



THE WORLD BANK



İLBANK



SADELEŞTİRİLMİŞ ARAZİ EDİNİMİ EYLEM PLANI (SAEP)

DENİZLİ SU ve KANALİZASYON İDARESİ GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ



SÜRDÜRÜLEBİLİR ŞEHİRLER PROJESİ
İÇMESUYU, ATIKSU VE YAĞMURSUYU SİSTEMLERİ
İYİLEŞTİRME PROJESİ

Hazırlayan: DESKİ PROJE YÖNETİM BİRİMİ, - Haziran 2019

İÇİNDEKİLER

1. PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİ	3
2. POTANSİYEL ETKİLER VE ETKİLENEN KİŞİLER	13
3. YASAL ÇERÇEVE	14
4. UYGULAMA, TAZMİNAT VE DİĞER YARDIMLAR	14
5. KAMU BİLGİLENDİRME, İSTİŞARE VE KATILIMI	16
6. ŞİKAYETLERİN GİDERİLMESİ MEKANİZMASI	16
7. İZLEME VE RAPORLAMA.....	19
8. ZAMANLAMA VE BÜTÇE.....	19

1. PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİ

1.1 DESKİ Hakkında

6360 sayılı 14 İlde Büyükşehir Belediyesi kurulmasına dair kanun gereği Denizli İli Büyükşehir statüsüne kavuşmuş olup, bağlı ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak, belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı buldukları ilçenin belediyesine katılmıştır.

İl genelinde su ve kanalizasyon hizmetlerini yürütmek amacı ile Denizli Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (DESKİ); 2560 Sayılı Kanuna göre 31 Mart 2014 tarih ve 28958 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2014/6072 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kurulmuş olup Denizli Büyükşehir Belediyesine bağlı kamu tüzel kişiliğidir.

Amacı doğrultusunda, DESKİ Dünya Bankası finansmanı ile su, atıksu, yağmursuyu sektöründe Belediye Hizmetleri Projesini tamamlamış olup, Aralık 2016'da İller Bankası ile Sürdürülebilir Şehirler Projesi (SSP-1) için Alt- Kredi Anlaşması imzalamıştır.

SSP-1 kapsamında ise, Deliktaş, Dokuzkavaklar, Anafartalar, Aktepe, Karşıyaka (bir kısmı) mahalleleri (DES-W1) ile Sevindik Sümer ve Karşıyaka(Geriye kalan kısmı) mahallelerinde (DES-W2) içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu şebekeleri ile ev bağlantılarının inşaatlarının tamamlanması planlanmaktadır.

1.2 Alt Kredi Anlaşmaları Kapsamında Yapılacak İş Kalemlerinin Arazi Edinimi Açısından Değerlendirilmesi

Dünya Bankası tarafından finanse edilen Sürdürülebilir Şehirler Projesi-I (SSP-I) kapsamında, Denizli Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (DESKİ) ile İller Bankası arasında atıksu sektöründe 1 adet Alt Kredi Anlaşması imzalanmıştır. SSP-I kapsamında DESKİ ile 28.12.2016 tarihinde imzalanan Alt Kredi Anlaşması, 53.750.000 Avro tutarındadır. Alt Kredi Anlaşması kapsamında arazi edinimi gerektirebilecek, planlanan yapım işi kalemleri aşağıdaki tabloda verilmiştir

SÜRDÜRÜLEBİLİR ŞEHİRLER PROJESİ-I		
Proje Bileşeni Satınalma Plan No.	İşin Adı	İşin Mahiyeti
DES-W1	"ANAFARTALAR, DOKUZKAVAKLAR, AKTEPE, DELİKTAŞ VE KARŞIYAKA MAHALLELERİ İÇME SUYU, KANALİZASYON VE YAĞMURSUYU ŞEBEKELERİ İNŞAATI VE REHABİLİTASYONU İŞİ"	Yapım işi (içme suyu, atıksu ve yağmursuyu şebekeleri inşaatı ve rehabilitasyonu, atıksu terfi istasyonu inşaatı)
DES-W2	"SÜMER, SEVİNDİK VE KARŞIYAKA MAHALLELERİ İÇME SUYU, KANALİZASYON VE YAĞMURSUYU ŞEBEKELERİ İNŞAATI VE REHABİLİTASYONU İŞİ"	Yapım işi (içme suyu, atıksu ve yağmursuyu şebekeleri inşaatı ve rehabilitasyonu, atıksu terfi istasyonu inşaatı)

DESKİ Genel Müdürlüğü, yapım işi yüklenicilerinin şantiye sahası için arazi tahsisi veya yer gösterimi yapmayacaktır. Yükleniciler kuracağı şantiye sahaları için arazi edinimini, 3. şahıslardan kiralama yolu ile gerçekleştirebilirler. Yükleniciler şantiye sahalarının belirlenmesi sürecinde imalat sahasının yakınlığını gözetmesi aşikârdır. Yükleniciler imalat sahasına yakın bölgelerde seçilecek olan şantiye sahalarında herhangi bir tarımsal faaliyetin olmamasına ve/veya herhangi bir barınağın (ev, ahır, çadır vs.) bulunmamasına dikkat edecektir. Seçilecek olan bu araziler üzerinde ticari faaliyetlerini sürdüren mevcut işletmeler var ise, bu işletmelerin ekonomik kayıpları yükleniciler tarafından karşılanacaktır. Yükleniciler şantiye sahası seçimi için Danışman Firmanın Proje Müdüründen onay alarak şantiye sahasının kurulumunu gerçekleştireceklerdir.

DES-W1 kapsamında yapılması planlanan yapım işleri için özel şahıslardan arazi edinimi işlemlerine gerek duyulmayacaktır. Bu kapsamda, su, atıksu, yağmursuyu şebekesinin yanısıra 2 adet atıksu Terfi Merkezi yapılması planlanmaktadır:

- **TOKİ Terfi Merkezi:** Tescilli bulunmayan (sahipliği olmayan) alana yapılacaktır. Bu alan, tescil harici, yani devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan bir alandır. Tescil harici olması sebebiyle ada ya da parsel numarası yoktur. Hâlihazırda bu alan herhangi bir kurum ya da şahsa tahsisli değildir. Bu alanda ekonomik ya da tarımsal amaçlı kullanım bulunmamakta olup, gelir getirici bir faaliyet de yoktur. Ayrıca, herhangi bir izinsiz kullanıcı da bulunmamaktadır.
- **Akvadi Terfi Merkezi:** Parselin bir kısmı için tahsis işlemleri yapılması gerekmektedir. İnşaatın yapılması planlanan 1903 no.lu parselin mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup, niteliği orman vasfında olması nedeniyle, 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 16. Maddesine istinaden Denizli Orman Bölge Müdürlüğüne tahsisi için başvuruda bulunulmuştur.

