirtmiştir. Bunun nedeni özellikle bahar aylarında açan zeytin çiçeklerinin üzerlerine yapışan toz nedeniyle hava alamaması ve bu nedenle zeytin rekoltesinin düşmüş olmasıdır. Proje inşaatından kaynaklı toz etkisi nedeniyle de benzer bir olumsuz etkinin yaşanacağı ifade edilmiştir. Bu olumsuz etkiler LRP'de "zarar ve ziyan" olarak dikkate alınmış ve bu kapsamda sulama ve ürün ödemesi gibi önlemler tanımlanmıştır (bkz. Bölüm 6.0). PAP'ların Projeden kaynaklanan toz nedeniyle verimin düştüğü yönündeki iddialarına yönelik olarak, zeytin veriminin il veya ilçe tarım uzmanları tarafından ölçülmesi ve değerlendirilmesi için kurumsal işbirliği yapılacaktır.

5.4.2 Zeytin bahçelerinin de facto sahipleri (özellikle 370 no.lu parselde)

Hatay ili Kırıkhan ilçesi Bektaşlı mevkiinde bulunan 370 numaralı parsel 5.286.901,77 m2 yüzölçümüne sahip büyük bir arazidir. Arazinin 268.343,50 m2 'si projenin arazi ihtiyacı nedeniyle kullanılacaktır (%5,08). Yıllar içinde köylüler/akrabalar bu araziye imzalanan anlaşmalarla ve uygulamada 'dostane paylaşım' ile bölerek kullanmış, ancak bu paylaşım süreci resmi tapu kayıtlarına yansımamıştır. Yıllardır bu şekilde kullanılan arazinin bugün 381 hissedarı bulunmaktadır. Bu hissedarların büyük çoğunluğu arazi ile hiçbir bağı olmayan, başka illerde yaşayan ve tarımsal faaliyetlere devam etmeyen kişiler ve onların çocukları/torunlarıdır. 370 numaralı parselin proje ile kesiştiği kısımda 41 adet arazi (zeytin bahçeleri ve tarlalar) bulunmaktadır. Bu bahçeleri gelir kaynağı olarak kullanmayı sürdüren, "arazide" olduğu tespit edilen kişi/hane sayısı 42'dir. Bunlardan 18 bahçenin kullanıcısı olan 14'ü HLS uygulamasına dahil edilmiştir. Diğer PAP'lar tespit edilmiş ve Ek A'da sunulmuştur.

Tüm kullanıcıları tespit etmek için harita üzerinde kapsamlı bir çalışma yürütülmüştür. Buna göre, **tanımlanamayan beş alan** hariç, tespit edilen zeytin bahçesi ve tarla sayısı 41'dir. Bunlardan ilki Balarmudu Köyü'nde yaşayanlar tarafından otoyolun 24. kilometresinden önce kullandıkları alandır. İkincisi, otoyolun 23. kilometresi üzerindeki mobilizasyon alanı-2'dir. Üçüncü "tanımlanamayan" alan,

otoyolun 22. kilometresinden öncedir. Dördüncü ve beşinci de facto malik tespiti yapılamamış olup 370 numaralı parsel sınırları içerisinde yer alan alanlar demiryolunun 22. ile 23. kilometreleri arasındadır.



Şekil 4 370 numaralı parselde tanımlanamayan alan 1 (otoyolun 24. kilometresinden önce)



Şekil 5 370 numaralı Parseldeki Tanımlanamayan alan 2 (Mobilizasyon Alanı-2)



Şekil 6 370 numaralı parselde tanımlanamayan alan 3 (otoyolun 22. kilometresinden önce)

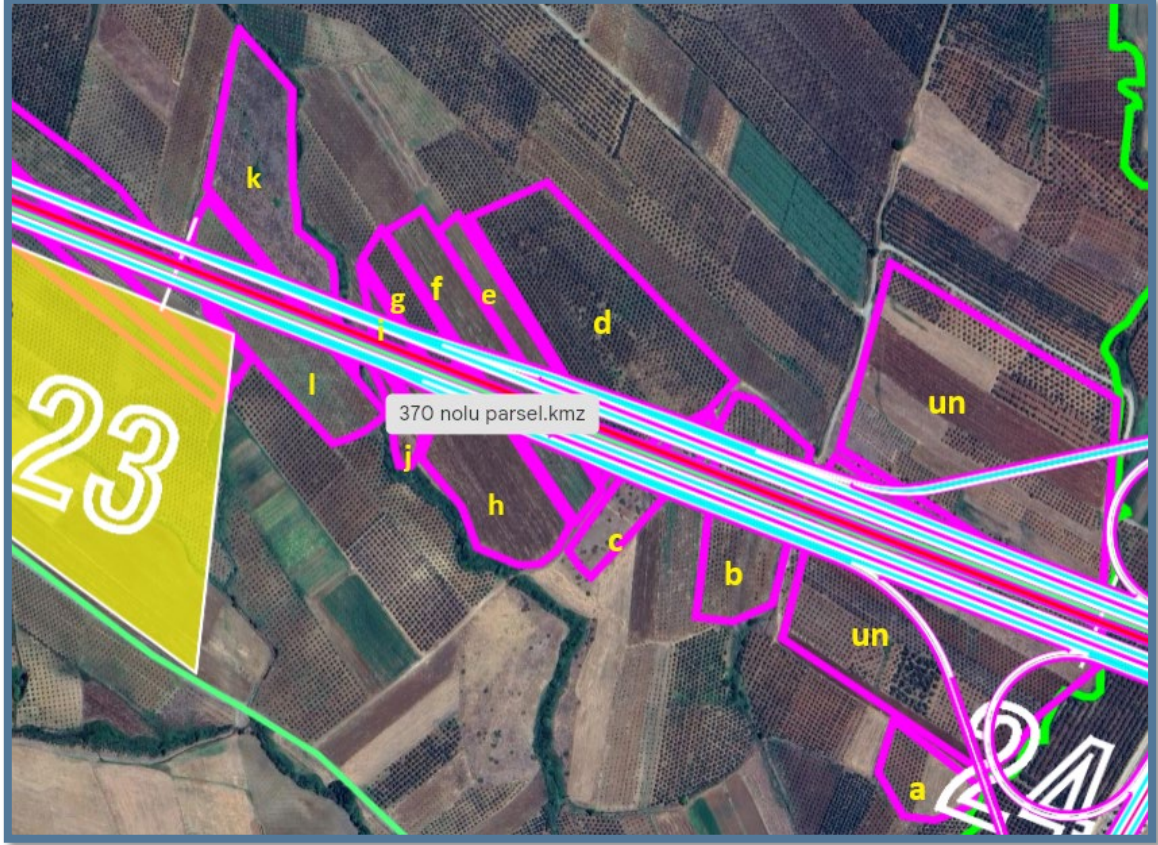


Şekil 7 370 numaralı Parseldeki Tanımlanamayan alan 4 ve 5 (Demiryolunun 22. ile 23. kilometreleri arası)

Tapu sicilinde ifraz edilmemiş fakat imzalanan anlaşmalarla fiilen ifraz edilmiş arazilerin sınırlarını belirlemek için PAP'ların katılımıyla harita üzerinde yürütülen çalışmanın amacı, Ulusal Kamulaştırma Kanunu'na göre hak sahibi olmama riski taşıyan arazilerin (çoğu zeytin bahçesi) sahiplerini belirlemek ve LRP kapsamında tazminat ödenecek uygun PAP'ları (de facto sahipleri) tespit etmektir (ayrıntılar için bkz. Bölüm 6.0). LRP uygulaması sırasında, bu çalışmalar PAP'lar arasında imzalanan anlaşmalarla desteklenecektir. Uygulama aşamasında, PAP'ların başvurularından bağımsız olarak, DOĞUŞ-EZE JV PAP'ların hak sahipliklerine ulaşmalarını sağlamak için çalışacaktır. Özellikle yaşlı ve hassas durumdaki PAP'lar ziyaret edilecek ve hakları konusunda bilgilendirilecektir.

5.4.2.1 Otoyolun 23. ve 24. kilometreleri arasında tespit edilen bahçeler ve de facto sahipleri

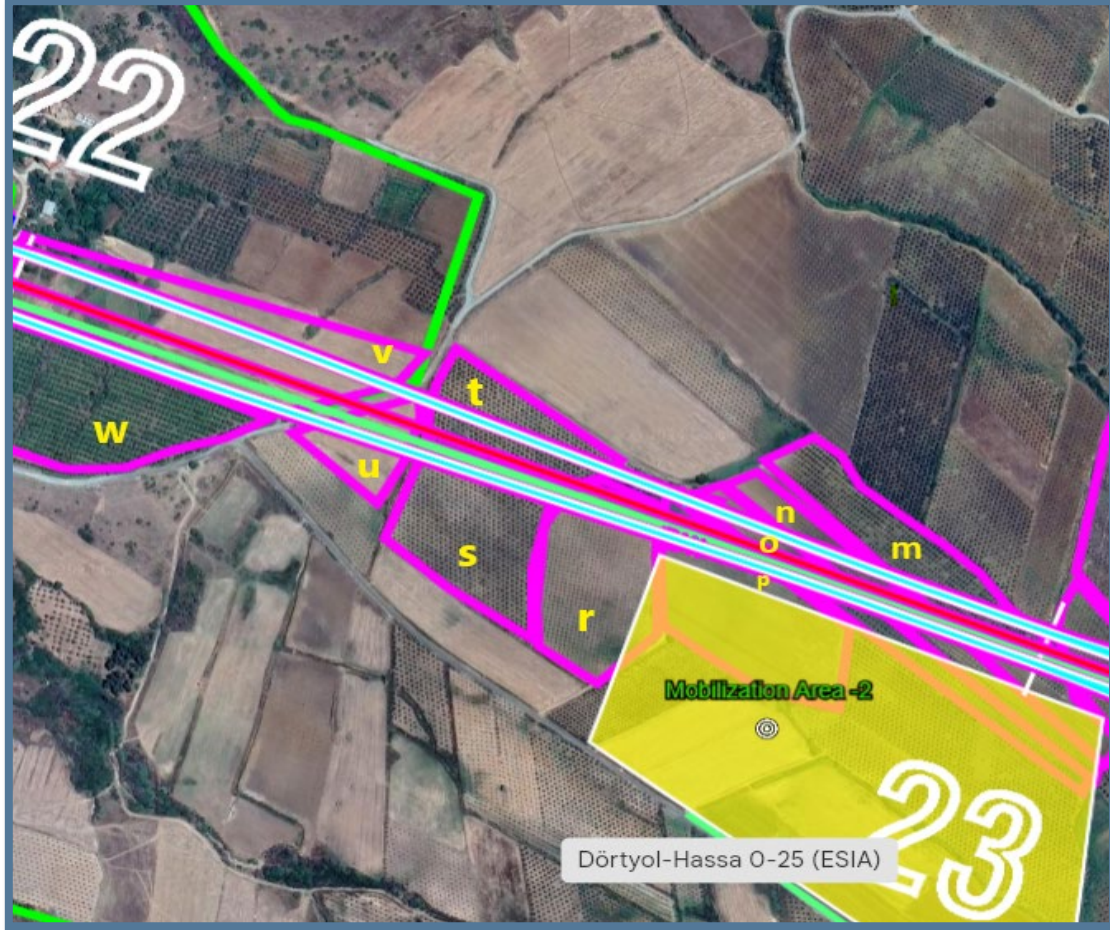
Otoyolun 23. ve 24. kilometreleri arasında 12 bölünmüş arazi tespit edilmiştir. Bu arazilerin sahipleri aşağıdaki haritada verilen harflere göre Ek A'da listelenmiştir. Otoyolun 24. Kilometresinden hemen önceki alanda, Balarmudu köyünde yaşayan insanlar tarafından bölünmüş tanımlanamayan bir alan bulunmaktadır (haritada "bm" olarak ifade edilmiştir) ve de facto sahip tespiti henüz yapılmamıştır. Bu çalışma DOĞUŞ-EZE JV tarafından yürütülmektedir.



Şekil 8 370 numaralı parselde otoyolun 23. ve 24. kilometreleri arasında tespit edilen bahçeler

5.4.2.2 Otoyolun 22. ve 23. kilometreleri arasında tespit edilen bahçeler ve de facto sahipleri

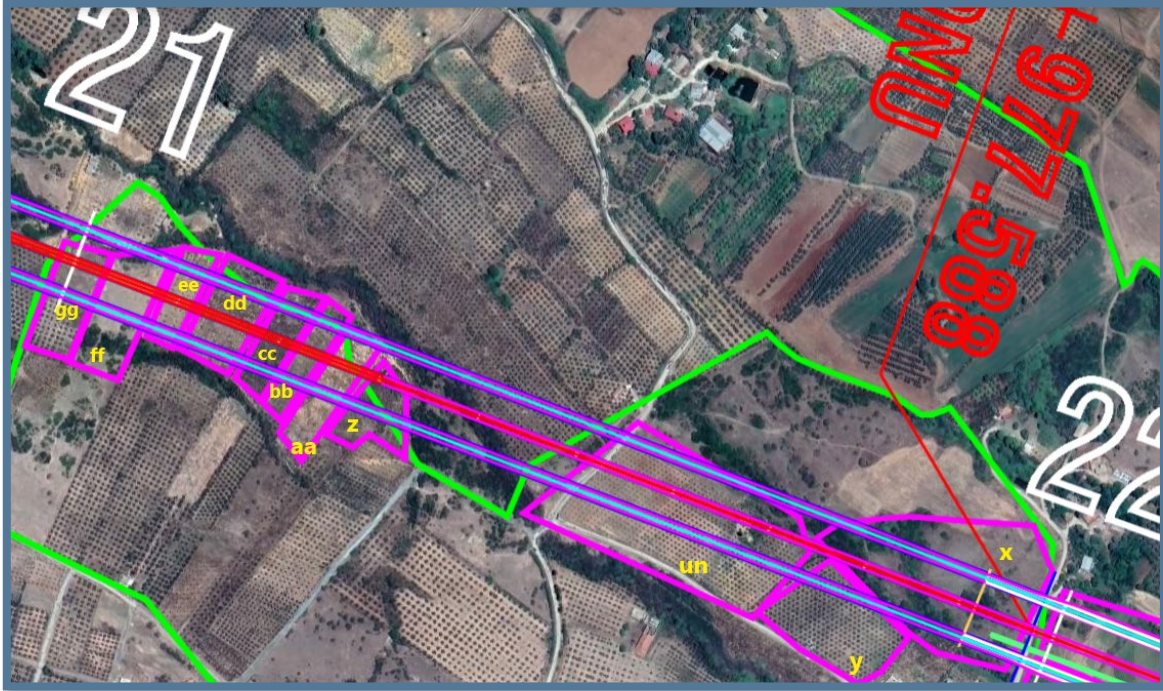
Otoyolun 22. ve 23. kilometreleri arasında 10 bölünmüş arazi tespit edilmiştir. Bu arazilerin sahipleri aşağıdaki haritada verilen harflere göre Ek A'da listelenmiştir. 23. kilometrede bulunan mobilizasyon alanı 2'nin arazi alımı henüz netleşmediğinden, bu alandaki de facto sahipler henüz belirlenmemiştir (Tanımlanamayan alan 2).