DES-W2 kapsamında ise 1 adet atıksu kolektörü ve 1 adet atıksu Terfi Merkezi yapılması planlanmaktadır. Eskihisar atıksu kolektörü için özel şahıslardan arazi edinimine ilişkin kamulaştırma yapılması planlanmaktadır.

Sevindik Terfi Merkezi: Denizli Büyükşehir Belediyesine ait olan parselin DESKİ'ye tahsisi veya devredilmesi gerekmektedir.

Eskihisar kolektörü güzergahı: Hat üzerinde yer alan Merkezefendi ilçesi, Gümüşçay mahallesi, 307 no.lu kadastral parsel için kamulaştırma yapılması gerekmektedir. Deski Genel Müdürlüğü Yönetim Kurulu tarafından Merkezefendi ilçesi, Gümüşçay mahallesi 307 no.lu parselin ifrazının yapılarak kamulaştırılması için 14.09.2018 tarih ve 203 sayılı kamu yararı kararı alınmış ve bu karar 12.11.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Bu Arazi Edinimi Eylem Planında, DES-W2 kapsamında yer alan Eskihisar kolektörü güzergahı için yapılacak kamulaştırma çalışmaları ayrıntılı olarak ele alınacaktır. Ayrıca, DES-W1 kapsamındaki edinimine ilişkin ayrıntılı bilgilere de raporun ilerleyen bölümlerinde yer verilecektir.

1.3 Proje Alanı Hakkında Bilgi

Denizli ili; Anadolu Yarımadası'nın güneybatı, Ege Bölgesi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Ege, İç Anadolu ve Akdeniz Bölgeleri arasında bir geçit durumundadır. İlin Çameli ve Kale ilçeleri Akdeniz Bölgesi sınırları içerisine, Sarayköy, bir bölümüyle Buldan ve Merkez ilçede yer alan Çürüksu Vadisi Ege Bölgesi sınırları içerisine, diğer ilçeleri ise İç Anadolu Bölgesi sınırları içerisine girer.

Denizli önceleri İzmir'e bağlı bir ilçe olup 1923 yılında il statüsüne kavuşmuştur. 12.134 km² yüzölçümüne sahip olan ilde; 19 ilçe, 618 mahalle bulunmaktadır.

Coğrafi olarak, Akdağ'ın kuzey yamacı eteklerinde ve Büyük Menderes Nehri'nin bir kolu olan Aksu Çayı'na kavuşan derelerle hafifçe yarılmış bir plato üzerinde yer alır. Denizli ilinin başlıca dağları kuzeyde Menteşe dağları, güneydoğuda Honaz dağı (2571 m.) ve güneybatıda Babadağ (2571)'dir. Şehir merkezi denizden 428 metre yüksektedir.

1.4 Proje Açıklaması (SSP-1)

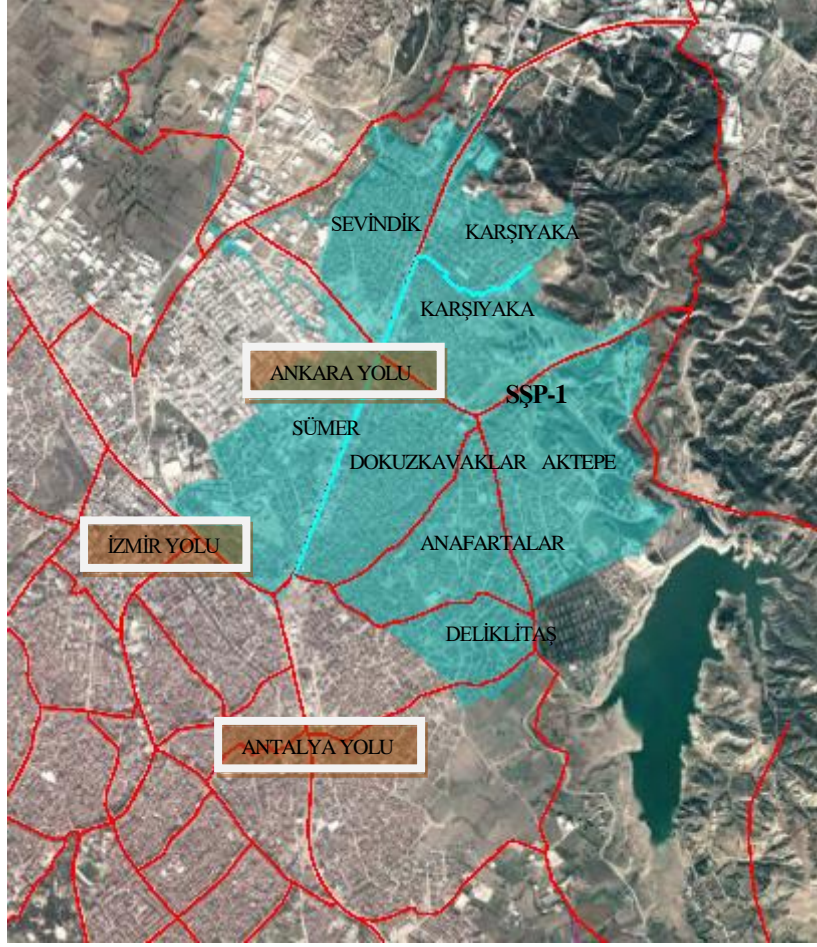
İller Bankası, Sürdürülebilir Şehirler Projesi-I ile ilgili yatırımların desteklenmesi amacıyla IBRD'den (International Bank for Reconstruction and Development – Uluslararası İmar ve Kalkınma Bankası) bir kredi temin etmiştir. Sürdürülebilir Şehirler Projesi'nin (SSP) birincil hedefi, büyükşehir belediyelerinin çevresel, finansal/ekonomik ve sosyal sürdürülebilirliğinin gelişmesine katkıda bulunmaktır. Bu kapsamlı projenin genel yönetimi İller Bankası Genel Müdürlüğü bünyesinde bulunan Proje Yönetim Birimi tarafından yapılmaktadır. İller Bankası, kredinin bir bölümünü "Denizli İçmesuyu, Atıksu ve Yağmursuyu Rehabilitasyon Projesi"nin finanse edilmesi için Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'ne (DESKİ) tahsis etmiştir.