Şekil 9 370 numaralı parselde otoyolun 22. ve 23. kilometreleri arasında tespit edilen bahçeler

5.4.2.3 Otoyolun 21. ve 22. kilometreleri arasında tespit edilen bahçeler ve de facto sahipleri

Otoyolun 21. ve 22. kilometreleri arasında 10 bölünmüş arazi tespit edilmiştir. Bu arazilerin sahipleri aşağıdaki haritada verilen harflere göre Ek A'da listelenmiştir. Aşağıdaki haritada “bm” olarak işaretlenmiş alandaki de facto sahipler henüz tespit edilememiştir (Tanımlanamayan alan 3), ancak PAP'ların Balarmudu köyünde yaşadığı bilinmektedir.



Şekil 10 370 numaralı parselde otoyolun 21. ve 22. kilometreleri arasında tespit edilen bahçeler

5.4.2.4 Demiryolunun 21. ve 22. kilometreleri arasında tespit edilen bahçeler ve de facto sahipleri

Demiryolunun 22. ve 23. kilometreleri arasında 9 bölünmüş arazi tespit edilmiştir. Bu arazilerin sahipleri aşağıdaki haritada verilen harflere göre Ek A'da listelenmiştir. Aşağıdaki haritada "bm" olarak işaretlenen alanların de facto sahipleri henüz tespit edilememiştir (Tanımlanamayan alan 4 ve 5). Tanımlanamayan alan 4'ün kullanıcılarının (de facto sahiplerinin) Dedeçınar köyünde yaşadığı, Tanımlanamayan alan 5'in kullanıcılarının ise Bektaşlı köyünde yaşayan Pektaş ailesi olduğu öğrenilmiş ancak LRP hazırlık çalışmaları kapsamında HLS uygulamasına dahil edilememiştir. Tespit çalışmaları DOĞUŞ-EZE JV tarafından tamamlanacaktır.



Şekil 11 370 numaralı parselde demiryolunun 22. ve 23. kilometreleri arasında tespit edilen bahçeler

5.5 Ortak Mülkler ve Fayda Sahipleri

5.5.1 Mera Alanları ve Hayvancılık

Bölgede hayvancılık yaygın değildir. Bazı çiftçiler az sayıdaki hayvanlarını temizlemek amacıyla zeytin ağaçlarının arasında otlatmaktadır. PAP'lara ortak meraları kullanıp kullanmadıkları sorulmuştur. 5 PAP mera kullanmaktadır.

Tablo 15 PAP'ların mera kullanımı

Cevap	Sıklık	Yüzde
Evet	5	13,5
Hayır	32	86,5
Toplam	37	100
Cevap yok	4	
Genel toplam	41	

Kaynak: LRP hazırlık saha çalışması, 2024

Meralar, projenin arazi alımından etkilenmeyecektir. Fakat meralara veya otlatma alanlarına erişimin önünde engeller olması durumunda geçim kaynakları faaliyetleri olumsuz etkilenebilir. Bu sebeple, meralara, ormanlara ve tarım arazilerine erişim sağlanması için teknik ve uygulanabilir önlemler araştırılacak ve erişimin yeniden sağlanması için gerekli uygun geçişler temin edilecektir.

5.5.2 Ormanlık Alanlardan ve Doğal Kaynaklardan Yararlananlar (Ekosistem hizmetleri)

Projeden etkilenen 4 arazi ormanlık alan olmakla birlikte, bu araziler İsdemir tarafından kullanılan araziler olduğu için yerel halkın kullanımına açık değildir. Ormana erişimin kısıtlanmasından ormandan yararlanan faaliyetler de etkilenebilir. Bu yüzden ormanlardan yararlanma faaliyetleri de değerlendirilmiştir. 11 PAP ormanlardan faydalandıklarını beyan etmiştir. Ormanlardan kekik, yabani otlar, mantar ve odun toplanmaktadır. Tünel çıkış alanından da bazı ürünler alınmaktadır. Bu nedenle, orman kullanımı LRP'ye dahil edilmiştir.

Tablo 16: PAP'ların orman kullanımı

Cevap	Sıklık	Yüzde
Evet	11	29,7
Hayır	26	70,3
Toplam	37	100
Cevap yok	4	
<i>Genel toplam</i>	<i>41</i>	

Kaynak: LRP hazırlık saha çalışması, 2024

Projenin orman ve doğal ürün kullanım faaliyetleri üzerindeki etkisine ilişkin PAP'ların beklentileri aşağıdaki gibidir.

Tablo 17: Orman/doğal üretimden yararlanan faaliyetler üzerindeki etki beklentisi

Cevap	Sıklık	Yüzde
Evet	6	54,5
Hayır	5	45,5
Toplam	11	100
<i>Orman kullanımı yok</i>	<i>26</i>	
Cevap yok	4	
<i>Genel toplam</i>	<i>41</i>	

Kaynak: LRP hazırlık saha çalışması, 2024

5.6 Etkilenen Binalar

5.6.1 Etkilenen arazilerdeki binalar / konutlar

Projeden etkilenen bir parselde (Bektaşlı Parsel No: 54) yapılar vardır. Bununla birlikte, binalar üzerindeki etkidен kaçınılmaktadır. Önlemenin mümkün olmaması durumunda, bu LRP'den bağımsız olarak bir RAP hazırlanacaktır.

5.6.2 Proje bileşenlerine yakın Konteyner Alanı

Projenin kamulaştırma alanı dışındaki İsdemir tarafından kullanılan araziler üzerinde depremde etkilenen işçiler tarafından kullanılmakta olan bir konteyner alanı bulunmaktadır. Proje kapsamında alınacak arazilerin yakınında bu konteyner alanı bulunmaktadır. Konteynerlerin bulunduğu İsdemir arazilerinin etkilenmesi durumunda bir RAP hazırlanacaktır.

LRP hazırlık saha çalışması sırasında İsdemir yetkilileri ile bu alana ilişkin görüşme süreci gerçekleştirilememiş olsa da Çevresel ve Sosyal Durum Tespiti (ESDD) saha çalışması kapsamında DOĞUŞ-EZE JV, WSP Türkiye, Kredi Kuruluşları, Kredi Kuruluşları Danışmanı (RINA) ve İsdemir yöneticileri arasında bir paydaş toplantısı gerçekleştirilmiştir. Toplantıda İsdemir yönetimi bu konteynerleri kendilerinin taşıyacağını ve bu alanın geçici olarak kurulan bir alan olduğunu belirtti.



Şekil 12: Projenin kamulaştırma alanı dışında kalan İsdemir arazilerindeki konteyner alanı

5.6.3 Diğer Yapılar

Projeden etkilenen araziler üzerinde bina dışı yapılar bulunmaktadır. HLS uygulamasına dahil edilebilecek arazilerin 46'sında çeşitli yapılar bulunmaktadır.

Tablo 18: Etkilenen arazilerdeki yapılar

Herhangi bir yapı var mı?	Sıklık	Yüzde
Evet	46	76,7
Hayır	14	23,3
Toplam arazi	60	100

Kaynak: LRP hazırlık saha çalışması, 2024

Projeden etkilenen araziler ile ilgili resmi bir varlık envanteri çalışması henüz yapılmamıştır. Bu çalışmanın tamamlanmasının ardından araziler üzerinde etki altında olan varlıklar kayıt altına alınacaktır. Bununla birlikte, LRP hazırlık çalışmasında beyana dayalı olarak tespit edilen ve varlık envanteri ile doğrulanacak yapılar aşağıda listelenmiştir. Sulama sistemleri tazmin edilecek ve yer değiştirme işlemleri Yüklenici tarafından gerçekleştirilecektir.

Tablo 19: Etkilenen arazilerdeki yapılar

İl	İlçe	Yerleşim	Parsel	Yapılar
Hatay	Kırıkhan	Bektaşlı	370 (1)	Sulama Göleti - Deliçay göletinden sulama borusu
Hatay	Hassa	Bektaşlı	370 (2)	Damla sulama
Hatay	Hassa	Bektaşlı	370 (3)	Damla sulama, tel çit
Hatay	Kırıkhan	Bektaşlı	370 (4)	Damla sulama ve tel çit
Hatay	Kırıkhan	Bektaşlı	370 (5)	Damla sulama
Hatay	Hassa	Bektaşlı	370 (6)	Damla sulama, tel çit
Hatay	Kırıkhan	Bektaşlı	370 (7)	Damla sulama - Havuz
Hatay	Kırıkhan	Bektaşlı	370 (9)	Damla sulama borusu
Hatay	Kırıkhan	Bektaşlı	370 (10)	Damla sulama
Hatay	Kırıkhan	Bektaşlı	370 (11)	Damla sulama
Hatay	Kırıkhan	Bektaşlı	370 (12)	Havuz (kaynaktan doldurulan), Damla sulama sistemi
Hatay	Kırıkhan	Bektaşlı	370 (13)	Bahçe damla sulama sistemi
Hatay	Kırıkhan	Bektaşlı	370 (14)	Havuz sulama sistemi
Hatay	Kırıkhan	Bektaşlı	54	Sulama sistemi
Hatay	Kırıkhan	Bektaşlı	54	Sulama ve Damlama sistemi
Hatay	Kırıkhan	Bektaşlı	54	Su kuyusu
Hatay	Kırıkhan	Bektaşlı	370 (15)	Sulama sistemi
Hatay	Kırıkhan	Bektaşlı	370 (16)	Su kuyusu - Sulama sistemi

İl	İlçe	Yerleşim	Parsel	Yapılar
Hatay	Kırıkhan	Bektaşlı	370 (17)	Damla sulama ve havuz
Hatay	Hassa	Deliçay (Dernek)	306	Damla sulama
Hatay	Hassa	Deliçay (Dernek)	310	Damla sulama ve başka bir sistem
Hatay	Hassa	Deliçay (Dernek)	358	Damla sulama
Hatay	Hassa	Deliçay (Dernek)	360	Damla sulama
Hatay	Hassa	Deliçay (Dernek)	370	Damla sulama
Hatay	Hassa	Deliçay (Dernek)	379	Damla sulama
Hatay	Hassa	Deliçay (Dernek)	748	Damla sulama
Hatay	Kırıkhan	Bektaşlı	370 (18)	Göletten gelen bir boru
Hatay	Kırıkhan	Bektaşlı	489	Arsa içinde bir su kuyusu vardır, su boru ile çekilmektedir. Taşkın sulama sistemi bulunmaktadır.
Hatay	Hassa	Deliçay (Dernek)	372	Damla sulama
Hatay	Hassa	Deliçay (Dernek)	386	Damla sulama
Hatay	Hassa	Deliçay (Dernek)	379	Damla Sulama ve borudan gelen su hattı sistemi
Hatay	Hassa	Deliçay (Dernek)	409	Damla Sulama ve borudan gelen su hattı sistemi
Hatay	Hassa	Deliçay (Dernek)	411	Damla sulama
Hatay	Hassa	Deliçay (Dernek)	412	Damla sulama
Hatay	Hassa	Deliçay (Dernek)	484	Damla Sulama ve kaynak suyu çıkarma sistemi
Hatay	Hassa	Deliçay (Dernek)	485	Damla sulama
Hatay	Hassa	Deliçay (Dernek)	487	Damla sulama
Hatay	Hassa	Deliçay (Dernek)	748	Sulama sistemi
Hatay	Hassa	Deliçay (Dernek)	488	Su kuyusu
Hatay	Hassa	Deliçay (Dernek)	473	Su kuyusu

Kaynak: LRP hazırlık saha çalışması, 2024

6.0 GEÇİM KAYNAKLARI RESTORASYON VE TAZMİNAT STRATEJİSİ

6.1 Fiziksel Yer Değiştirme Stratejisi

6.1.1 Fiziksel Yer Değiştirmenin Önlenmesi

Projenin fiziksel yeniden yerleşim stratejisi, IFC PS5'e uygun olarak yer değiştirmeden kaçınmak yönündedir.

6.1.2 Yer Değiştirme Eylem Planının Hazırlanması

Fiziksel yer değiştirme riski olan iki alan bulunmaktadır. Herhangi bir etki henüz tespit edilmemiştir. Önleme mümkün olmazsa, projeye özgü bir YYEP hazırlanacaktır:

- İsdemir tarafından kullanılan araziler üzerinde depremde etkilenen işçilerin kullandığı konteyner alanı bulunmaktadır.
- Hatay, Kırıkhan, Bektaşlı, Parsel no: 54'te 6-7 konut bulunmaktadır.

Projenin arazi alımından etkilenen herhangi bir bina veya ev bulunmamaktadır. Fakat inşaat etkileri (toz, gürültü, titreşim, toplum sağlığı ve güvenliği vb.) nedeniyle fiziksel yer değiştirme gerekiyorsa, projeye özel bir Yeniden Yerleşim Eylem Planı (RAP) hazırlanacaktır.

Tünel inşaatında uygulanan teknikler, titreşim nedeniyle çevredeki evlerde çatlaklara neden olabilir. Bu yüzden çevredeki evler inşaat öncesinde detaylı olarak incelenecek ve mevcut durumları uzman raporları ile kayıt altına alınacaktır. İnşaat çalışmaları sonrasında, Şikâyet Mekanizması (GM) aracılığıyla DOĞUŞ-EZE JV'ye ulaşan ve inşaat çalışmaları nedeniyle konutlarında çatlaklar oluştuğunu beyan eden PAP'ların konutları uzmanlar tarafından tekrar incelenecek ve çatlakların nedeni ve büyüklüğü hakkında bir rapor hazırlanacaktır. Eğer çatlakların proje faaliyetlerinden kaynaklandığı tespit edilirse, onarım hizmetleri LRP fonundan sağlanacaktır. Çatlak büyüklüğünün yüksek olması durumunda, çökme riski taşıyan evler için PS5'e uygun olarak fiziksel bir yeniden yerleşim süreci yürütmek üzere bir RAP hazırlanacaktır.

6.2 Ekonomik Yeniden Yerleşim Stratejisi

6.2.1 Temel İlkeler

6.2.1.1 Ekonomik yer değiştirmenin önlenmesi

Proje'nin ilk ekonomik yer değiştirme stratejisi, PS5'e uygun olarak ekonomik yer değiştirmeden kaçınmaktır. Bu nedenle aşağıdaki ilkeler benimsenmiştir:

- Ekili ürünlere zarar vermektan kaçınma (hasadı bekleme),
- Ürünlerin hassas olduğu dönemlerde inşaat faaliyetlerinden kaçınılması veya toz emisyonuna karşı önlem alınması,
- Kamulaştırma alanı dışındaki ağaçlara zarar verilmesinin önlenmesi,
- Sulama sistemlerine zarar vermektan kaçınılması,
- Tarımsal erişimin kapatılmasından kaçınılması,
- Hayvan erişiminin kapatılmasından kaçınılması.

Çiftçilerin ürünlerini hasat edebilmesi için inşaat takvimi Proje tarafından PAS'ların muhtarlarıyla paylaşılacaktır. Dikili ürünlerin hasat edilmesini beklemek öncelikli yöntem olacaktır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, dikili ürünler için tazminat sağlanacaktır (ayrıntılar aşağıda sunulmuştur).

Proje bölgelerindeki ürünlerin toz kaynaklı zararlardan korunması için GM başvuruları titizlikle incelenecektir. Toza bağlı etkiyi sınırlandırmak için yeterli önlemler alınacak, fakat tozdan kaynaklanan herhangi bir mahsul

hasarı için tazminat sağlanacaktır. Bu prosedürlerle ilgili taahhütler inşaat taşeronluk anlaşmalarında ayrıntılı olarak belirtilecektir.

Kamulaştırmaya tabi alandaki sulama sistemlerinin zarar görmesi, kalan alanların sulanmasını etkilemektedir. Bu sebeple bozulan sulama sistemleri tamir edilecektir. Bozulan sulama sistemleri onarılacaktır. Taşeronların sulama sistemlerine zarar vermemesi için gerekli önlemler alınacak ve sözleşmelerle garanti altına alınacaktır. Eğer sulama ve erişim kısıtlaması ve toz etkileri önlenemezse, uzman değerlendirmesine göre tazminat yükümlülüğü doğacaktır.

Bölge halkının talepleri doğrultusunda tarım arazilerine, ormanlarına ve otlaklarına erişimlerinin sağlanması için gayret gösterilecektir. Ormanlara ve tarım arazilerine erişimin sürdürülmesi için teknik ve uygulanabilir çözümlerin araştırılması, güzergahların oluşturulması veya restore edilmesinin sağlanması kilit önem taşıyacaktır. Aynı şekilde, hayvan otlatılan arazilere ve alanlara erişimin garanti altına alınması için stratejiler geliştirilecek ve hem insan hem de hayvan kullanımı için uygun yollar eski haline getirilecektir.

Tarım arazilerine, ormanlara ve meralara erişim yolları yerel toplulukların taleplerine göre temin edilecektir. Meralara, ormanlara ve tarım arazilerine erişim sağlanması için teknik ve uygulanabilir önlemler araştırılacak ve erişimin yeniden sağlanması için gerekli uygun geçişler temin edilecektir.

6.2.1.2 Hassasiyet yardımı

Kadın hane reisleri, yaşlı PAP'lar, engelliler vb. gibi bağımsız hassas grupların üyeleri doğrudan veya dolaylı olarak Proje ile ilgili bir hizmete ulaşmak istediklerinde ancak hassasiyetleri nedeniyle ulaşmakta zorluk çektiklerinde, Projenin yerel birimlerinden banka veya noter çalışanı ile görüşme, bir belgeyi imzalama, bir bilgi sağlayıcısına ulaşma, ulaşım, profesyonellere erişim, avukat, emlakçı gibi yardım talep edebilirler (Ayrıntılar için bkz. Bölüm 7.0).

6.2.1.3 Etki azaltıcı önlemler ve diğer E&S Planları

Etki azaltıcı önlemler, projenin tüm sosyal ve çevresel etkilerine yönelik olarak ÇSED raporunda yer verilen önerilerdir. Etki azaltıcı önlemler, projenin toprak, su kaynakları, flora ve fauna, nüfus üzerindeki etkilerini azaltarak projenin geçim kaynakları üzerindeki olumsuz etkilerini azaltma işlevi de görür. Böylece geçim kaynakları üzerindeki olumsuz etki dolaylı olarak azaltılmış olur. Bu LRP'deki telafi stratejileri, etki azaltıcı önlemlerin uygulanması koşuluyla etkili olacaktır. Örneğin, PKP ve GM'nin etkin bir şekilde uygulanması LRP'nin etkinliğini artırır (Ayrıntılar için bkz. Bölüm 8.0).

6.2.1.4 Aynı veya daha iyi koşullar

LRP'nin uygulama aşamasında, bu LRP'de yer verilen hak sahipliklerinin yetersiz kaldığı durumlarda, Proje faaliyetleri nedeniyle insanların mevcut durumlarından daha kötü bir sosyo-ekonomik duruma gelmemeleri temel ilke olarak kabul edilmektedir. Mevcut durumları korumalıdır ve koşulları iyileştirmelidir.

6.2.1.5 Enflasyona karşı koruma

Türkiye'de son yıllarda yüksek enflasyon sorunu yaşanmaktadır. LRP fonundan yapılacak tazminat ve geçim desteği ödemeleri, Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) Parasal Değerleri Güncelleme Aracı ile Tüketici Fiyat Endeksi'ne (TÜFE) göre güncellenecek ve DOĞUŞ-EZE JV'nin çevresel ve sosyal proje yönetim birimleri tarafından PAP'lara ödenecektir. LRP ödemeleri, kamulaştırma ödemeleriyle paralel olarak veya en azından minimum zaman aralığıyla (örneğin, en fazla 3 ay arayla) yapılacaktır. Aksi takdirde, ek ödemeler ödeme yapılmaya kadar üç ayda bir güncellenecektir. Güncel fiyatın üç ay içinde ödenmemesi halinde fiyat yeniden güncellenecektir.

6.2.1.6 LRP Ekleri

Tanımlanmamış bir etki ile karşılaşılması durumunda LRP taahhütleri izlenecek ve destek stratejileri geliştirilecektir.

- Revizyonlar nedeniyle dahil olan PAP'lara bu rapordaki ilkeler çerçevesinde tazminat ve destek hakkı tanınacaktır.
- Ek proje bileşenlerinden veya tasarım değişikliklerinden etkilenecek kişileri belirlemek için LRP'ye ek hazırlanacak ve belirlenen PAP'lar bu LRP'ye uygun tazminat ve önlemler almaya hak kazanacaktır.
- Gerekirse revizyonlar için ek çalışmalar yapılacaktır. İzleme ve değerlendirme faaliyetleri esnasında yeni hak sahipleri tespit edilebilecek ve LRP ilkeleri çerçevesinde tedbirler geliştirilecektir.

DOĞUŞ-EZE JV, bu raporda yer almayan Proje bileşenleri için revizyonlar (tasarım değişiklikleri) olması durumunda LRP'ye Ekler hazırlayacaktır. Eklerde tespit edilen PAH'lar/PAP'lar da bu LRP'deki haklardan faydalanabilir.

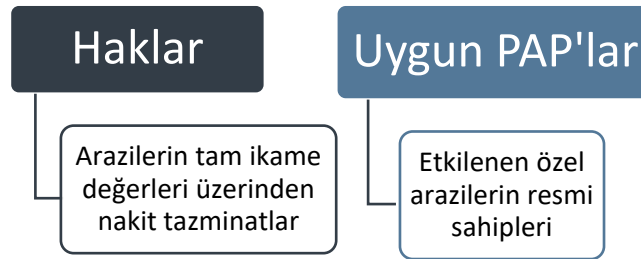
İç ve/veya dış denetim faaliyetleri sırasında tespit edilen etkilerin en aza indirilmesi veya geçim kaynaklarının eski haline getirilmesine yönelik yetersiz önlemler, gerekli iyileştirmelerin yapılması için takip edilecektir. Ayrıca, her türlü talep GM aracılığıyla ele alınacaktır.

6.2.2 LRP Hakları

6.2.2.1 Arazilerin tam ikame değerleri üzerinden nakit tazminatlar

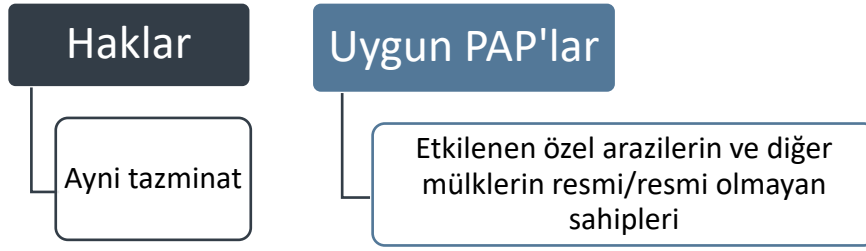
SPK'nın 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)'in 3. Maddesine göre, "Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme faaliyetlerinde, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye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

Ulusal mevzuata göre, inşa edildikleri andan itibaren değer kaybeden yapılar amortisman düşülerek tazmin edilecektir. Ancak, PS5'in gerektirdiği ikame değerini karşılamak için, amortisman ve yıkım maliyeti değerlemeden düşülmemelidir. Kamulaştırma yoluyla edinilen yapılar için (etkilenen bina bulunmamaktadır), tam ikame değerine ulaşmak için mal sahiplerine amortisman için ek tazminat (tamamlayıcı ödeme) sağlanmaktadır. (Aşağıdaki Hak Sahipliği Matrisine bakınız).



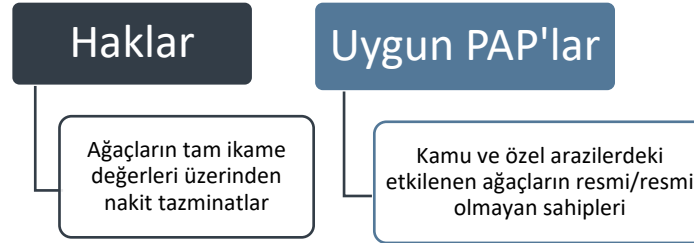
6.2.2.2 Aynı tazminat

PS5, Kredi Alanın (AYGM) eşit veya daha yüksek değerde, kira güvencesine sahip, eşdeğer veya daha iyi özelliklere ve konum avantajlarına sahip ikame mülk seçeneği sunacağını belirtir. Nakit tazminat yerine aynı tazminat seçeneği de değerlendirilmelidir. Proje, talep edilmesi halinde, kira güvencesi, eşdeğer veya daha iyi özelliklere ve konum avantajlarına sahip, eşit veya daha yüksek değerde ikame mülk seçeneği sunacaktır. (Aşağıdaki Hak Sahipliği Matrisine bakınız).



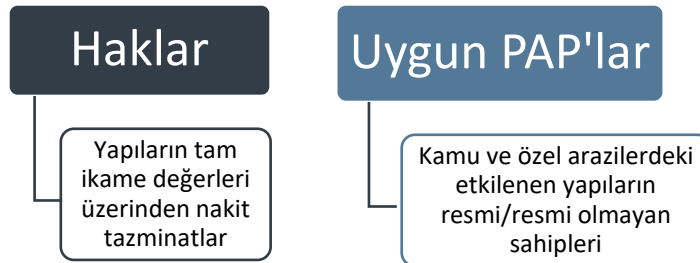
6.2.2.3 Ağaçların tam ikame değeri üzerinden nakit tazminatlar

Ağaçların tazminatı, mülkiyet sahiplerine ulusal Arazi Kamulaştırma Kanunu uyarınca nakit olarak ödenir. Bu ödeme, belirli kalemler (kesim maliyetleri vb.) düşüldüğü için tam bir yenileme maliyeti olmayabilir. Bununla birlikte, ödenmemiş tam ikame ödemeleri LRP Fonundan sağlanacaktır. Etkilenen ağaçlar için tam yenileme değeri nakit tazminat sağlanacaktır. Ödenecek tazminat tutarı, varlık envanteri çalışmaları sonrasında hazırlanacak değerlendirme raporlarında belirtilen kesinti tutarları olacaktır. (Aşağıdaki Hak Sahipliği Matrisine bakınız).



6.2.2.4 Yapıların tam ikame değeri üzerinden nakit tazminatlar

Etkilenen araziler üzerinde yer alan ve arazi alımından etkilenen su kuyusu, sulama sistemi, tel it gibi ikincil yapılar bulunmaktadır. Söz konusu yapıların maliyeti kamulaştırma bedeline eklenerek ödenecektir. Bununla birlikte, ödenmemiş tam ikame ödemeleri LRP Fonundan sağlanacaktır. Etkilenen sabit varlıklar için tam ikame değeri nakit tazminat ödenecektir. Toplanan ek ödeme tutarının, ikame maliyeti oranında tazminat sağlamak üzere LRP Fonu'ndan yapılması beklenmektedir. Ödeme yapılacak tutar, değerlendirme raporlarında belirtilen kesinti tutarları olacaktır. (Aşağıdaki Hak Sahipliği Matrisine bakınız).

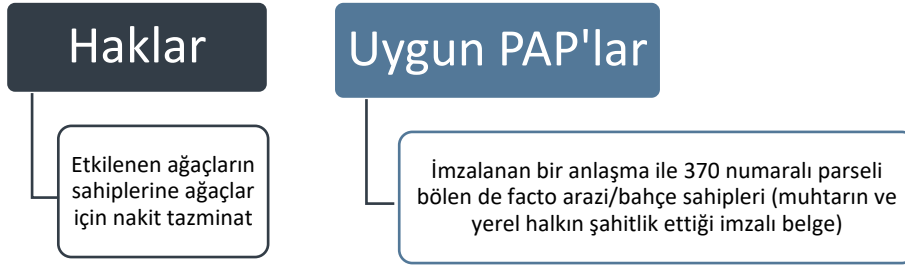


6.2.2.5 Arazilerin/zeytin bahlerinin de facto sahiplerinin zeytin ağaçları için nakit tazminat

Hatay İli, Kırıkhan İlçesi, Bektaşlı Mevkii 370 numaralı parselde bulunan zeytin bahleri yıllar içinde köylüler/akrabalar tarafından imzalı sözleşmelerle ve fiilen bölünerek ('dostane paylaşım') kullanılmış, ancak bu bölünme işlemi resmi tapu kayıtlarına yansımamıştır. Bu hissedarların büyük çoğunluğu arazi ile hiçbir bağı

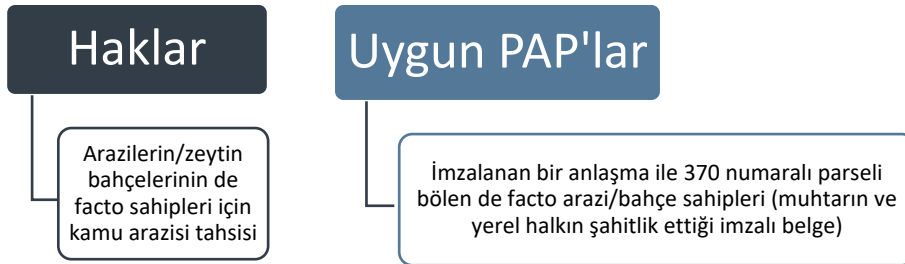
olmayan, başka illerde yaşayan ve tarımsal faaliyetlere devam etmeyen kişiler ve onların çocukları/torunlarıdır. Bu parseller üzerinde zeytin bahçeleri bulunmaktadır. Tapu kayıtlarındaki mülkiyet sorunları nedeniyle arazinin kamulaştırılması sırasında de facto sahiplerin uygun tazminat alamama riski bulunmaktadır. Projenin arazi gereksinimleri için gerekli kamulaştırmalar henüz başlamamıştır. Bu süreçten önce, Proje Yönetiminin desteği ile arazi kayıtlarındaki hataların düzeltilmesi için çalışmalar başlatılmıştır ve arazi alımı için tam tazminatın ödenmesi için yapılan çalışmalar ve Projenin ilk aşamalarında gerçekleştirilen paydaş istişareleri, ulusal kamulaştırma yasaları ile IFC PS5 gereklilikleri arasındaki boşlukların ele alınmasında önemli adımlardır.