Dünya Bankası'ndan İller Bankası aracılığı ile finanse edilen Belediye Hizmetleri Projesi – I (2008-2011) ve Belediye Hizmetleri Projesi -II (Ek Finansman) (2011-2016) ile şehrin bazı bölümlerinde içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu inşaat çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Belediye Hizmetleri Projesi kapsamında, 2012 yılında alınan müşavirlik hizmetleri ile şehrin bütünü için içmesuyu, kanalizasyon ve yağmursuyu projeleri hazırlanmış olup, hazırlanan bu projeler kullanılarak SSP –I kapsamındaki yatırımların hayata geçirilmesi planlanmaktadır.

Sürdürülebilir Şehirler Projesi (SSP-1) kapsamında ise, Deliktaş, Dokuzkavaklar, Anafartalar, Aktepe, Karşıyaka(Bir kısmı) mahalleleri (DES-W1) ile Sevindik,Sümer ve Karşıyaka(Geriye kalan kısmı) mahallelerinde (DES-W2) içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu şebekeleri ile ev bağlantılarının inşaatlarının tamamlanması planlanmaktadır.

Şekil 1.1'de görüldüğü üzere proje alanında yer alan Sümer ve Sevindik mahalleleri İzmir Bulvarı kuzeyinde, Ankara Bulvarı'nın batısında, diğer mahalleler ise Ankara Bulvarı'nın doğusunda yer almaktadır.



Şekil.1.1-altyapı Çalışmaları Alanları

Yukarıda kısaca açıklanan alt projenin bileşenleri arasında İller Bankası A.Ş. tarafından onaylanan nihai projelere göre DES-W1[Anafartalar, Dokuzkavaklar, Aktepe, Deliktaş ve Karşıyaka (bir kısmı) mahalleri] yapım işi kapsamında 99 km içme suyu, 82 km atıksu, 28 km yağmursuyu hattı ve 2 adet atıksu terfi merkezinin yapımı planlanmaktadır. DES-W2 [Sevindik, Sümer ve Karşıyaka (geriye kalan kısmı) mahalleri] yapım işi kapsamında ise 54 km içmesuyu, 41 km atıksu, 22 km yağmursuyu hattı, 1 adet atıksu terfi merkezi ve 2,5 km atıksu ana kollektörü imalatı işleri bulunmaktadır.

DES-W1 - “Anafartalar, Dokuzkavaklar, Aktepe, Deliktaş ve Karşıyaka Mahalleleri İçme suyu, Kanalizasyon ve Yağmursuyu Şebekeleri İnşaatı ve Rehabilitasyonu İşi”

- **Akvadi Terfi Merkezi:** Merkezefendi ilçesi, Eskihisar mahallesi, 1903 no.lu kadastral parselin bir kısmının DESKİ adına tahsisi gerekmektedir. İnşaatın yapılması planlanan 1903 no.lu parselin mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup, niteliği orman vasfında olması nedeniyle, 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 16. Maddesine istinaden Denizli Orman Bölge Müdürlüğüne tahsisi için başvuruda bulunulmuştur. En geç Mart 2019 içerisinde onay işlemlerinin tamamlanması öngörülmektedir.(bkz. Şekil 1.2)



Şekil 1.2-Maliye Hazinesi ait 1903 no.lu kadastral parsel veAkvadi TM'nin yeri

- **TOKİ Terfi Merkezi:** Tescili bulunmayan (sahipliği olmayan) alana yapılacaktır. Tescil harici, yani devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan alana yapılacaktır. Tescil harici olması sebebiyle ada ya da parsel numarası yoktur. Hâlihazırda bu alan herhangi bir kurum ya da şahsa tahsisli

değildir. Zemin üzerinde belirtilen alanda ekonomik ya da tarımsal amaçlı kullanımı bulunmamaktadır. 100 m²'lik alana yapılması planlanan terfi merkezinin inşaat işlerinin tamamlanması ile birlikte bu alanın DESKİ adına tescili yapılacaktır.



Şekil 1.3 – TOKİ TM arazisinin tescili olmayan alandaki konumu

DES-W2 - “Sümer, Sevindik ve Karşıyaka Mahalleleri İçme suyu, Kanalizasyon ve Yağmursuyu Şebekeleri İnşaatı ve Rehabilitasyonu İşi”

- **Sevindik Terfi Merkezi:** Merkezefendi ilçesi, Eskihisar Mahallesi, 6710 ada 4 no.lu parselin DESKİ'ye tahsisi veya devredilmesi gerekmektedir. Denizli Büyükşehir Belediyesine ait Merkezefendi ilçesi, Eskihisar mahallesi, 6710 ada 4 no.lu parselin, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun ilgili maddelerine istinaden DESKİ adına tahsisi veya devri gerçekleştirilecektir. Söz konusu parselin tahsis işlemi yapılacak olursa Terfi merkezi inşaatının alanı kadar; devri yapılacak olur ise parselin tamamı tapu kayıtlarında Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi adına tescili sağlanacaktır. Güncel İmar Planlarında söz konusu alanın “Park” olarak planlanması sebebiyle bu alanın imar planında “atık su tesis alanı” olarak plan tadilatı yapılması için talep yapılmıştır. İmar Plan Tadilatı işlemleri devam etmektedir. Sonrasında Denizli Büyükşehir Belediyesinden yer talebi yapılacaktır. Denizli Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı ile yazışmalar başlatılmış olup, imar plan tadilatının neticelenmesi sonrasında karara bağlanacaktır.(bkz. Şekil 1.4)



Şekil 1.4-Denizli Büyükşehir Belediyesi'ne ait 6710 ada 4 no.lu parsel ve Sevindik TM'nin yeri