Ulusal mevzuata göre, ağaçlar için kamulaştırma tazminatı arazi sahibine değil ağaç sahibine verilir. Bu yüzden ağaçların sahibi Ek A'da belirtilmiştir. Ağaç tazminatı bu kişilere ödenecektir. Ulusal mevzuata göre, ağaç tazminatı ağaç sahiplerine ödenmezse, ağaç tazminatı LRP fonundan ödenecektir ⁵(Aşağıdaki Hak Sahipliği Matrisine bakınız).



6.2.2.6 Etkilenen zeytin bahçelerinin de facto sahipleri için 370 numaralı parselde kamu arazisi tahsisi

Kamulaştırma süreci bittiğinde, bazı de facto malikler kullandıkları araziye kaybedecek ve yeterli tazminat alamayacaklardır. Bu kişilere yeni bir zeytin bahçesi hazırlamaları için LRP kapsamında destekler tanımlanmıştır (arazi hazırlık desteği). Arazinin hazırlanması sırasında yaşlı üreticilere ek işgücü desteği sağlanacaktır. Fakat araziye hazırlayabilmeleri için yeni arazilere ihtiyaçları vardır. Bu yüzden de facto sahiplerine yeni zeytinlik yapmak şartıyla ve kira şartı aranmaksızın kamu arazileri verilecektir. (Aşağıdaki Hak Sahipliği Matrisine bakınız).

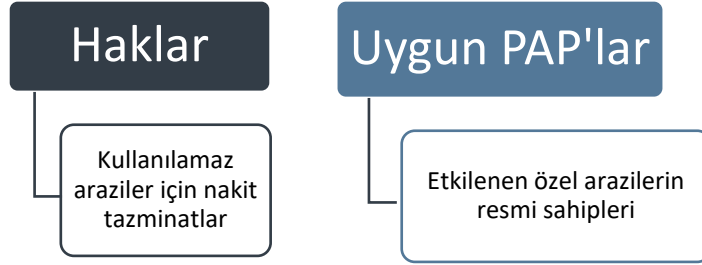


6.2.2.7 Kullanılamaz araziler için nakit tazminat

Eğer arazinin kalan kısmı kısmi kalıcı kamulaştırmadan sonra "kullanılamaz" ise, kalan kısımlar AYGM tarafından "kullanılamaz arazi edinim kriterleri" uyarınca kanun kapsamında kamulaştırılabilir. Fakat AYGM

⁵ Varlık envanteri çalışması henüz tamamlanmadığından, 370 numaralı parseldeki ağaç sayısı henüz bilinmemektedir. Dekar başına yaklaşık 20-30 zeytin ağacı dikilebilir. 370 numaralı parselin 268 dekarı proje için kullanılacaktır. Böyle bir durumda 268 dekar zeytin bahçesinde yaklaşık 6700 zeytin ağacı bulunma ihtimali vardır. LRP saha çalışması sırasında ağaçların yaş ortalamasının 25 olduğu öğrenilmiştir. Yapılan piyasa araştırmasına göre ağaçların ortalama yenileme maliyetinin yaklaşık 8000 TL olduğu tahmin edilmektedir. Böyle bir durumda, ulusal kamulaştırma sürecinde tazminat sağlanamazsa, fiili sahipler için LRP fonundan ağaçlar için ödenecek yaklaşık tazminat tutarının 53.600.000 TL olması beklenebilir. Fakat kesin bedeller, varlık envanteri ve arazi değerlendirme süreçleri tamamlandıktan sonra belirlenecektir.

proaktif olarak en başından itibaren kamulaştırma miktarına kullanılamaz arazileri (küçük ve/veya şekilsiz) de dahil etmektedir.



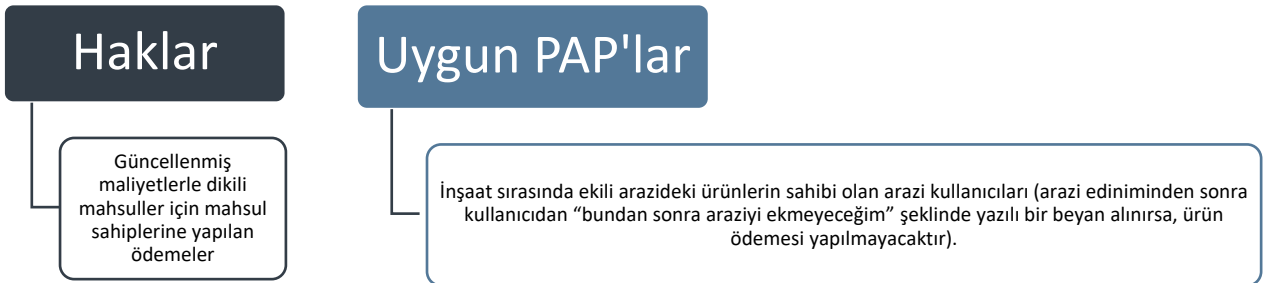
Kullanılamaz arazi kamulaştırılmazsa, bu etkilenen arazi büyüklüğüne eklenir ve buna göre toplam arazi varlıkları / mülkleri üzerindeki etki yeniden değerlendirilir. Bu etkinin %20'den fazla olması halinde, PAP'ın "önemli ölçüde etkilenen grupta" olduğu kabul edilir (Bkz. Yukarıdaki Hak Sahipliği Matrisi).

6.2.2.8 Güncellenmiş maliyetlerle dikili ürünler için ürün sahiplerine yapılan ürün ödemeleri

Çiftçilerin ürünlerini hasat edebilmesi için inşaat takvimi AYGM tarafından PAS'ların muhtarlarıyla paylaşılacaktır. İnşaat faaliyetlerinin hemen öncesinde kamulaştırılan arazilerde mahsul varsa ve inşaat belirli nedenlerden dolayı bekleyemiyorsa, mahsullerin maliyeti Proje tarafından kullanıcıya ödenecektir. Arazinin kamulaştırılması tamamlandıktan ve arazi daha ekilmemiş olduktan sonra, eğer JV kullanıcılardan "bundan sonra araziye ekmeyeceğim" şeklinde imzalı bir mektup alırsa, mahsul ödeme yükümlülüğü ortadan kalkabilir.

İnşaat faaliyetlerinin aciliyeti nedeniyle hasat mümkün değilse ve imzalı bir mektup yoksa, Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından belirlenecek yıllık mahsulün piyasa değeri üzerinden mahsul sahibine nakit tazminat JV tarafından ödenecektir. Ürün tazminat oranları bir önceki yılın birim fiyatları yerine enflasyon oranına göre **güncellenecektir**. Güncellemede TÜİK'in "Parasal Değerleri Güncelleme Aracı" kullanılmaktadır. Güncelleme Tüketici Fiyat Endeksine (TÜFE) göre yapılmaktadır.

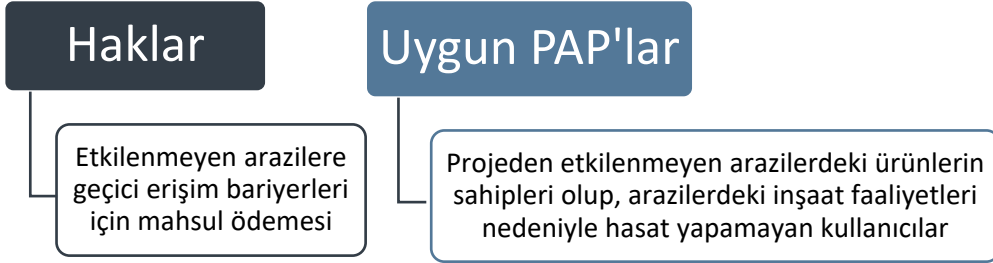
Arazi alımı nedeniyle tarımsal gelir kaybı yaşayacak kullanıcıları arazi sahiplerinden daha iyi tespit etmek önemlidir. Ürün ödemesi, farklı olmaları durumunda arazi sahibine değil, **ekin sahibine** ödenir. Ürün ödemeleri kiracılara, ortak arazilerin gayresmi kullanıcılarına, yasal veya geleneksel tapusu olmayan arazi sahiplerine/işgalcilerine LRP Fonundan yatırılacaktır. Gayri resmi kullanıcılar, Projenin inşaat faaliyetleri nedeniyle zarar gören ürünlerin tazmini için GM aracılığıyla JV'ye ulaşabilirler. (Aşağıdaki Hak Sahipliği Matrisine bakınız).



6.2.2.9 Etkilenmeyen arazilere geçici ulaşım bariyerleri için mahsul ödemesi

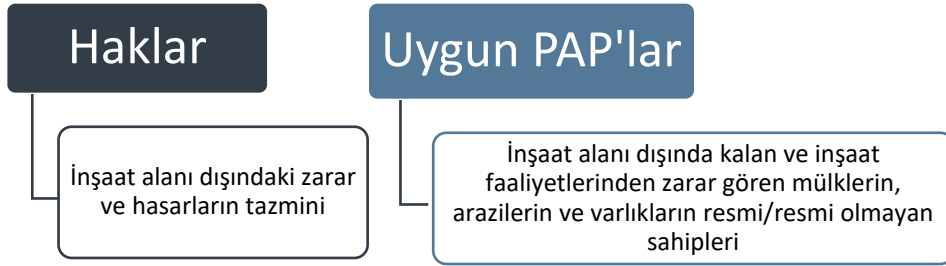
Tarım arazilerine erişim sağlanacaktır. İnşaat çalışmaları nedeniyle geçici erişim engelleri bazı arazilerin kullanılamaz hale gelmesi ve dolayısıyla ürünlerin yetiştirilememesi ve/veya hasat edilememesine neden olabilir. Böyle durumlarda ürün sahiplerine tazminat ödenecektir.

İnşaat alanı dışındaki arazinin inşaat süresi boyunca tarımsal faaliyet için uygun olmaması durumunda, uygun olmayan arazilerdeki mahsullerin ödenmesi için GM aracılığıyla alınan talep (gerçek arazi kullanıcısının) AYGM tarafından değerlendirilecektir. İnşaat çalışmaları nedeniyle arazinin hasat edilemeyen kısmının mahsul ödemesi LRP fonundan karşılanır. (Aşağıdaki Hak Sahipliği Matrisine bakınız).



6.2.2.10 İnşaat alanı dışındaki hasarlar ve zararlar için tazminat

İnşaat faaliyetlerinin inşaat alanı dışındaki ürün ve varlıklara verdiği zararlar alt yüklenici firmalar tarafından tazmin edilir. DOĞUŞ-EZE JV'nin taşeron sözleşmeleri, DOĞUŞ-EZE JV'nin taahhüt ettiği her bir proje standardı için zarar ve ziyanların tazmini taahhüdünü ve sorumluluğunu içerecektir. (Aşağıdaki Hak Sahipliği Matrisine bakınız).



Toz etkisi de zarar ve ziyan kapsamında değerlendirilecek ve şikâyet mekanizması aracılığıyla alınan verim kaybı talepleri değerlendirilecektir. Bu etkiden kaçınmak amacıyla, çiçeklenme mevsiminde inşaat faaliyetleri gerçekleştirilmeyecek ve sulama DOĞUŞ-EZE JV tarafından yapılacaktır. Bu etki azaltıcı önlemlerin alınmaması durumunda, şikâyet mekanizması aracılığıyla alınan verim kayıpları zarar ve ziyan kapsamında değerlendirilecek ve ürün ödemesi yapılacaktır. Mahsul ödemesi İl Tarım ve Orman Müdürlüklerinden alınan fiyatlar üzerinden hesaplanacaktır.

6.2.2.11 Geçici Geçim Desteği (TLS)

TLS, geçiş sürecinde hanelerin geçim kaynaklarını desteklemek için verilmektedir. Hassas durumdaki PAP'lar için aylık net asgari ücrete eşit TLS ödemeleri LRP Fonundan yapılacaktır.

İllerin orta ve alt-orta sosyo-ekonomik düzeyde olduğu ve Türkiye'de maaşla çalışanların %45'inin asgari ücretle çalıştığı düşünüldüğünde geçici geçim desteğinin hesaplanmasında asgari ücretin referans alınmasının uygun olduğunu göstermektedir. Ülkemizde asgari yaşam koşullarının sağlanmasında referans alınabilecek iki ücret bulunmaktadır. Bunlar şunlardır;

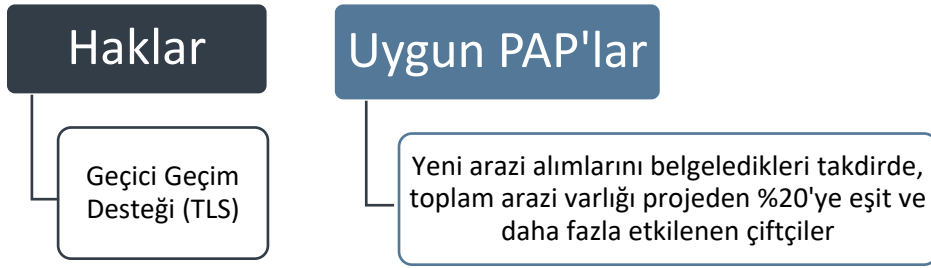
- Asgari ücret
- İşsizlik maaşı

Bunlardan ilki 17.002,12 TL (Temmuz 2022) iken ikincisi değişkendir. En yüksek işsizlik ödeneği ile asgari ücret hemen hemen aynıdır. Türkiye'de hazırlanmış olan uluslararası standartlara dayalı RAP/LRP'lerde sıklıkla

kullanıldığı üzere, farklı miktarlardaki geçiş dönemi desteklerinde her yıl devlet tarafından enflasyon oranına göre artırılan asgari ücret referans alınacaktır.

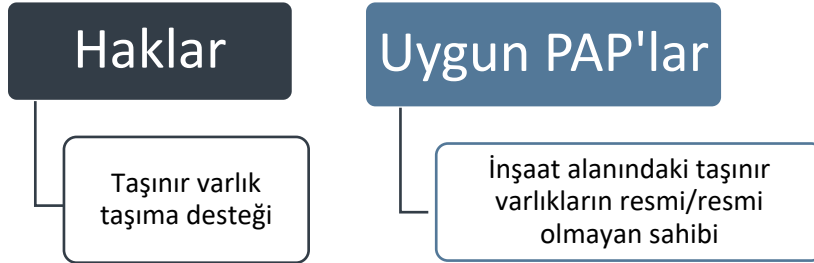
AYGM, diğer yatırım projelerinde esas alınan TLS ödemelerinde asgari ücreti referans olarak kullanmaktadır.

Toplam arazi varlığının %20'sini veya daha fazlasını proje nedeniyle kaybeden çiftçilerin arazilerini yenilerken yeni arazilerde bazı hazırlık faaliyetleri yürütmeleri gerekecektir. Yeni toprakların hazırlanması sırasında gelir kaybı riski bulunmaktadır. Bu sebeple, yaklaşık iki ay sürmesi beklenen hazırlık çalışmaları sırasında çiftçileri desteklemek için, tazminatla birlikte yeni arazi aldıklarını kanıtlayabilmeleri halinde iki aylık bir geçiş dönemi geçim desteği sağlanacaktır. (Aşağıdaki Hak Sahipliği Matrisine bakınız)



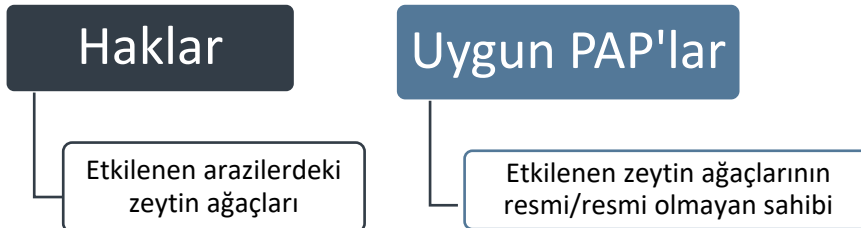
6.2.2.12 Taşınır varlık taşıma desteği

Güneş enerjisi panelleri ve baz istasyonları gibi taşınabilir kıymetlerin başka bir araziye taşınması için destek (aynı) sağlanacaktır. Etkilenen arazideki taşınabilir varlıklar, sahiplerinin talebi üzerine DOĞUŞ-EZE JV tarafından aynı şehirdeki başka bir araziye taşınabilir. (Aşağıdaki Hak Sahipliği Matrisine bakınız).



6.2.2.13 Zeytin ağaçlarının başka bir araziye taşınması

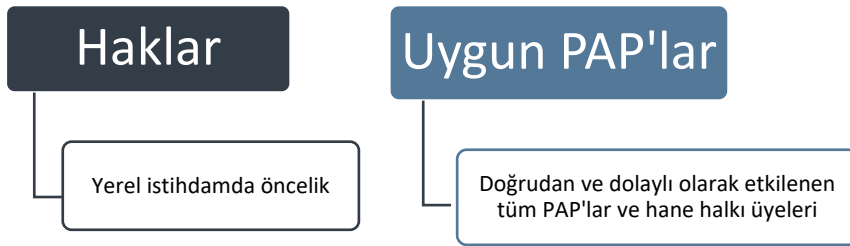
Projenin arazi alımından etkilenen ağaçlar arasında değerli zeytin ağaçları da bulunmaktadır. Bu ağaçların, ağaç sahiplerinin diğer arazilerine taşınması mümkündür. Fakat PAP'lar bu nakil sürecinin verimsiz olduğunu düşünmektedir. Bu sebeple, yer değiştirme işlemi ancak ağaçlar için tam yenileme maliyeti tazminatı ödendikten sonra PAP'ların talebi üzerine yapılabilir (Bkz. Aşağıdaki Hak Sahipliği Matrisi).



6.2.2.14 Yerel istihdamda öncelik

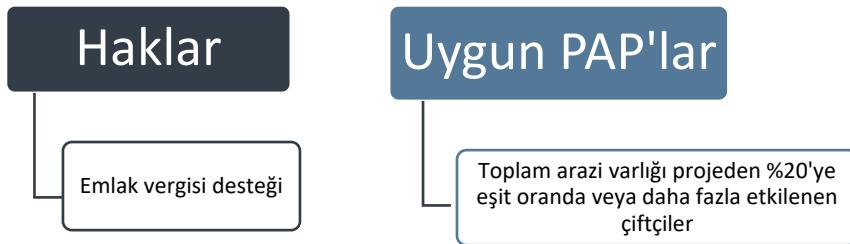
Yerel istihdam, ÇSED kapsamında öngörülen bir etki azaltıcı önlemdir. Ayrıca, LRP kapsamında projenin arazi alımından doğrudan etkilenen bağımlı hassas hane halkı üyelerinin istihdamına öncelik verilecektir. İş başvuru formlarında “Eviniz ve arazileriniz projenin arazi alımından doğrudan etkilendi mi?” sorusu yer alacaktır. Geçici veya kalıcı istihdam olanaklarının sağlanması için, alt yüklenicilerle yapılacak sözleşmelerde yerel istihdama ve ekonomik olarak yer değiştirmiş kişilere öncelik verilmesi şart koşulacak ve DOĞUŞ-EZE JV bu kişilere Projede istihdam olanakları sağlanmasını garanti altına alacaktır.

DOĞUŞ-EZE JV, inşaat çalışmaları sırasında yerel halkı istihdam etmeye özen gösterecektir. Arazileri Proje'nin arazi alımından etkilenen, bağımlı hassas PAP'lar da dahil olmak üzere, doğrudan PAP'ların istihdamına özellikle dikkat edilecektir. İzleme ve Değerlendirme faaliyetleri sırasında, yerel istihdam sayıları doğrudan PAP'lar ve dolaylı PAP'lar (yerel topluluklar) olarak raporlanacaktır. (Aşağıdaki Hak Sahipliği Matrisine bakınız).



6.2.2.15 Emlak vergisi desteği

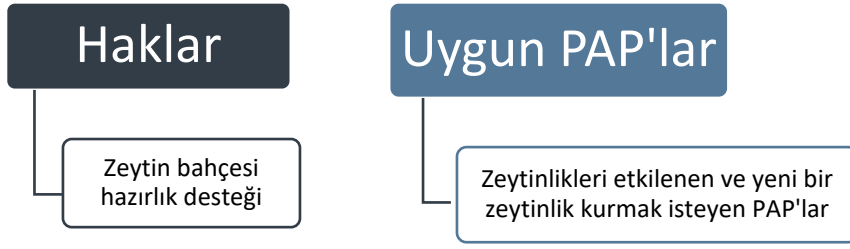
Toplam arazi varlığı Projeden %20'den fazla etkilenen çiftçiler yeni arazi satın almak isterlerse, yeni arazinin emlak vergisi (%2) projenin LRP fonundan ödenecektir. Proje kapsamında satın alınacak arazinin büyüklüğüne bakılmaksızın, bir PAP projeden etkilenen arazi büyüklüğünün on katına kadar vergi desteği alabilir. (Aşağıdaki Hak Sahipliği Matrisine bakınız).



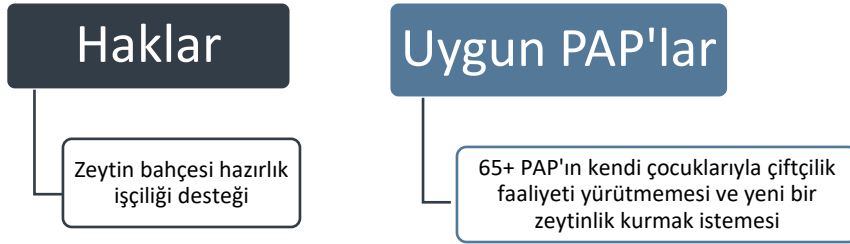
6.2.2.16 Zeytin bahçesi hazırlık desteği

Projenin katma değeri oldukça yüksek olan zeytincilik faaliyetleri üzerinde etkisi bulunmaktadır. Projeden zeytinlikleri etkilenen PAP'ların topladıkları tazminat ile yeni bir zeytinlik kurmalarının desteklenmesi amaçlanmaktadır. Dolayısıyla, zeytinlikleri etkilenen ve yeni bir zeytinlik kurmak isteyenlere projenin LRP fonundan arazi hazırlık desteği sağlanacaktır.

PAH'lara gübre ve mazot desteği sağlanacaktır. Geleneksel zeytin yetiştiriciliğinde bir dekar arazide yaklaşık 20-30 ağaç/dekar bulunmaktadır. Dekar başına yaklaşık 25 zeytin ağacı fidanı düşmektedir. Bir fidan piyasa araştırmasına göre 80 TL olarak tahmin edilmektedir. Projenin etkilediği arazi miktarı (dekar) * 25 * 40 TL (zeytin ağacı fiyatının %50'si) desteklenecektir. Bu da etkilenen dekar başına 1000 TL'ye tekabül etmektedir. (Aşağıdaki Hak Sahipliği Matrisine bakınız).



Projeden etkilenen bazı zeytin üreticileri 65 yaşın üzerinde olabilir. Bu kişilere çiftçilik faaliyetlerini kendi çocuklarıyla birlikte yürütmeleri durumunda ek işgücü desteğine ihtiyaç duyabilirler. Zeytin üreticileri için 65 yaş üstü işgücü destek miktarı dekar başına 5000 TL olarak hesaplanmıştır.



6.3 Hak Sahipliği Matrisi

LRP hazırlık çalışmalarından elde edilen verilere göre, arazi alımından farklı şekillerde etkilenen farklı hak sahipleri bulunmaktadır. Hak Sahipliği Matrisi (EM), Tablo 20'de yukarıda bahsedilen stratejik araçlar ışığında tazminat önlemleri sunmaktadır.

Tablo 20: LRP'nin Hak Sahipliği Matrisi (EM)

No	PAP Kategorisi	LRP bulguları	Kayıp türü	İmtiyazlar	Sorumluluklar
1	Projenin arazi alımından etkilenen mal sahipleri ve bölge sakinleri	Etkilenen ev bulunmamaktadır.	Fiziksel yer değiştirme	Varlık envanteri çalışması sırasında etkilenen evler belirlenirse, bu LRP'den bağımsız olarak bir Yeniden Yerleşim Eylem Planı (RAP) hazırlanacaktır.	İhtiyaç duyulması halinde DOĞUŞ-EZE JV, AYGM adına bir RAP hazırlayacaktır. AYGM haklar konusunda halkın bilgilendirilmesinde rol alacak ve Proje için GLAC hazırlayarak JV tarafından tüm yerleşim yerlerine dağıtacaktır.
2	İsdemir konteyner alanında yaşayanlar	Kamulaştırma alanının yakınlarında İsdemir tarafından kullanılan arazilerde depremde etkilenen işçiler tarafından kullanılan bir konteyner alanı bulunmaktadır.	Yer Değiştirme	- Konteyner alanı projenin arazi alım alanına yakındır. Bu nedenle, fiziksel ve ekonomik yer değiştirme etkileri, yer değiştirmenin gerekli olması halinde bir RAP'de değerlendirilecektir. Konteyner alanı üzerindeki etkiler önlenecektir. Önlenemiyorsa İsdemir tarafından taşınacaktır. - Konteyner alanlarına erişim sağlanacaktır.	DOĞUŞ-EZE JV, ihtiyaç duyulması halinde AYGM adına konteyner alanı üzerindeki etkiyi önlemek için bir RAP hazırlayacaktır. Konteyner alanlarına erişim sağlamak için teknik ve uygulanabilir önlemler araştırılacaktır ve DOĞUŞ-EZE JV tarafından inşaat sırasında erişimin yeniden sağlanması için uygun geçişler sağlanacaktır. AYGM haklar konusunda halkın bilgilendirilmesinde rol alacak ve Proje için GLAC hazırlayarak DOĞUŞ-EZE JV tarafından tüm yerleşim yerlerine dağıtacaktır.
3	Etkilenen arazilerin sahipleri	55 özel arazinin 751 sahibi/hissedarı	Özel arazilerin kaybı	Hak sahiplerine tam ikame maliyeti üzerinden nakit tazminat ödenir.	Araziler için tazminat AYGM'nin Kamulaştırma Bütçesinden ödenecektir. AYGM haklar konusunda halkın bilgilendirilmesinde rol alacak ve Proje için GLAC hazırlayarak DOĞUŞ-EZE JV tarafından tüm yerleşim yerlerine dağıtacaktır.

No	PAP Kategorisi	LRP bulguları	Kayıp türü	İmtiyazlar	Sorumluluklar
4	Özel ve kamu arazilerinin resmi ve gayri resmi kullanıcıları (mahsullerin sahipleri)	52 ekilebilir arazi ve bahçeler	Mahsul kaybı	■ Ürün sahibinin, Yüklenicinin ihtiyaç duyulan araziye girmesinden önce ayakta kalan ürünlerini hasat etmesine izin verilir. ■ Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından belirlenecek yıllık mahsullerin piyasa değeri üzerinden mahsul sahibine nakit tazminat. ■ Arazi alımı nedeniyle tarımsal gelir kaybı yaşayacak kullanıcıları arazi sahiplerinden daha iyi tespit etmek önemlidir. ■ Erişim sağlanacaktır. İnşaat çalışmaları nedeniyle geçici erişim engelleri ürünlerin hasat edilememesine neden olabilir. Böyle durumlarda ürün sahiplerine tazminat ödenecektir.	Çiftçilerin ürünlerini hasat edebilmesi için inşaat takvimi AYGM ve DOĞUŞ-EZE JV tarafından PAS'ların muhtarlarıyla paylaşılacaktır. İnşaat faaliyetlerinden hemen önce kamulaştırılan arazilerde ekili ürün varsa, ekinlerin bedeli ekin sahibine ödenecektir. Ulusal yükümlülük, taşınmaz varlıkların ve yasal tapu sahiplerinin sayımı ile sınırlıdır. Yasal veya geleneksel tapusu olmayan kiracılar, ortak arazi kullanıcıları, arazi sahipleri/işgalcileri tespit edilmemiştir. Sayım verilerinin ulusal standartlara uygun olarak uluslararası standartlara getirilmesi AYGM'nin sorumluluğundadır. AYGM, AYGM'nin inşaat sorumluluğundaki PAS'larda etkilenen parsellerin kullanıcılarını, kiracılarını ve gayri resmi kullanıcılarını belirleyecektir. LRP hazırlık çalışmaları kapsamında kullanıcıların çoğu zaten belirlenmiştir (Bkz. Ek A). Tarım arazilerine erişim sağlanacaktır. İnşaat çalışmaları nedeniyle geçici erişim engelleri bazı arazilerin kullanılamaz hale gelmesi ve dolayısıyla ürünlerin yetiştirilememesi ve/veya hasat edilememesine neden olabilir. Böyle durumlarda ürün sahiplerine tazminat ödenecektir.
5	Zeytin bahçelerinin resmi/gayri resmi sahipleri	Yaklaşık 40 arazi üzerindeki ağaçlar	Ağaç kayıpları	■ Bahçelerin, ağaçların ve diğer sabit varlıkların tazminatı, ulusal Arazi Kamulaştırma Kanununa uygun olarak mülk sahiplerine nakit olarak ödenir.	Araziler için tazminat AYGM'nin Kamulaştırma Bütçesinden ödenecektir. İdare tarafından ağaçlar için yapılan ödemeler, belirli kalemleri (kesim maliyetleri vb.) çıkardığından tam bir ikame maliyeti değildir.