- **Eskihisar kolektörü güzergahı** :Hat üzerinde yer alan Merkezefendi ilçesi, Gümüşçay mahallesi, 307 no.lu kadastral parsel için kamulaştırma yapılması gerekmektedir. Kolektör güzergahında yer alan imar planında “yol” olarak planlı Merkezefendi ilçesi, Gümüşçay mahallesi 307 no.lu parselin, 8 ayrı hissedarı bulunmakta olup, bu hissedarlardan 3 tanesi sağ, 5 tanesi ölü'dür. Ölü olan şahısların mirasçıları tarafından Tapu Müdürlüklerinde intikal işlemi yapılmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca Nüfus Müdürlüğünden yapılan araştırmada ölü olarak bulunan 5 vatandaşın toplam 17 adet mirasçısı bulunduğu tespit edilmiştir. 3 adet sağ hissedar ve henüz intikal işlemi yapmayan 17 adet mirasçı ile beraber toplam 20 vatandaş ile uzlaşma görüşmesi yapılması gerekmektedir. Söz konusu hissedarların ve mirasçılarının tümünün nüfusa dayalı adres bilgi sisteminden adres bilgilerine ulaşılmıştır. Denizli'de ikamet eden hak sahiplerine ulaşılmış ve proje hakkında bilgi verilmiştir. Öncelikle, Deski Genel Müdürlüğü Yönetim Kurulu tarafından Merkezefendi ilçesi, Gümüşçay mahallesi 307 no.lu parselin ifrazının yapılarak kamulaştırılması için 14.09.2018 tarih ve 203 sayılı kamu yararı kararı alınmış ve bu karar 12.11.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Daha sonra taşınmazın kolektör hattının geçtiği kısmının kadastro dosyası hazırlanmış ve Denizli Kadaströ Müdürlüğünde kontrol işlemleri tamamlanmıştır, Kadaströ Müdürlüğü

dosyayı 307 no.lu parselinin ifraz yapılması için Merkezefendi Tapu Müdürlüğüne göndermiştir. Fakat 307 no.lu parselin tapu kütüğünde korunması zorunlu kültür varlığıdır şerhi bulunması sebebiyle Tapu Müdürlüğü, Denizli Müze Müdürlüğünden görüş talep etmiştir. Görüş neticesinde ifraz işlemi tapuya tescil edilecektir. Daha sonra vatandaşlardan taşınmazın ifraz olan kısmının kamulaştırma yoluyla satın alınması için uzlaşma görüşmeleri yapılacaktır. Taşınmazda gelir getirici bir faaliyet olmayıp, yaşamsal, tarımsal ve/veya ekonomik olarak kullanımı bulunmamaktadır. Ayrıca izinsiz kullanıcı bulunmamaktadır. (bkz. Şekil 1.5)



Şekil 1.5 – Eskihisar Kolektörünün 307 no.lu kadastral parselden geçiş güzergahı

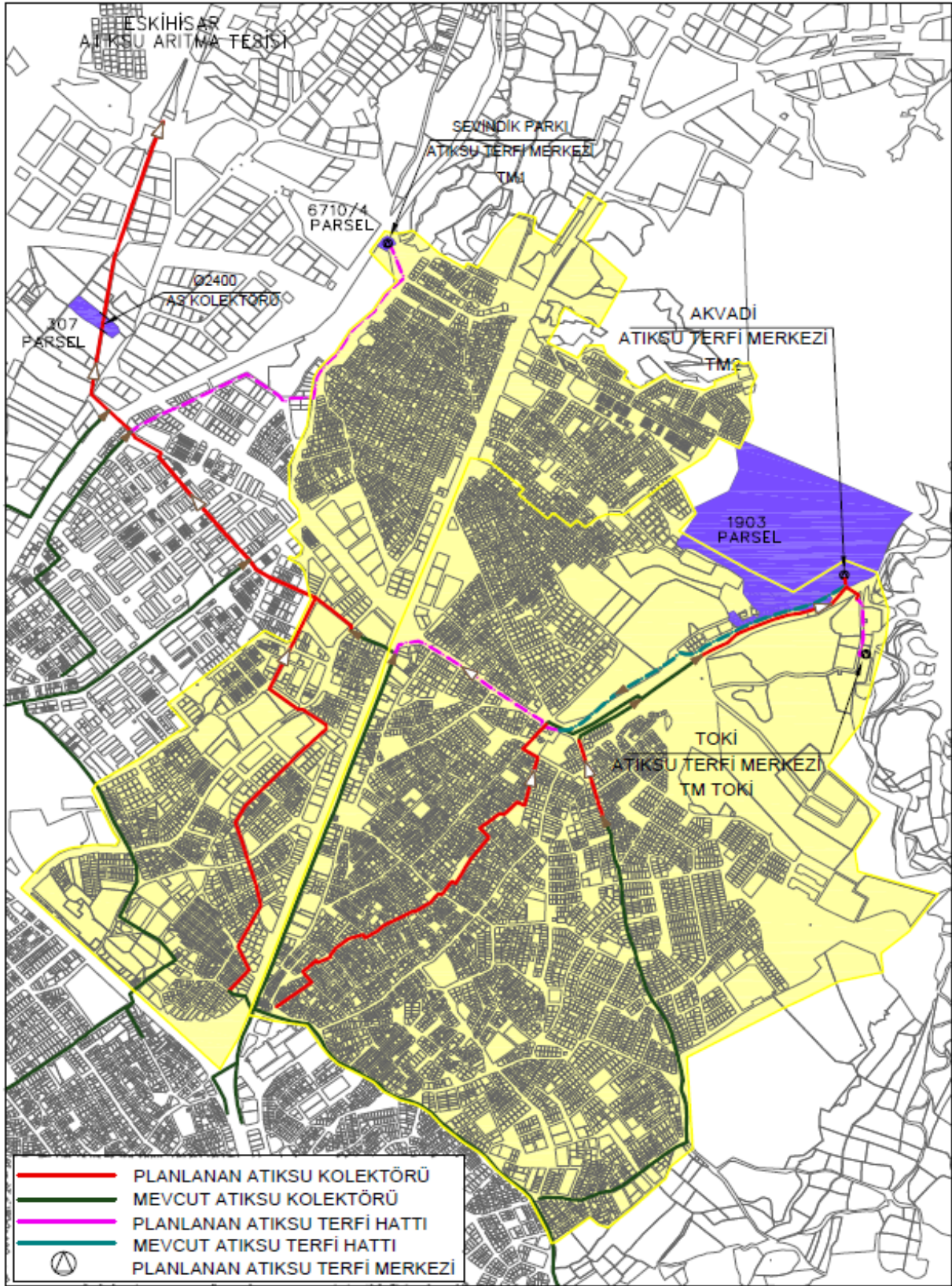
Aşağıdaki Tablo 1.1’de ise kamulaştırılacak arazinin ve tahsis yapılacak arazilerin kullanım alanlarına ait bilgiler yer almaktadır:

Bileşen	Kamulaştırma Alan (m ²) & (Etkilenen Parsel Sayısı)	Kamulaştırması Tamamlanmış Alan (m ²) & Kamulaştırması tamamlanmış parselin %'si	Geçici (Tahsis) Kullanım Alanı (m ²) & Etkilenen Parsel Sayısı	Geçici(Tahsis) Kullanımı tamamlanmış Alan (m ²) & Parselin % kaçının kullanıldığı
Akvadi Terfi Merkezi (DES-W1)	-	-	360 m ² m ² & 1 (Orman Bölge Müd.)	0 m ² & %0,0009
Eskihisar Kolektör Hattı (DES-W2)	438 m ² & 1 (Şahıs arazisi*)	0 m ² & %0	-	-
Sevindik Terfi Merkezi (DES-W2)	-	-	480m ² & 1 (Denizli BB)	0 m ² & %24

(*) Parsel 8 kişiye ait olup, bu 8 kişiden 5'i ölü, 3'ü sağdır. Ölü olan haksahiplerinin 17 mirasçısı bulunmakta olup, toplamda 20 kişi etkilenmektedir.

Tablo 1.1 – Arazi kullanım alanları

SŞP-I kapsamında arazi edinimine ilişkin atıksu kolektörü güzergahında bulunan arazi ve terfi merkezlerinin yapımı planlanan arazilerin mevcut durumları aşağıdaki Şekil 1.6'da yer almaktadır.



Şekil 1.6 - Proje Alanı Arazi Edinim Durumu

2. POTANSİYEL ETKİLER VE ETKİLENEN KİŞİLER

2.1. Projeden Etkilenen kişiler

DES-W1 yapım işi kapsamında yapılması planlanan Akvadi terfi merkezi için inşaatın yapılması planlanan 1903 no.lu parselin mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup, niteliği ise orman vasfında olması nedeniyle tahsis işlemleri için Denizli Orman Müdürlüğüne resmi başvurular yapılmıştır. TOKİ terfi merkezi inşaatı tescili bulunmayan alana yapılacağından dolayı DES-W1 işi kapsamında gerçekleştirilecek arazi edinimi işlemlerinde herhangi bir gerçek kişinin etkilenmesi söz konusu değildir.

DES-W2 yapım işi kapsamında yapılması planlanan Sevindik Terfi Merkezi, Merkezefendi ilçesi, Eskihisar mahallesi, 6710 ada 4 no.lu parsel Denizli Büyükşehir Belediyesine ait olduğundan bu alanda etkilenen gerçek kişi bulunmamaktadır. Eskihisar Atıksu Kollektörünün inşaatı için arazi edinimine ilişkin, Merkezefendi ilçesi, Gümüşçay mahallesinde yer alan 307 no.lu parsel hissedarları 8 kişiden oluşmaktadır. Bu kişiler Fatma KARABAĞ (özü), Gülsüm ÇALIK (özü), Raziye SÜMER (özü), Meliha BOZKIR, Süleyman KARABAĞ, Mehmet KARABAĞ (özü), Ali KARABAĞ (özü) ve Sultan KILCI'dır. Ölü olan 5 adet hissedarın ise 17 mirasçısı bulunmaktadır. Sağ olan 3 hisse sahibi ve ölü hisse sahiplerinin 17 mirasçılarını ile birlikte toplam 20 vatandaş ile uzlaşma görüşmesi yapılması gerekmektedir. Söz konusu hisse sahipleri ve mirasçılar ile kamulaştırma yapılması için gerekli çalışmalar DESKİ Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı personeli tarafından yürütülmektedir.

Arazi edinimi gerçekleştirilecek olan 307 no.lu parselde herhangi tarımsal ve/veya gelir getirici faaliyet olmayıp, ilgili parselde ikamet eden herhangi bir kiracının veya işletmecinin bulunması söz konusu değildir. Dolayısı ile arazide fiziksel ve/veya ekonomik olarak zarara uğraması muhtemel şahıslar bulunmamaktadır.

3. YASAL ÇERÇEVE

Türk yasal çerçevesi kapsamında, arazi edinimi/kamulaştırma işlemleri, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile Türk Anayasasının 46. maddesine dayanmaktadır.

DESKİ'nin kamulaştırma, tahsis ve devir işlemlerinin gerçekleştirilmesi faaliyetlerini düzenleyen diğer mevzuatlar ise şunlardır:

- ✓ 4721 sayılı Medeni Kanun,
- ✓ 6831 sayılı Orman Kanunu ve bağlı bulunan Yönetmelikler.
- ✓ İmar Kanunu, Kadastro Kanunu, Mera Kanunu,
- ✓ Çevre Kanunu ve ilgili diğer mevzuat
- ✓ 5403 Sayılı Toprak Koruma Kanunu
- ✓ 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu

İzlenecek ulusal mevzuata ek olarak, DESKİ imzalanan Alt Kredi Anlaşması gereğince, ayrıca Dünya Bankası OP/BP 4.12 “Gönülsüz Yeniden Yerleşim Politikası” uygulamayı taahhüt etmektedir. Bu kapsamda, Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşim Politika Çerçevesi (LARPF)” dokümanında belirtilen hususlar dikkate alınarak bu rapor düzenlenmiş, Türk mevzuatının yanı sıra Dünya Bankasının OP 4.12 “Gönülsüz Yeniden Yerleşim Politikası” da dikkate alınmıştır.

4. UYGULAMA, TAZMİNAT VE DİĞER YARDIMLAR

Arazi edinim süreci, DESKİ tarafından gerçekleştirilecektir. Arazi türüne bağlı olarak; (kamu veya özel) DESKİ altyapı hizmetlerinde kullanmak üzere taşınmazları temin edecek, müzakereleri yapacak ya da kamulaştırma yoluyla uzlaşma yoluna gidecektir.