No	PAP Kategorisi	LRP bulguları	Kayıp türü	İmtiyazlar	Sorumluluklar
				- Ödenmemiş tam ikame ödemeleri LRP Fonundan sağlanacaktır. Etkilenen ağaçlar için tam yenileme değerinde nakit tazminat sağlanacaktır. - Zeytinlikleri etkilenen ve yeni bir zeytinlik kurmak isteyenlere projenin LRP fonundan arazi hazırlık desteği sağlanacaktır. Ulusal mevzuat kapsamında tazminat alamayan de facto sahipler varsa, onlara zeytinlik yapmak şartıyla ve kira şartı olmaksızın kamu arazileri verilecektir. LRP fonundan arazi ve ağaçlar için tam ikame değeri tazminatı sağlanır. - De facto sahiplerin ağaçları için tam ikame değeri üzerinden tazminat Zeytin ağaçlarının başka bir araziye taşınması.	Toplanan ek ödeme tutarının, ağaçlar için ikame maliyeti oranında tazminat sağlamak üzere LRP Fonundan yapılması beklenmektedir. Ödenecek tutar, değerlendirme raporlarında belirtilen kesinti tutarları olacaktır. PAH'lara gübre ve mazot desteği sağlanacaktır. Geleneksel zeytin yetiştiriciliğinde bir dekar arazide yaklaşık 20-30 ağaç/dekar bulunmaktadır. Dekar başına yaklaşık 25 zeytin ağacı fidanı düşmektedir. Piyasa araştırmasına göre bir fidanın 80 TL olduğu tahmin edilmektedir. Projenin etkilediği arazi miktarı (dekar) * 25 * 40 TL (zeytin ağacı fiyatının %50'si) desteklenecektir. Bu da etkilenen dekar başına 1000 TL'ye tekabül etmektedir. LRP hazırlık çalışmaları sırasında tespit edilen Bektaşlı Parsel no: 370'de imzalanan anlaşmalarla bölünen arazilerin de facto sahipleri (Bkz. Ek A). Henüz tespit edilmemiş olanlar DOĞUŞ-EZE JV tarafından tespit edilecektir (tespit edilmemiş alanlar için bkz. Bölüm 5). İmzalanan anlaşma, yerel halk ve muhtar şahitleriyle birlikte bu kişiler, kamu arazisi tahsisi ve etkilenen ağaçlar için nakit tazminat almaya hak kazanacaktır. Ulusal mevzuata göre, ağaçlar için kamulaştırma tazminatı arazi sahibine değil ağaç sahibine verilir. Bu yüzden ağaçların sahibi Ek A'da belirtilmiştir. Ağaç tazminatı bu kişilere ödenecektir. Ulusal mevzuata

No	PAP Kategorisi	LRP bulguları	Kayıp türü	İmtiyazlar	Sorumluluklar
					göre, ağaç tazminatı ağaç sahiplerine ödenmezse, ağaç tazminatı LRP fonundan ödenecektir. PAP'lar zeytin ağaçlarının başka bir araziye taşınması işleminin verimsiz olduğunu düşünmektedir. Bu bakımdan, taşınma işlemi ancak ağaçlar için tam ikame maliyeti tazminatı ödendikten sonra PAP'ların talebi üzerine yapılabilir. DOĞUŞ-EZE JV, resmi ve gayri resmi PAH'ların hak sahipliklerini sağlamaktan sorumludur ve PIU, PAP'ların hak sahipliklerine erişimini kolaylaştırmada rol oynayacaktır.
6	Etkilenen arazilerdeki sabit varlıkların resmi/resmi olmayan sahipleri/kullanıcıları	Sulama sistemleri dahil 46 arazi üzerindeki varlıklar	Sabit kıymet kayıpları	- Sabit varlıkların tazminatı, mülkiyet sahiplerine ulusal Arazi Kamulaştırma Kanunu uyarınca nakit olarak ödenir. - Ödenmemiş tam ikame ödemeleri LRP Fonundan sağlanacaktır. Etkilenen sabit varlıklar için tam ikame değerinde nakit tazminat ödenecektir. - Haneler geri kazanılan malzemelerin tamamını kullanma hakkına sahiptir. - Güneş enerjisi panelleri ve baz istasyonları gibi taşınabilir kıymetlerin başka bir araziye taşınması için destek sağlanacaktır.	Kamulaştırma süreci başlayan araziler için tazminat AYGM'nin Kamulaştırma Bütçesinden ödenecektir. Fakat yasal mevzuatın karşılamadığı tam ikame maliyeti LRP Fonundan sağlanacaktır. Toplanan ek ödeme tutarının, sabit varlıklar için ikame maliyeti oranında tazminat sağlamak üzere LRP Fonundan yapılması beklenmektedir. Sulama sistemleri tazmin edilecek ve yer değiştirme işlemleri Yüklenici tarafından gerçekleştirilecektir. Etkilenen arazideki taşınabilir varlıklar, sahiplerinin talebi üzerine DOĞUŞ-EZE JV tarafından aynı şehirdeki başka bir araziye taşınabilir.

No	PAP Kategorisi	LRP bulguları	Kayıp türü	İmtiyazlar	Sorumluluklar
				Bozulan sulama sistemleri onarılacak veya yapımına yardımcı olunacaktır.	DOĞUŞ-EZE JV, inşaat sırasında GM'nin bu LRP'deki haklarına erişmek isteyenler için her zaman açık olmasını sağlayacaktır. DOĞUŞ-EZE JV, resmi ve gayri resmi PAH'ların hak sahipliklerini sağlamaktan sorumludur ve PIU, PAP'ların hak sahipliklerine erişimini kolaylaştırmada rol oynayacaktır.
7	Etkilenen ortak mülklerin / ekosistem hizmetlerinin faydalanıcıları (mera ormanı, nehir)	Yaklaşık 10 hane	Ortak mülkiyet alanlarının ve erişimin kaybı	Meralara/otlatma alanlarına erişim sağlanacaktır.	Mera alanlarına erişim sağlamak için teknik ve uygulanabilir önlemler araştırılacak ve DOĞUŞ-EZE JV tarafından inşaattan sonra erişimi yeniden sağlamak için uygun geçişler sağlanacaktır.
8	Projeden etkilenen toplam arazi varlığı %20'den fazla olan çiftçiler	Toplam arazi varlığı %20 ve üzeri etki altında olan 31 tarım arazisi bulunmaktadır. Toplam arazi varlığı üzerinde %20 etkisi olan beş çiftçi tespit edilmiştir.	Arazi temelli geçim kaynakları üzerinde önemli etki	- TLS - Emlak vergisi desteği	TLS, geçiş sürecinde hanelerin geçim kaynaklarını desteklemek için verilmektedir. Hassas durumdaki PAP'lar için aylık net asgari ücrete eşit TLS ödemeleri LRP Fonundan yapılacaktır. Toplam arazi varlığının %20'sini veya daha fazlasını proje nedeniyle kaybeden çiftçilerin arazilerini yenilerken yeni arazilerde bazı hazırlık faaliyetleri yürütmeleri gerekecektir. Yeni toprakların hazırlanması sırasında gelir kaybı riski bulunmaktadır. Bu sebeple, yaklaşık iki ay sürmesi beklenen hazırlık çalışmaları sırasında çiftçileri desteklemek için, tazminatla birlikte yeni arazi aldıklarını

No	PAP Kategorisi	LRP bulguları	Kayıp türü	İmtiyazlar	Sorumluluklar
					kanıtlayabilmeleri halinde iki aylık bir geçiş dönemi geçim desteği sağlanacaktır. Toplam arazi varlığı Projeden %20'den fazla etkilenen çiftçiler yeni arazi satın almak isterlerse, yeni arazinin emlak vergisi (%2) projenin LRP fonundan ödenecektir. Proje kapsamında satın alınacak arazinin büyüklüğüne bakılmaksızın, bir PAP projeden etkilenen arazi büyüklüğünün on katına kadar vergi desteği alabilir. DOĞUŞ-EZE JV, resmi ve gayri resmi PAH'ların hak sahipliklerini sağlamaktan sorumludur ve PIU, PAP'ların hak sahipliklerine erişimini kolaylaştırmada rol oynayacaktır.
9	Kullanılamaz arazilerin kullanıcıları	NA		Eğer arazinin kalan kısmı kısmi kalıcı kamulaştırmadan sonra “kullanılamaz” ise, kalan kısımlar “kullanılamaz arazi edinim kriterleri” uyarınca kanun kapsamında kamulaştırılabilir.⁶	AYGM proaktif olarak başından itibaren kamulaştırma miktarına kullanılamaz arazileri (küçük ve/veya şekilsiz) de dahil etmektedir. Kullanılamaz arazi kamulaştırılmazsa, bu etkilenen arazi büyüklüğüne eklenir ve buna göre toplam arazi varlıkları / mülkleri üzerindeki etki yeniden değerlendirilir. Bu etkinin %20'den fazla olması halinde, PAP'ın “önemli ölçüde etkilenen grupta” olduğu kabul edilir.

⁶ Kamulaştırılan mülkün kalan kısmı ekime/faydaya uygun değilse, kalan mülkün kamulaştırılması için idare mahkemesinde dava açmaya gerek kalmadan yazılı bir bildirimin sunulmasından sonraki otuz gün içinde başvuru yapılmalıdır (Kamulaştırma Kanunu Madde 12, paragraf 7).

No	PAP Kategorisi	LRP bulguları	Kayıp türü	İmtiyazlar	Sorumluluklar
					AYGM haklar konusunda halkın bilgilendirilmesinde rol alacak ve Proje için GLAC hazırlayarak DOĞUŞ-EZE JV tarafından tüm yerleşim yerlerine dağıtacaktır.
10	Yaşlı zeytin üreticileri	NA	Yeni bir zeytinlik hazırlamanın zorluğu	Zeytinlikleri etkilenen ve yeni bir zeytinlik kurmak isteyenlere projenin LRP fonundan arazi hazırlık desteği sağlanacaktır. Projeden etkilenen bazı zeytin üreticileri 65 yaşın üzerinde olabilir. Bu kişilere çiftçilik faaliyetlerini kendi çocuklarıyla birlikte yürütmemeleri durumunda ek işgücü desteğine ihtiyaç duyabilirler.	Bu EM'nin 5. satırında açıklandığı gibi PAH'lara gübre ve mazot desteği sağlanacaktır. Zeytin üreticileri için 65 yaş üstü işgücü destek miktarı dekar başına 5000 TL olarak hesaplanmıştır.
11	Kamulaştırma koridoru dışındaki varlıkları inşaat nedeniyle zarar gören PAP'lar	NA	Zararlar ve ziyanlar	- Zarar ve ziyan tazminatı: İnşaat faaliyetlerinin inşaat alanı dışındaki ürün ve varlıklara verdiği zararlar alt yüklenici firmalar tarafından tazmin edilir. - Zeytin ağaçlarının verim düşüklüğü için sulama ve ürün ödemesi.	DOĞUŞ-EZE JV'nin taşeron sözleşmeleri, zarar ve ziyanların tazmini taahhüdünü ve sorumluluğunu içerecektir. PAP'ların Projeden kaynaklanan toz nedeniyle verimin düştüğü yönündeki iddialarına yönelik olarak, zeytin veriminin il veya ilçe tarım uzmanları tarafından ölçülmesi ve değerlendirilmesi için kurumsal işbirliği yapılacaktır. Şikayet mekanizması aracılığıyla alınan verim kaybı talepleri değerlendirilecektir. Bu etkiden kaçınmak amacıyla, çiçeklenme mevsiminde inşaat faaliyetleri gerçekleştirilmeyecek ve sulama DOĞUŞ-EZE JV tarafından yapılacaktır. Bu etki azaltıcı önlemlerin alınmaması durumunda, şikâyet mekanizması aracılığıyla alınan verim kayıpları zarar ve ziyan kapsamında değerlendirilecek ve ürün ödemesi

No	PAP Kategorisi	LRP bulguları	Kayıp türü	İmtiyazlar	Sorumluluklar
					yapılacaktır. Mahsul ödemesi İl Tarım ve Orman Müdürlüklerinden alınan fiyatlar üzerinden hesaplanacaktır.
12	Etkilenen yerleşimler (PAS'lar)	4 PAS	Erişim yolları ve yaygın olarak kullanılan hizmetler üzerindeki etkiler	- Mevcut altyapı ve hizmetler, kullanıcılarına ekonomik kayıp getirmeyecek şekilde korunacaktır ve düzenlenecektir. - Mera alanlarına erişim sağlamak için teknik ve uygulanabilir önlemler araştırılacak ve inşaat sonrasında erişimin yeniden sağlanması için uygun geçişler sağlanacaktır.	Geçmiş inşaat faaliyetlerinde hasar gören altyapı ve yollar AYGM'nin talimatıyla DOĞUŞ-EZE JV tarafından onarılacaktır. DOĞUŞ-EZE JV, inşaat sırasında GM'nin bu LRP'deki haklarına erişmek isteyenler için her zaman açık olmasını sağlayacaktır.
13	Hassas PAPlar	32 PAH'taki hassasiyetler	Projeye karşı dezavantajlı pozisyonlar	- Çeşitli hizmet desteği türleri de dahil olmak üzere hassasiyet yardımı sağlanacaktır - Hassas durumdaki PAP'ların paydaş katılım kanallarına ulaşması çok önemlidir. Bu nedenle ek önlemler alınacaktır. - İşsiz ve yoksul köylüler için yerel istihdam olanakları sağlanacaktır. - LRP'den yararlanma konusunda kadın ve erkek sayısında eşitlik gözetilecektir. - Kadınların paydaş katılım kanallarına ulaşması çok önemlidir.	Hassasiyet Yardımı PIU'nun yerel ofisi tarafından sağlanacaktır. Ayrıntılar Bölüm 7'de sunulmuştur. DOĞUŞ-EZE JV, hassas durumdaki PAP'ların haklarının sağlanmasından sorumludur ve PIU, PAP'ların haklarına erişimini kolaylaştırmada rol oynayacaktır. CLT, hassas gruplar ve kadınların paydaş katılım fırsatlarına erişimi için faaliyetler düzenleyecektir.

7.0 HASSASİYET DEĞERLENDİRMESİ

7.1 Hassas Gruplar

Hassasiyetler, bireyin veya grubun ırkı, rengi, cinsiyeti, dili, dini, siyasi veya diğer görüşleri, ulusal veya sosyal kökeni, mülkiyeti, doğumu veya diğer statüleriyle ilgilidir. Onları Proje arazi ediniminden etkilenen diğer insanlardan ayıran şey, fiziksel (engellilik), sosyal (cinsiyet) veya ekonomik (yoksulluk, topraksızlık) dezavantajlar nedeniyle diğer günlük görevlerde/rutinlerde başkalarının desteğine ihtiyaç duymaları gibi, kamulaştırma süreçlerine dahil olduklarında da desteklenmeye ihtiyaç duymalarıdır. Bu dezavantajları sebebiyle, arazi alımı ve inşaatın bazı aşamalarında (paydaş katılımı, ödemelere erişim, geçim kaynağı faaliyetleri veya şikâyet mekanizmasına erişim gibi) zorluklar yaşamaları beklenebilir

Projeden etkilenecek yerleşim yerlerinde yaşayan hassas bireyler dolaylı hassas grubu oluştururken, arazi ediniminden doğrudan etkilenen dezavantajlı PAP'lar (projenin arazi ediniminden etkilenen hanelerin üyeleri) doğrudan etkilenen hassas grubu oluşturmaktadır. Dolayısıyla, dolaylı hassas gruplar ÇSED'de değerlendirilirken, bu LRP'de yalnızca doğrudan etkilenen PAP'lar ele alınmaktadır. Bu gruplar şunlardır:

- Kadın hane reisi
- Bakıma ve sosyal yardıma muhtaç yaşlılar
- Engelli Bireyler (Fiziksel/Zihinsel)
- Kronik Hastalık Nedeniyle Eve Bağlı olan Kişiler
- Okuma yazma bilmeyen yetişkinler
- Mülteciler/göçmenler
- Deprem mağduru (ev kaybı)

Arazi alımı ve inşaat sürecindeki bazı dezavantajlar nedeniyle, hassas durumdaki kişilerin ödemelere erişimde karşılaşılabileceği zorluklar gibi çeşitli sorunlar olabilir. Bağımsız olarak hassas durumda olan PAP'ların şunlara erişimde zorluk yaşaması beklenebilir;

- bazı dezavantajlar nedeniyle arazi alımı ve inşaat süreci boyunca yürütülen paydaş katılımı faaliyetlerine erişimde zorluk,
- proje faaliyetleri nedeniyle ekonomik yer değiştirmeye maruz kalmalarına veya zarar görmelerine rağmen şikâyet mekanizmasına erişimde zorluk,
- yaşam ve geçim kaynaklarını yeniden tesis etme hizmetine erişimde zorluk,
- arazi alımı sürecindeki bazı dezavantajlar nedeniyle Proje için edinilen mahsulleri ve varlıkları için tazminat veya mahsul ödemesine erişimde zorluk,
- özel arazilerde, kamu arazilerinde ve ortak mülklerde (mera ve orman) geçim faaliyetlerine erişimde zorluk,
- altyapı ve sosyal hizmetlere erişimde zorluk,
- geçim kaynakları restorasyon faaliyetlerine erişimde zorluk

7.2 Tanımlanan Hassas PAP'lar

LRP saha çalışması çerçevesinde, etkilenen tüm hane üyelerinin hassasiyetleri incelenmiş ve 32 hassasiyet tespit edilmiştir. Bunların bazıları karma hassasiyetlerdir (bir kişide birden fazla hassasiyet). Hassas PAP'ların listesi Ek C'de sunulmuştur.

Tablo 21: Tanımlanmış hassas PAP'lar

Hassas grup	Hane halkı sayısı
Kadın hane reisi	2
Bakıma ve sosyal yardıma muhtaç yaşlılar	0
Engelli Bireyler (Fiziksel/Zihinsel)	6
Kronik Hastalık Nedeniyle Eve Bağlı olan Kişiler	4
Okuma yazma bilmeyen yetişkinler	8
Mülteciler/göçmenler	0
Deprem mağduru (ev kaybı)	12
Toplam hassasiyetler	32

Kaynak: LRP hazırlık saha çalışması, 2024

7.3 Hassasiyet Desteği

Her bir hassas grup için yardım türleri aşağıdaki Tablo 22'de sunulmuştur, ancak sağlanacak yardım bunlarla sınırlı olmayabilir. PAP'ların talepleri her zaman PI tarafından değerlendirilir ve hassasiyet ile proje arasındaki ilişki değerlendirilerek sonuca ulaşılabilir.

Tablo 22: Hassas gruplara göre hassaslık yardımları

Hassasiyet kategorisi	Hassasiyet yardımı
Kadın hane reisi	Kadınlar için güvenli paydaş katılımı fırsatları sağlanacaktır. Kadın CLO'lar bu gruplarla bire bir toplantılar düzenleyecek ve arazi edinimi, toplum sağlığı ve güvenliği ve toplumsal cinsiyet boyutu da dahil olmak üzere tüm proje hakkında bilgi verecektir. Tazminat veya çeşitli destekler elde etmek için yardım talepleri değerlendirilecektir.
Bakıma ve sosyal yardıma muhtaç yaşlılar	Söz konusu grupların bilgiye, tazminatlara ve diğer desteklere erişimde zorluklar yaşadıkları bilinmektedir. Bu sebeple, doğrudan veya dolaylı olarak Proje ile ilgili bir hizmete ulaşmak istediklerinde ancak hassaslıkları nedeniyle ulaşmakta zorluk çektiklerinde; Projenin yerel birimlerinden yardım talep edebilirler.
Engelli Bireyler (Fiziksel/Zihinsel)	
Kronik Hastalık Nedeniyle Eve Bağlı olan Kişiler	
Deprem mağduru (ev kaybı)	
	Bu Hassasiyet Yardımları bunlarla sınırlı olmamak üzere şunları içerir: - Bankaya erişmek - Banka ile görüşme - Banka çalışanının evi ziyaret etmesi - Notere ulaşmak - Noterden bilgi almak - Noter çalışanının ev ziyareti

Hassasiyet kategorisi	Hassasiyet yardımı
	■ Evrak gönderme ve alma (kargo, faks, e-posta gibi) ■ Evde herhangi bir belgeyi imzalamak ■ Ulaşım ■ Bilgiye ve danışmanlığa erişim ■ Avukat, emlakçı gibi profesyonel sağlama ■ Kamu hizmetlerinde kullanım ■ Evde katılım fırsatları Sayım çalışmasında belirlenen hassas durumdaki PAP'lara, LRP'den elde edecekleri haklar hakkında özel bilgiler verilecektir. Evleri veya çevreleri, ahırları veya geçim kaynakları projeden etkilenen hassas kişilere (sol sütundaki gruplar) yönelik ek destekler şunları içerebilir: ■ Tadilat, bahçıvan, mimar vb. desteği. ■ Taşınma sırasında sağlık ihtiyaçları ortaya çıkarsa destek. ■ Yollarının bozulması halinde günlük yaşamlarını kolaylaştıracak imkanların sağlanması. ■ Günlük yaşamın eski haline getirilmesine ve hatta kolaylaştırılmasına hizmet eden tüm hizmetlerin sağlanması. ■ Yoksul haneler için yapılan harcamalara katılım. Talepler CLO'lar tarafından saha ziyaretleri sırasında veya GM aracılığıyla alınır ve PIU tarafından proje bağı ve hassasiyet açısından değerlendirilir.
Okuma yazma bilmeyen yetişkinler	Sözlü, yüz yüze ve görsel katılım olanakları ve tercüman desteği sağlanacaktır. Sosyal hizmetlere erişimde talepleri doğrultusunda danışmanlık sağlanacaktır.
Deprem mağduru (ev kaybı)	

8.0 PAYDAŞ KATILIMI

8.1 Danışma ve Bilgilerin Açıklanması

IFC Performans Standartları ve Ekvator Prensiplerine uygun olarak, ilgili proje bilgilerinin açıklanması paydaşların Projenin risklerini, etkilerini ve fırsatlarını değerlendirmelerine yardımcı olur. Bu LRP'nin ilk taslağı açıklanacaktır ve paydaşların geri bildirimlerine tabidir. Paydaşların geri bildirimleri ile güncellenerek son haline getirilecektir. Bu raporu okuyan tüm paydaşları aşağıdaki kanallardan geri bildirimde bulunmaya davet ediyoruz:

- Yazışma adresi: DOĞUŞ-EZE JV Merkez Ofisi (Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Blv. No: 266 / A Blok 19-20 Tepe Prime Çankaya / ANKARA)
- Proje web sitesi: <https://www.dortyolhassa.com.tr/>
- E-posta: info@dortyolhassa.com.tr
- Telefon: 0536 907 88 04

Kamunun bilgilendirilmesi paydaş katılımının başlıca adımlarından biridir. Sözlü, yazılı ve görsel kaynaklar bilgilendirme araçları olarak kullanılabilir. En önemli sözlü kaynaklar, kamulaştırma başlamadan önce ilçe merkezlerinde düzenlenecek olan toplantılardır. Bilgilendirme için broşürler, el ilanları, posterler ve reklamlar hem yazılı hem de görsel araçlardır. Bunun yanı sıra, resmi web sitesi farklı bilgi kaynakları içerebilir.

İlçe merkezlerinde yapılacak toplantılar AYGM ve DOĞUŞ-EZE JV tarafından organize edilecektir. Toplantıda ve sonraki 15 günlük askı süresince alınan geri bildirimler DOĞUŞ-EZE JV tarafından kayıt altına alınacaktır. Geri bildirimlere göre LRP nihai halini alacaktır.

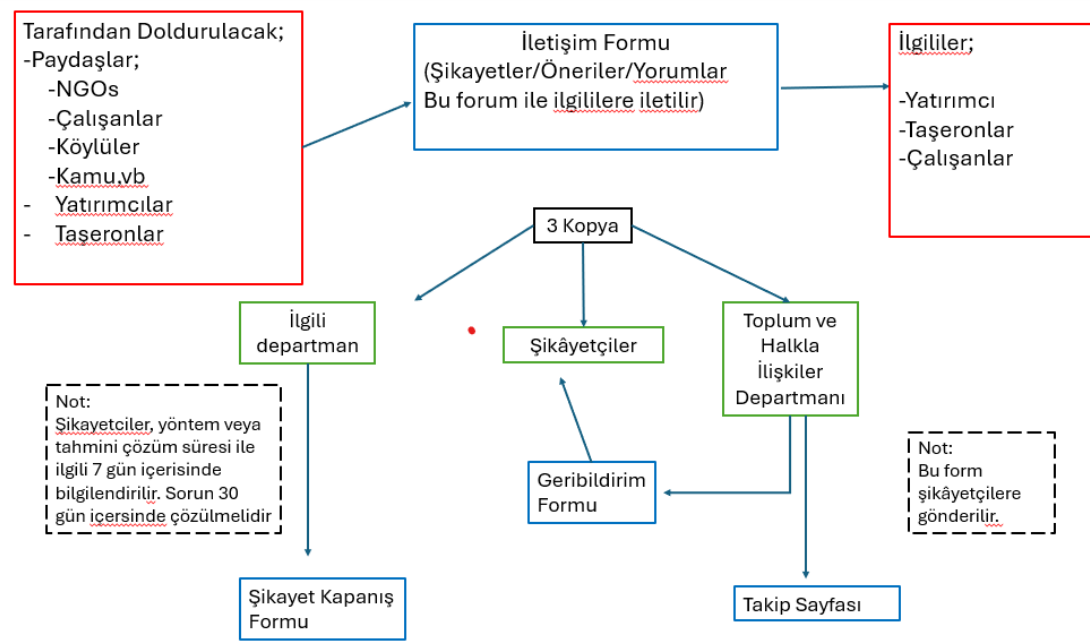
8.2 Şikayet Mekanizması

Projeye özgü bir Şikayet Mekanizması (GM) geliştirilecek ve uygulanacaktır. GM, yönetim sisteminin bir parçası olacaktır. GM, başta etkilenen paydaşlar ve topluluklar olmak üzere her türlü endişe ve şikayete yanıt verecektir. Şikâyet mekanizmasının yönetiminde görev alan personelin eğitime özel önem verilecektir. Şikâyet mekanizmasının temel amacı, tüm paydaşlara AYGM ve DOĞUŞ-EZE JV'nin faaliyetleri ve tesisleri hakkında bilgi edinme, şikâyet ve endişelerini yapılandırılmış ve resmi bir şekilde iletme ve hızlı, adil ve etkili yanıtlar alma fırsatı sağlamaktır.

Yorumlar veya endişeler DOĞUŞ-EZE JV'ye sözlü veya yazılı olarak (posta veya e-posta yoluyla) ya da bir Şikayet Formu doldurarak iletilebilir. Bu form, mekanizmanın bir açıklamasıyla birlikte Proje web sitesinde, Proje sahasında ve Muhtarlık ofisinde hazır bulundurulacaktır. Tüm şikâyetler:

- alındıktan sonra yedi gün içinde kabul edilecektir; ve
- alındıktan sonra en geç 30 gün içinde yanıtlanacaktır.

PKP'ye uygun olarak, özel olarak, atanmış ve eğitimli personel şikayetlerle ilgili bilgileri şikayet kayıt defterine kaydedecektir. Şikâyet kayıt defterindeki bilgiler, şikâyetin detaylarını ve nasıl ve ne zaman iletildiğini, kabul edildiğini, yanıtlandığını ve sonuçlandırıldığını içerecektir. Süreç aşağıdaki Şekil13'te gösterilmektedir.



Şekil 13: Şikâyetlerin Ele Alınması Süreci

Bireyler adlarının gizli kalmasını talep edebilir ve bu mekanizma paydaşların şikâyetlerini diğer yasal yollarla takip etme hakkını engellemez.

- 1. Adım: Şikâyetin alınması,
- 2. Adım: Değerlendirme,
- 3. Adım: Şikâyetin kabulü,
- 4. Adım: Şikâyetin araştırılması ve çözüme kavuşturulması,
- 5. Adım: Sonuçlandırma ve
- 6. Adım: Düzeltici faaliyetin sonuçları.

Şikâyet mekanizması, projeden etkilenen topluluklar için gerçekleştirilen paydaş toplantıları ile kamuoyuna kapsamlı bir şekilde duyurulmuştur. Kadın PAP'lar ve hassas gruplar için, anonim şikâyetlere de olanak tanıyan şikâyet mekanizması hakkında bilgi paylaşmak üzere ek toplantılar düzenlenecektir.

DOĞUŞ-EZEJV tarafından atanan CLO ekibi bir kadın ve bir erkekten oluşacaktır. Şikâyetler, Projenin insan hakları ve şikâyet mekanizmasına uygun olarak ekip tarafından incelenecektir.

Kamuoyu her türlü sorun, şikâyet ve talebini Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi (CİMER) aracılığıyla dile getirebilir. İletişim Başkanlığı tarafından geliştirilen bu merkez, halk ile hükümet arasındaki iletişim kanallarını açık tutmak için 24 saat aktif olan çevrimiçi bir ulusal sistemdir. Vatandaşlar istedikleri zaman ve istedikleri yerden sorunlarını, şikâyetlerini ve taleplerini dile getirebilirler. Bu ulusal çevrimiçi sistem aracılığıyla sorunlar, şikâyetler ve talepler hem alınabilir hem de yanıtlanabilir.

CİMER sistemi, inşaat aşamasında paydaşların AYGEM ile, işletme aşamasında ise TCDD ve KGM ile doğrudan iletişim kurmasını sağlamaktadır.

8.3 Arazi Alım Kılavuzu (GLAC)

Arazi Alım Kılavuzu (GLAC), Proje tarafından yayınlanacak ve farkındalığı artırmak için PAP'lara dağıtılacaktır. Proje Şirketi GLAC'ın PAS'larda yaygınlaştırılmasında rol oynayacaktır. GLAC şu bilgileri içerecektir:

- Kamulaştırma süreci,
- PAP'ların hakları ve sorumlulukları,
- EM ile LRP'den doğan haklar,
- Şikayet Mekanizması,
- İletişim bilgileri.

9.0 İZLEME VE DEĞERLENDİRME

İzleme tedbirleri, LRP'nin Proje standartlarına uygunluğunu değerlendirmek için Proje aşamalarında uygulanacaktır. İzleme yoluyla Proje standartlarına uyumsuzluk tespit edilmesi durumunda, bunlar araştırılacak ve uygun düzeltici eylemler belirlenecektir.

LRP izleme ve değerlendirme (M&E) için Proje süresince gerçekleştirilecek iç ve dış izleme faaliyetleri ile tazminat ve geçim kaynaklarının restorasyonunun sonuçlandırılmasından 1 yıl sonra gerçekleştirilecek sonuç denetimi planlanmaktadır.