DES-W2 kapsamında kalan Eskihisar Kolektör hattının özel araziden geçen kısmında kamulaştırma işlemi yapılacaktır. Kamulaştırmaya konu parsel için gerekli kadastro kontrolleri yapıldıktan sonra ilgili Makamlardan kamu yararı kararı alınacak ve bu kararın onay işlemi tamamlanacaktır. Kamulaştırma bedeli, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu gereğince, DESKİ bünyesinde, konusunda uzman mühendis ve diğer uzman kişiler tarafından belirlenecektir. Değerleme işlemi tamamlandıktan sonra, arazi edinimi bedeli ödenmesi uygun bütün kişiler ile görüşmeler için irtibata geçilecektir. Müzakerelerin başarısız olması durumunda DESKİ, Kamulaştırma Kanunu uyarınca ilgili mahkeme sürecini başlatacaktır. Taşınmazların değerlendirilmesi Mahkeme tarafından tayin edilen bir Bilirkişi Komisyonu tarafından yapılacaktır. Mahkeme sürecinin tamamlanmasından sonra, DESKİ inşaat başlamadan önce her malikin banka hesabına mahkeme tarafından belirlenen bedeli yatıracaktır. Arazi edinimi yapılan taşınmazın değerlendirilmesi sırasında Kamulaştırma Kanununun 11. maddesinde belirlenen kriterler dikkate alınacaktır.

Buna göre kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulması gerekli parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında planlı olması sebebiyle 307 no.lu parsel arsa olarak kabul edilecektir. Dolayısıyla önce arsanın “emsal karşılaştırma metodu” ile bedeli belirlenecektir. Kamulaştırma Yasasının 11. maddesi; arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki bir tarihte yapılmış özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin belirlenmesini öngörmüştür. Emsal karşılaştırma metodunda, o bölgede yer alan benzer yapılaşma ve sosyal donatı alanlarında kalan parsellerin güncel satış bedelleri dikkate alınarak kamulaştırma konusu olan taşınmazın bedeli takdir edilir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planının ve çevresinde yapılaşmanın bulunduğu 307 no.lu parsel gibi arazilerde bu yöntem

uygulanır. Gelir kapitalizasyonu yöntemi ise tarım arazilerinde uygulanır. Bölgede üretilen tarım verilerinin ortalama gelir ve giderleri üzerinden bedel takdir edilir. Gelir kapitalizasyonu metodu 307 no.lu parsel gibi arsa niteliğindeki parseller için taşınmazın gerçek değerini yansıtmaz.

Kıymet takdirini yapacak bilirkişi heyeti, değerlemesi yapılacak arsaya emsal olabilecek benzer arsaları, emsal satışlar arasından seçebileceği gibi, bilirkişi heyeti resen araştırıp bulacağı uygun bir taşınmazın satış değerini taşınmazın fiyatının belirlenmesinde somut emsal kabul edebilir.

Değeri tespit edilecek taşınmaza emsal seçerken aranacak ortak özellikler;

1. Topoğrafya
2. Şekil (dar, geniş, vb.)
3. Mevcut kullanılabilir alan
4. Alan
5. Manzara
6. Peyzaj
7. Rüzgar durumu
8. Çevre
9. Toprak yapısı
10. Vergi
11. Mevcut satış değeri
12. Alış-veriş merkezlerine mesafe
13. Rekreasyon alanına mesafe
14. Oyun alanına mesafe
15. Otoparka mesafe
16. Okula mesafe
17. Dini tesislere mesafe
18. Kent merkezine mesafe
19. Sokağa ulaşım
20. Anayola ulaşım
21. Tren yoluna ulaşım
22. Denize ulaşım
23. Nahş alanlara yakınlık
24. Sağlık tesislerine yakınlık
25. Gürültü
26. Hava Kirliliği
27. Doğal bitki örtüsü
28. Su kapasitesi
29. Kanalizasyon
30. Drenaj
31. Faydalanılabilir imkânlar
32. Temel belediye hizmetleri
33. Yapılanma
34. Parsel cephe uzunluğu
35. Parsel konumu
36. Ada içi yerleşim durumu
37. İzin verilen kat adedi
38. İzin verilen inşaat alanı
39. Isınma olanakları
40. İzin verilen inşaat stili
41. Sit alanlarıyla olan ilişkisi

İmar planındaki hükümler vb. özellikler irdelenerek uygun emsal tespit edilir. Arsanın değerini etkileyecek, her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip, dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek, kamulaştırma bedelinin saptanması gerekmektedir. Bu yöntemde, imar planı ve yapılanma koşulları temel alınmaktadır, çünkü bu faktörün değere en çok etkisi olduğu düşünülmektedir.

Kamulaştırılacak taşınmazın arsa değeri hesaplandıktan sonra maliklere kamulaştırma bedelinin ödenmesi gerekmektedir.

Ayrıca DES-W1 kapsamındaki Akvadi Terfi Merkezi ile ilgili olarak Denizli Orman Bölge Müdürlüğünden Orman Kanunu ve buna bağlı 17. ve 18. madde uygulama yönetmeliklerine göre ilgili izinler alınacaktır.

DES-W2 kapsamında yapılması planlanan Sevindik Terfi Merkezi, Denizli Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olup, 5018 sayılı Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanuna göre Büyükşehir Belediyesinden devir ya da tahsis işlemi tamamlanacaktır.

5. KAMUOYUNUN BİLGİLENDİRİLMESİ, İSTİŞARE VE KATILIMI

Arazi edinim prosedürleri öncesinde, Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı (ÇSYP) hazırlıkları tamamlanmış olup, bu kapsamda 15 Ocak 2019 tarihinde Halkın Katılım Toplantısı yapılmış, kamuoyu aydınlatılarak projenin çevresel etkileri konusunda bilgi verilmiştir. Bu toplantıya paralel olarak arazi ediniminden etkilenen kişiler ile ayrıca görüşülerek proje hakkında bilgi verilmiştir. Uzlaşma görüşmeleri ise ifraz işlemlerinin tamamlanmasından sonra başlayacaktır.

Kamuya danışma ve arazi edinimi konusunda bilgilendirme hususlarında Türk Mevzuatında yeterli hükümler olmamasına rağmen, DESKİ etkilenen topluluğu bilgilendirmek adına muhtarlara gerekli bilgilendirmeyi yapmış ve Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşim Politika Çerçevesini Muhtarlık ofislerine bırakmıştır. Projenin şikâyet mekanizması hakkında etkilenen insanların irtibata geçebilecekleri yöntemler, yetkili kişilerin adları ve iletişim bilgilerinin verilmesi, yerel gazete ilanı, internet sitesinde duyuru, afiş, broşür gibi yöntemlerle sağlanacaktır.

Bundan sonraki süreçte ihtiyaç duyulması halinde, arazi edinimi işlemleri için görüşmeler DESKİ Emlak ve İstimlak Dairesi personeli ile etkilenen kişiler arasında gerçekleştirilecek ve 6 ayda bir hazırlanan Arazi Edinimi İlerleme Raporları aracılığıyla İller Bankasına bilgi verilecektir.

Arazi sahipleri ve birebir etkilenen diğer kişiler ile görüşen DESKİ Emlak ve İstimlak Dairesi personeli bu sadeleştirilmiş Arazi Edinimi Eylem Planı (SAEP)'nin uygulanması için gerekli olan sosyo-ekonomik bilgileri toplamıştır.

Etkilenen kişiler ile yapılacak görüşmeler, DESKİ Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı tarafından yapılan ziyaretler sırasında arazi edinim süreci boyunca devam edecektir. Yapılan toplantılar, katılımcılar ve sorunlar İller Bankasına ve Dünya Bankasına hazırlanan Arazi Edinimi İlerleme Raporları ile iletilmiş olacaktır.

6. ŞİKAYETLERİN GİDERİLMESİ MEKANİZMASI

DESKİ tarafından kurulan şikâyet mekanizması, etkilenen kişilerin şikâyet, endişe ve taleplerinin düzgün bir şekilde kayıt altına alınmasına ve zamanında değerlendirilmesine olanak sağlamaktadır. Proje kapsamında, bugüne kadar DESKİ'ye arazi edinimine ilişkin herhangi bir şikâyet veya başvuruda bulunulmamıştır.

DESKİ proje süresi boyunca etkilenen kişiler ve etkilenen arazi (ler) ile ilgili her türlü bilgilendirme ve istişare sırasında projenin şikâyet mekanizmasının düzenli bir şekilde yürütülmesi için gerekli çabayı gösterecektir. DESKİ inşaat sırasında arazi ve mülkiyet edinimi veya arazi ile ilgili olanlar da dahil olmak üzere Projeye ilgili her türlü sorunun (kaygılar, şikâyetler, vb. talep) iletebileceği erişilebilir bir irtibat kişisi (Ali İhsan ŞENER /Tel:0258 297 20 20 Dahili:2613 Harita Mühendisi) tahsis edecektir. Bu kişi arazi edinimi ile ilgili dosyalanmış şikâyetlerin kayıtlarını tutmakla sorumludur. DESKİ, tüm şikâyetlerin Dünya Bankası politikaları gereğince zamanında ele alınmasını ve çözülmesini sağlayacaktır. Arazi Edinimi İlerleme Raporlarında, alınan şikâyetler hakkında İller Bankasına bilgi verilecektir.

Sürdürülebilir Şehirler Projesi-I kapsamında, inşaat ve işletme aşamasında ortaya çıkabilecek problemler ile ilgili olarak halkın, DESKİ/Proje Yönetim birimine başvurabileceği şikâyet mekanizması, DESKİ'nin Entegre Yönetim Sistemiyle birlikte çalışacaktır. DESKİ Denizli İçme Suyu, Atıksu ve Yağmursuyu Sistemleri İyileştirme Projesi kapsamında yapılan başvuruları özel şekilde kodlayarak, öncelikli olarak DESKİ Proje Uygulama Birimine havale edecektir. Bu başvurular Deski.net ve EBYS (DESKİ Elektronik Belge Yönetim Sistemi) aracılığı ile proje alanı dâhilinde bulunan mahalleler bazında ayrıştırılabilecek, analiz edilebilecek veya veri tabanı oluşturulabilecektir.

Aşağıdaki tabloda Sürdürülebilir Şehirler Projesine (SSP) özgü olarak yürütülecek şikayet mekanizması gösterilmiştir:

Seviye	Yetkili Mercii	Yöntem	Prosedürler	Cevap Süresi
1.	Beyaz Masa www.deski.gov.tr 185 0258 297 20 20 Topraklık Mah. İzmir Bulvarı No:41 Pamukkale/DENİZLİ	Şahsen, telefonla, yazılı olarak – her halükarda şikayetler Deski.net veya EBYS’ne kaydedilecektir.	Şikayet başvurusunun alındığı teyit edilir. Şikayet değerlendirilir. Cevap / şikayetin telafi edildiği şikayet sahibine bildirilir. Şikayetin çözülememesi halinde, şikayetin niteliğine bağlı olarak şikayet sahibi 2. Seviyeye, 3. Seviyeye veya Asliye Hukuk Mahkemesine yönlendirilir.	1 hafta
2.	İdare www.deski.gov.tr 0258 297 20 20 Topraklık Mah. İzmir Bulvarı No:41 Pamukkale/DENİZLİ	Şahsen, telefonla, yazılı olarak, elektronik ortamda - her halükarda şikayetler Deski.net veya EBYS’ne kaydedilecektir.	Şikayet başvurusunun alındığı teyit edilir. Şikayet değerlendirilir. Gerekli olması halinde yerinde inceleme yapılır Cevap / şikayetin telafi edildiği şikayet sahibine bildirilir. Şikayetin çözülememesi halinde, şikayetin niteliğine bağlı olarak şikayet sahibi 3. Seviyeye veya Asliye Hukuk Mahkemesine yönlendirilir.	2 hafta
3.	İller Bankası A.Ş.– Ankara (Uluslararası İlişkiler Dairesi Başkanlığı, Kızılırmak Mah. Ufuk Üniversitesi Cad. No: 12 Çukurambar / ANKARA, Tel: 0 312 508 79 27, e- posta: ilbankpyb@ilbank.gov.tr)	Telefonla, yazılı olarak, elektronik ortamda	Şikayet başvurusunun alındığı teyit edilir. Şikayet alt borçlu tarafından incelenir ve İller Bankası bilgilendirilir. Cevap / şikayetin telafi edildiği alt borçlu tarafından şikayet sahibine bildirilir. İller Bankası alt borçlunun şikayet mekanizmasını sorunsuz bir şekilde işletip işletmediğini izler. Şikayetin çözülememesi halinde, şikayet sahibi Asliye Hukuk Mahkemesine yönlendirilir.	4 hafta
4.	İlgili Asliye Hukuk Mahkemesi (Denizli)	Yazılı olarak	Yasal prosedürlere göre	Yasal prosedürlere göre

Tablo 1.2 SSP Şikayet Mekanizması

Dünya Bankası Şikayet Giderme Servisi

Dünya Bankası destekli bir projeden olumsuz olarak etkilendiğine inanan topluluklar ve bireyler, mevcut proje düzeyindeki şikayet giderme mekanizmalarına veya Banka'nın Şikayet Giderme Servisi'ne (ŞGS) şikayet edebilir. ŞGS, alınan şikayetlerin projeye ilgili endişeleri gidermek için derhal gözden geçirilmesini sağlar.

Projeden etkilenen topluluklar ve bireyler, şikayetlerini, Dünya Bankasının politikalarına ve prosedürlerine uyulmamasının bir sonucu olarak zarar görülüp görülmeyeceğini belirleyen bağımsız Denetim Paneline iletebilirler. Şikayetler doğrudan Dünya Bankasının dikkatine sunulduktan sonra istenilen zamanda sunulabilir ve Banka yönetimine cevap verme fırsatı verilir. Şikayetlerin Dünya Bankasının şirket Şikayet Giderme Servisine nasıl gönderileceği hakkında bilgi için, lütfen <http://www.worldbank.org/GRS> adresini ziyaret ediniz. Şikayetlerin Dünya Bankası Denetim Paneline nasıl gönderileceği hakkında bilgi için, lütfen www.inspectionpanel.org adresini ziyaret ediniz.

Aşağıdaki tabloda ise mevcut durumda vatandaşın mağduriyetleri için ulaşabileceği merkezler listelenmiştir:

Düzyey	Mercii	Başvuru Şekli	Yapılanlar	Süreç
1	DESKİ Çağrı Merkezi (Phone: ALO 185)	Telefon	Soru ya da şikâyet değerlendirilir. Konu, ilgili sorumlu personellere aktarılır. Kişiyeye geri bildirimde bulunulur. Çözülememesi ise hukuki yollara yönlendirilir. www.deski.gov.tr	2 hafta
2	DESKİ Genel Müdürlüğü (Phone: 0258 297 20 20) (Fax:0258 263 22 49) (Adress: Topraklık Mah. İzmir Bulvarı No:41 Pamukkale/DENİZLİ)	Yüz yüze, telefon, faks, yazışma ile	Soru ya da şikâyet değerlendirilir. Konu, ilgili sorumlu personellere aktarılır. Kişiyeye geri bildirimde bulunulur. Çözülememesi ise hukuki yollara yönlendirilir.	2 hafta
	Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi (CİMER) (Phone: ALO 150) (Fax:0312 525 58 31) https://www.cimer.gov.tr/	Telefon, faks, yazışma ile	Soru ya da şikâyet değerlendirilir. Konu, ilgili sorumlu personellere aktarılır. Kişiyeye geri bildirimde bulunulur. Çözülememesi ise hukuki yollara yönlendirilir.	2 hafta
4	Gerekli Asliye Hukuk Mahkemesi (Denizli)	Yazışma ile	Hukuki mevzuat çerçevesinde yürür	Hukuki Süreç Çerçevesinde

Tablo 1.3 DESKİ Şikayet Mekanizması

7. İZLEME VE RAPORLAMA

DESKİ her altı ayda bir Sürdürülebilir Şehirler Projesi - I (SSP) kapsamında yürütülen arazi edinimi faaliyetlerini içeren bir Arazi Edinimi İlerleme Raporu hazırlayarak İller Bankasına sunacaktır. Bu raporda aşağıdaki hususlara yer verilecektir:

- ✓ Etkilenen malikler ve mevcut durumları
- ✓ Önerilen ve ödenmiş tazminat, (eğer mümkünse edinilen arazinin büyüklüğünü (metrekare), parsel numarasını ve ödenen tazminatı gösteren excel listesi)
- ✓ Etkilenen kişiler ile gerçekleştirilen görüşmeler (hangi sıklıkta ve konuşulan konular)

Arazi edinimini izleme basamağının amacı şunları doğrulamak olacaktır:

- ✓ Etkilenen insanların anlaşılabilir uygun zaman çerçevesinde tazminat haklarını tam olarak aldıklarını,
- ✓ Projeden etkilenen kişiler tarafından yapılan şikâyetlerin takip edilip edilmediği ve gerektiğinde bu şikâyetler için uygun düzeltici eylemler uygulanıp uygulanmadığını,

Projenin sonunda, DESKİ tüm arazi edinimi faaliyetlerini sonuçlarını açıklayan bir tamamlama raporunu İller Bankasına / Dünya Bankasına sunacaktır.

8. BÜTÇE VE ZAMANLAMA

Arazi edinimine ilişkin ödemeler DESKİ Genel Müdürlüğü bütçesinden karşılanacaktır. Gerçek kişilere yapılacak ödeme bilgileri 6 aylık Arazi Edinimi İlerleme Raporunda İller Bankası ve Dünya Bankasına sunulacaktır.

Projeler için arazi edinim faaliyetleri için zaman çizelgesi aşağıda sunulmuştur:

	2019	2020	2021
"ANAFARTALAR, DOKUZKAVAKLAR, AKTEPE, DELİKTAŞ VE KARŞIYAKA MAHALLELERİ İÇME SUYU, KANALİZASYON VE YAĞMURSUYU ŞEBEKELERİ İNŞAATI VE REHABİLİTASYONU İŞİ"	✓	✓	✓
HALKIN BİLGİLENDİRİLMESİ	✓	✓	✓
PLANLANAN ARAZİ EDİNİMİ ÖDEMELERİ	✓		
KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNİN TAMAMLANMASI	✓	✓	✓
"SÜMER, SEVİNDİK VE KARŞIYAKA MAHALLELERİ İÇME SUYU, KANALİZASYON VE YAĞMURSUYU ŞEBEKELERİ İNŞAATI VE REHABİLİTASYONU İŞİ"	✓	✓	✓

Tablo 1.4 – Zamanlama Tablosu

Sıra No	İlçe	Mahalle	Ada no	Parsel no	Tapu Alanı (m ²)	Nitelik	(*)Kamulaştırma Maliyeti (2019 Yılı itibari ile)	Kamulaştırılacak Kısım Yüzölçümü (m ²)
1	MERKEZEFENDİ	GÜMÜŞÇAY	0	307	10.960,00	Tarla	72.846,00TL	485,64

Tablo 1.5 Tahmini Maliyet Tablosu