9.1 İzleme ve Değerlendirme Faaliyetleri

9.1.1 Dahili izleme

DOĞUŞ-EZE JV bünyesinde üç ayda bir yapılan raporlama ile izleme ve değerlendirme faaliyetleri gerçekleştirilmektedir. DOĞUŞ-EZE JV bünyesinde yapılan raporlamalar ile yürütülen ve LRP gerekliliklerinin uygulandığını gösteren M&E faaliyetleridir. Dahili izleme raporları düzeltme eylemlerini içerecektir. Bu eylemler DOĞUŞ-EZE JV ve AYGM'nin sorumluluğundadır ve her iç izleme faaliyeti sırasında, bir önceki iç ve dış izleme raporundaki düzeltme faaliyetlerinin uygulama durumu gözden geçirilecektir.

9.1.2 Harici izleme

İki yılda bir bağımsız bir taraftan alınan danışmanlık ile desteklenen İzleme ve Değerlendirme faaliyetidir. Bağımsız bir kuruluştan sağlanan danışmanlık desteği ile yürütülen, LRP gerekliliklerinin uygulanmasını değerlendiren bir M&E faaliyetidir. Faaliyet, LRP standartlarına uymak için harici bir Yeniden Yerleşim Uzmanı tarafından gerçekleştirilmelidir. Dış izleme raporları düzeltici eylemleri içerecektir. Bu aksiyonlar DOĞUŞ-EZE JV ve AYGM'nin sorumluluğundadır ve her iç izleme faaliyeti sırasında, bir önceki dış izleme raporundaki düzeltme faaliyetlerinin uygulama durumu değerlendirilecektir. Dış M&E kapsamında incelenecek göstergeler Tablo 23'te sunulmaktadır.

9.1.3 LRP tamamlama denetimi

LRP tamamlama denetimi, Proje uygulamalarının LRP taahhütlerine uygun olarak gerçekleştirildiğini gösteren bir belge olarak hazırlanacak kapsamlı bir rapordur. LRP ve PS5 ile uyumlu olmayan uygulamaların saptanması yeni uygulama önerileri gerektirebilir. Önerilerin uygulanması AYGM'nin sorumluluğundadır. Bu M&E çalışması da harici/bağımsız uzmanlar tarafından gerçekleştirilir. Faaliyet, LRP standartlarına uymak için harici bir Yeniden Yerleşim Uzmanı tarafından gerçekleştirilmelidir.

9.2 Temel Performans Göstergeleri

İzleme ve Değerlendirme faaliyetlerine referans olacak LRP göstergeleri aşağıda listelenmiştir:

Tablo 23: LRP için Temel Performans Göstergeleri (KPI)

LRP göstergesi	Doğrulama kaynakları
Proje bileşenine ve/veya arazi alım türüne göre ekonomik olarak yerinden edilmiş hanelerin ve bireylerin sayısı	Mevcut arazi alım belgeleri ve LRP
LRP uygulaması esnasında arazi alımı ve geçim kaynaklarının restorasyonu konusunda ihtiyaç duyulan kamu bilgilendirme ve görüşme sayısı	İstişare faaliyetlerinde PAP'ların geri bildirimleri
Tamamlanan tam ikame maliyeti üzerinden tazminat ödemelerinin sayısı	Kamulaştırma birimi verileri ve LRP uygulama kayıtları

LRP göstergesi	Doğrulama kaynakları
Mahkeme işlemleri nedeniyle gerçekleştirilen ödemelerin ve müzakereler sonucunda yapılan ödemelerin miktarı ve yüzdesi	Kamulaştırma birimi verileri
Toplam davalar arasında devam eden/açık/tamamlanmış dava sayısı	Kamulaştırma birimi verileri
Arazi alımı, tazminat süreci ve arazi kullanımı sorunlarına ilişkin şikayetlerin sayısı ve türü, cinsiyet dağılımına ilişkin bilgiler ve PKP'ye uygun olarak 30 gün içinde çözülüp çözülmediği	GM
Tazminat anlaşmalarını imzalayan ve gerekli tazminatları alan uygun PAP'ların sayısı ve yüzdesi	Kamulaştırma birimi verileri ve LRP uygulama kayıtları
İç ve harici M&E raporlarında önerilen düzeltme eylemlerinin durumu	Önceki iç ve harici M&E raporları
Yeniden yerleşime tahsis edilen personel sayısı	LRP uygulama faaliyetleri
Yeniden yerleşime ayrılan kaynak miktarı	LRP uygulama faaliyetleri
Şikayetlerin durumu (açık, kapalı), sonuçlandırma zamanı ve çözüm durumu	GM
LRP Fonu ödemeleri tutarı	LRP uygulama faaliyetleri
Aşağıdaki alt göstergeler aracılığıyla uygun PAP'ların geçim kaynağı restorasyon faaliyetlerinin sayısı ve türleri: - Arazilerin tam ikame değerleri üzerinden nakit tazminatlar - Ayni tazminat - Ağaçların tam ikame değerleri üzerinden nakit tazminatlar - Kullanılamaz araziler için nakit tazminat - Dikili mahsuller için mahsul sahiplerine yapılan ödemeler - Arazilere, ormanlara ve meralara erişim yollarının sağlanması - Kullanılmayan araziler için mahsul ödemesi - Gayriresmi kullanıcılar için mahsul ödemesi - Zarar ve ziyanların tazmini - Taşınır varlık taşıma desteği - Zeytin ağaçlarının başka bir araziye taşınması - Yerel istihdam - Emlak vergisi desteği - Hassasiyet yardımı	LRP uygulama faaliyetleri

10.0 UYGULAMA SORUMLULUKLARI VE FİNANSMAN

10.1 Roller ve Sorumluluklar

Projenin inşaat aşamasında, aşağıdaki rol ve sorumluluklar DOĞUŞ-EZE JV tarafından uygulanacaktır. İnşaattan işletmeye geçiş döneminin ardından, rol ve sorumluluklar TCDD ve KGM personeline aktarılacaktır.

Tablo 24: Roller ve Sorumluluklar

Seviye	Ayrıntılı Sorumluluklar	Sorumlu birim
Merkezi Yönetim		
AYGM Üst Yönetimi	AYGM Üst Yönetimi, Projenin uygulanmasıyla ilgili raporları ve belgeleri gözden geçirecek ve onaylayacak ve PIU'nun kurulmasından ve bu LRP de dahil olmak üzere çevresel, sosyal ve sağlık ve güvenlik önlemlerinin ve süreçlerinin uygulanmasını etkin bir şekilde denetlemek için teknik uzmanların atanmasından sorumlu olacaktır. AYGM, ilgili tüm faaliyetlerin ilgili ulusal mevzuata ve PS5 gerekliliklerine göre yürütülmesini sağlayacaktır. Bu LRP'ye özel olarak, AYGM Üst Yönetimi şunları yapacaktır: - Kamu Yararı ve Kamulaştırma Kararı. - LRP'nin onaylanması (Kredi Veren onayından sonra). - Projeyi uygulamak için bir PIU oluşturulması. - Ulusal mevzuat ve LRP Fonu aracılığıyla yeniden yerleşim ve tazminat için yeterli bütçenin sağlanması.	AYGM
AYGM Kamulaştırma Birimi	- Sayım ve Varlık Envanteri PS5'e uygun olarak hazırlanacaktır. - Değerleme süreci tamamlanacaktır. - Proje Kamulaştırması tamamlanacaktır.	AYGM
AYGM Proje Uygulama Birimi (PIU)	- AYGM, DOĞUŞ-EZE JV ve alt yüklenici personeli tarafından LRP'nin verimli bir şekilde uygulanması için liderlik ve tam taahhüt üstlenmek. - Proje Standartları doğrultusunda LRP'nin Proje boyunca etkin bir şekilde yürütülmesi için yeterli mali ve insan kaynağının tahsis edilmesini sağlamak. - E&S politikalarını ve temel E&S yönetim/eylem (örn. PKP, ÇSYP, LRP) planlarını, gerekli olduğunda güncellemeler de dahil olmak üzere gözden geçirmek ve onaylamak. - LRP'nin uygulanmasından önce üst düzey/kilit paydaş katılım stratejilerinin onaylanması (örneğin, merkezi ve yerel hükümet paydaşları, parlamenterler, siyasi parti temsilcileri, STK'lar, medya ile katılım). - İzleme ve Değerlendirme (M&E).	AYGM

Seviye	Ayrıntılı Sorumluluklar	Sorumlu birim
Yerel Yönetim		
Çevresel ve Sosyal Yönetici	■ Şikâyetleri gözden geçirmek ve saha ekiplerinin Proje PKP'ine uygun olarak şikâyetleri/düzeltilici eylemleri uygun zaman dilimlerinde ele almasını sağlamak/doğrulamak; uygulanacak düzeltilici eylemleri onaylamak. ■ LRP uygulaması da dahil olmak üzere E&S Performansının temin edilmesi. ■ LRP uygulama faaliyetlerinin yönetilmesi ve PIU'ya raporlanması. ■ İzleme ve Değerlendirme (M&E) işlemlerinin yönetilmesi.	DOĞUŞ-EZE JV
Sosyal ve LRP Uygulama Sorumlusu	■ Arazi alım ekibi ile koordinasyonu sağlamak. ■ LRP'nin uygulanmasını sağlamak. ■ Hak sahiplerine ulaşmak ve haklarını sağlamak. ■ LRP ve Hassasiyet Yardımı uygulamalarını sağlamak. ■ İzleme ve Değerlendirme (M&E) faaliyetlerini hazırlamak.	DOĞUŞ-EZE JV
Topluluk İrtibat Görevlisi (CLO)	■ Projenin toplumsal performansının (PKP, GM, GGP ile ilgili önlemlerin/eylemlerin uygulanması dahil) Proje Standartlarına uygunluğunun sağlanması. ■ İnşaat aşamasında paydaşlarla etkin ve periyodik iletişimin sağlanması. ■ Proje için geliştirilen şikâyet mekanizmasının uygulanması. ■ LRP'nin uygulanmasında Çevresel ve Sosyal Müdür ile Sosyal ve LRP Uygulama Görevlisine destek verilmesi. ■ İzleme ve Değerlendirme (M&E) faaliyetlerinin desteklenmesi.	DOĞUŞ-EZE JV
İnsan Kaynakları	■ Proje istihdam yönetimi uygulamalarının Proje Standartlarına uygun olmasını sağlamak ve bu doğrultuda Yüklenici ve alt yüklenicilere onay vermek. ■ Yerel istihdam taahhütlerinin sağlanmasını temin etmek. ■ LRP'nin uygulanması için gereken personelin işe alınmasını sağlamak.	DOĞUŞ-EZE JV

10.2 Zaman Çizelgesi

[Not: LRP taslağının açıklanması aşamasına gelindiğinde, zaman çizelgesi aşağıdaki tabloya benzer şekilde belirlenecektir.]

Tablo 25: LRP Uygulama Takvimi

Uygulama Konuları	Tarihler
LRP'nin açıklaması	Kasım 2024
Nüfus Sayımı ve Varlık Envanterinin hazırlanması (resmi-gayri resmi kullanıcılar ve hassas durumdaki PAP'lar dahil)	Kamulaştırmadan önce
PAP'lara uygunluk ve hak sahipliklerinin duyurulması	Kamulaştırmadan önce
Ulusal mevzuata göre tazminatlar	Kamulaştırma sırasında
Uluslararası gerekliliklere göre tazminatlar	Kamulaştırma sırasında
Yüklenici ve alt yüklenicilerin mobilizasyonu	Kamulaştırma ve tam ikame ödemelerinden sonra
Geçici olarak etkilenen araziler için arazi giriş protokolleri	Kamulaştırmadan sonra, inşaatın önce
Topluluk düzeyinde destekler	Proje süresince
Zarar ve ziyanların tazmini	Proje süresince
İzleme ve Değerlendirme (M&E)	Proje süresince, düzenli olarak

10.3 Tahmini Bütçe

Arazi alım sürecinin ulusal mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmesi PS5 ile tamamlanacaktır ve ek iyileştirmeler ve ödemeler gerektirecektir. Bu ek ödemeler için bir LRP Fonu oluşturulacaktır. LRP Fonunun kurulması ve yönetimi için taraflar arasında bir protokol imzalanacaktır. LRP Fonu'nun tahmini bütçesi Ek B'de sunulmuştur ve aşağıdaki kalemleri içermektedir:

- Arazilerin tam ikame değerleri üzerinden nakit tazminatlar
- Ayni tazminatlar
- Ağaçların tam ikame değerleri üzerinden nakit tazminatlar
- Yapıların tam ikame değerleri üzerinden nakit tazminatlar
- Kullanılamaz araziler için nakit tazminat
- Güncellenmiş maliyetlerle dikili ürünler için ürün sahiplerine yapılan ürün ödemeleri
- Etkilenmeyen arazilere geçici ulaşım bariyerleri için mahsul ödemesi
- İnşaat alanı dışındaki hasarlar ve zararlar için tazminat
- Geçici Geçim Desteği (TLS)
- Taşınır varlık taşıma desteği
- Zeytin ağaçlarının başka bir araziye taşınması

- Yerel istihdamda öncelik
- Emlak vergisi desteği
- Zeytin bahçesi hazırlık desteği

İmza Sayfası

WSP Danışmanlık ve Mühendislik Ltd. Şti.

Dr. Feray Artar

EK A

Varlık Envanteri ve Sayım Şablonu

Ayrı bir Excel sayfası olarak paylaşılmıştır

EK B

Tahmini LRP Bütçesi

Ayrı bir Excel sayfası olarak paylaşılmıştır.

LRP bütçesi gizlidir

EK C

PAH'lardaki Hassas Hane Üyelerinin Listesi

İsimler Açıklama aşamasında gizlenecektir.

Önemli not: İsimler Açıklama aşamasında gizlenmiştir.

İsim	Deprem etkisi	Engel	Eve bağlı	Kadın hane reisi	Yaşlı	Okuma yazma bilmeyen yetişkin
	Yıkılmış ev	1 işitme engelli kızı var	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
	Yıkılmış ev	Hayır	1 (anne)	Hayır	Hayır	2 (baba ve kız kardeş)
		Hayır	Hayır	Evet	Hayır	2 (kendisi ve kızı)
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	1 (eş)
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	1 (eş)
	Yıkılmış ev	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
	Yıkılmış ev	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	1 (eş)
	Yıkılmış ev	1 (görme engelli kızı var)	Hayır	Hayır	Hayır	1 (eş)
	Yıkılmış ev	1 (erkek kardeş)	1 (baba)	Hayır	Hayır	1 (engelli kardeş)
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
	Konteynerde kalıyor	1 (zihinsel engelli oğul)	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		Hayır	Hayır	Ölmüş	Hayır	Hayır
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır

İsim	Deprem etkisi	Engel	Eve bağlı	Kadın hane reisi	Yaşlı	Okuma yazma bilmeyen yetişkin
		1 (sağır-dilsiz erkek kardeşi var)	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
	Evi yıkılmış, konteynerde kalıyor	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		Hayır	1 (anne)	Hayır	Hayır	Hayır
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		Hayır	1 (anne)	Hayır	Hayır	Hayır
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
	Evi yıkılmış, kendi evini inşa etmiş	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
	Konteyner	1 (oğlunun nöropatisi var)	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
	Yıkılmış ev	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
	Konteynerde kalıyor	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	1 (anne)
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır