

İLLER BANKASI A.Ş.

Türkiye Deprem Sonrası İyileşme ve Yeniden İmar Projesi (P180849)

Yeniden Yerleşim Çerçevesi (YYÇ)

MART 2024

İçindekiler

List of Tables.....	ii
Kısaltmalar ve Açılımlar Listesi.....	iii
Terimler Sözlüğü.....	iv
Yönetici Özeti.....	vii
1. Giriş.....	1
1.1. YYÇ'nin Amaç ve Kapsamı	2
2. Projenin Arazi Edinim İlkeleri	4
3. Process for the Preparation and Approval of the Resettlement Plans	6
4. Potential Impacts of the Project on the Affected Persons	8
5. Eligibility Criteria.....	9
6. Legislation and Requirements	10
6.1. National Legislation for Land Acquisition and Resettlement	10
6.2. The WB Standard on Resettlement (ESS 5).....	12
6.3. Gap Analysis	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
7. Methods of Valuing Assets	18
8. Organizational Procedures & Implementation Process	21
8.1. Implementation Process for Due Diligence of Past Land Acquisition.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9. Consultation and Disclosure Arrangements	23
10. Monitoring and Evaluation.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
11. Grievance Mechanism.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
12. Costing	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
Appendix-1. Indicative Outline for the Resettlement Plan.....	27
Appendix-2. Progress Reporting Format.....	28
Appendix-3. Ex-Post Social Audit Template	29

Tablo Listesi

Table 1. Gap Analysis on Legislative Framework	16
Table 2. Project Entitlement Matrix	19

Kısaltmalar ve Açılımlar Listesi

ÇSTP	Çevresel ve Sosyal Taahhüt Planı
ÇSC	Çevresel ve Sosyal Çerçeve
ÇSYÇ	Çevresel ve Sosyal Yönetim Çerçevesi
ÇSS	Çevresel ve Sosyal Standart
ŞM	Şikayet Mekanizması
UK	Uygulayıcı Kuruluş
İLBANK	İller Bankası A.Ş.
İYP	İşgücü Yönetimi Prosedürü
ÇŞİDB	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
SB	Sağlık Bakanlığı
STK	Sivil Toplum Kuruluşu
SSD	Sonradan Sosyal Denetim
PUB	Proje Uygulama Birimi
YYÇ	Yeniden Yerleşim Çerçevesi
YYP	Yeniden Yerleşim Planı
PKP	Paydaş Katılım Planı
TERRP	Türkiye Deprem İyileştirme ve Yeniden Yapılandırma Projesi
PYD	Proje Yönetim Danışmanı
PEK	Projeden Etkilenen Kişi

Terimler Sözlüğü

Etkilenen Kişiler fiziksel veya ekonomik yer değiştirme yaşayan (gerçek veya tüzel) kişilerdir. Ayrıca, *yerinden edilen kişi* ve *projeden etkilenen kişi* tanımlarına bakınız.

Etkilenen kişiler şu kişiler olarak sınıflandırılabilir:

- (a) Arazi veya varlıklar üzerinde resmi yasal haklara sahip olanlar;
- (b) Arazi veya varlıklar üzerinde resmi yasal haklara sahip olmayan, ancak arazi veya varlıklar üzerinde ulusal hukuk kapsamında tanınan veya tanınabilir bir hak talebine sahip olan; veya
- (c) İşgal ettikleri veya kullandıkları arazi veya varlıklar üzerinde tanınabilir hiçbir yasal hakkı veya talebi olmayanlar. Paragraf 20'de açıklanan nüfus sayımı, etkilenen kişilerin statüsünü belirleyecektir. (ÇSS5, paragraf 10)

Uygun şekilde bilgilendirilmiş olmak, mal sahibinin önerilen faaliyet ve etkileri, arazi gereksinimleri ve alternatif faaliyet alanları ile tazminat haklarına ilişkin mevcut tüm bilgilere sahip olduğu anlamına gelir. (ÇSS5, paragraf 4, genel not 4.11)

Dezavantajlı veya Hassas Olanlar projenin etkilerinden olumsuz etkilenme olasılığı daha yüksek olan ve/veya projenin faydalarından yararlanma becerileri diğerlerine göre daha sınırlı olan kişileri ifade eder. Böyle bir bireyin/grubun genel istişare sürecinden dışlanması/katılamaması da muhtemeldir ve bu nedenle bunun için özel tedbirlere ve/veya yardıma ihtiyaç duyulabilir. Yaşlılar ve çocuklar da dahil olmak üzere yaşla ilgili hususlar ve ailelerinden, toplumdan veya bağımlı oldukları diğer bireylerden ayrı kalabilecekleri durumlar da dikkate alınacaktır. (Dünya Bankası ÇSÇ Sözlüğü, 2018)

Yerinden Edilmiş Kişiler, projeye ilgili olumsuz etkilere maruz kalan ve (a) arazi veya varlıklar üzerinde resmi yasal haklara sahip olan; (b) ulusal hukuka göre tanınan veya tanınabilir arazi veya varlıklar üzerinde hak iddiasına sahip olan; veya (c) işgal ettikleri veya kullandıkları arazi veya varlıklar üzerinde tanınabilir herhangi bir yasal hakkı veya iddiası olmayan kişiler olarak tanımlanır. Bu terim, arazi ediniminden ve ilgili etkilerden etkilenen tüm potansiyel kişi kategorilerini kapsamaktadır; olumsuz etkilenenlerin tümü, herhangi bir yer değiştirmenin gerekli olup olmadığına bakılmaksızın bu tanım kapsamında "yerinden edilmiş" olarak kabul edilmektedir. (ÇSS5, paragraf 10)

Zorla Tahliye, bireylerin, ailelerin ve/veya toplulukların, ÇSS5'teki tüm geçerli usul ve ilkeler de dahil olmak üzere, uygun yasal ve diğer koruma biçimleri sağlanmadan ve bunlara erişimleri olmadan, işgal ettikleri evlerden ve/veya arazilerden istekleri dışında kalıcı veya geçici olarak çıkarılmaları olarak tanımlanır. Borçlu tarafından kamulaştırma, zorunlu edinim veya benzer yetkilerin kullanılması, ulusal yasaların gerekliliklerine ve ÇSS5 hükümlerine uygun olması ve (yeterli ön bildirimin sağlanması, şikayet ve itirazların sunulması için anlamlı fırsatların sunulması ve gereksiz, orantısız veya aşırı güç kullanımından kaçınılması dahil olmak üzere) yasal sürecin temel ilkelerine uygun bir şekilde yürütülmesi koşuluyla zorla tahliye olarak değerlendirilmeyecektir. (Dünya Bankası ÇSÇ Sözlüğü, 2018)

Özgür İrade, mal sahibinin arazisinden vazgeçme teklifini reddedebileceği anlamına gelir; çünkü örneğin proje için uygun alternatifler mevcuttur (mal sahibinin mülküne erişimi reddetmesi durumunda bir su şebekesinin yönünün değiştirilmesi gibi) veya uygulanabilir alternatiflerin mevcut olmadığı durumlarda bağış, arazi sahibinin yararınadır (bağışlanacak arazinin sahibine fayda sağlayan toplum temelli bir yatırım projesi gibi). (ÇSS5, paragraf 4, genel not 4.11)

Gönülsüz Yeniden Yerleşim, fiziksel yer değiştirme (yer değiştirme, yerleşim yeri kaybı veya barınak kaybı), ekonomik yer değiştirme (gelir kaynaklarının veya diğer geçim kaynaklarının kaybına yol açan arazi, varlık veya varlıklara erişim kaybı) veya her ikisini birden ifade eder. Projeyle ilgili arazi edinimi ve arazi kullanımına ilişkin kısıtlamalardan kaynaklanmış olabilir. Etkilenen kişi veya toplulukların arazi edinimini veya arazi kullanımına ilişkin yerinden edilmeye sonuçlanan kısıtlamaları reddetme hakkına sahip olmadığı durumlarda, yeniden yerleşim gönülsüz olarak kabul edilir. (ÇSS5, paragraf 1)

Arazi, mahsuller, binalar ve diğer iyileştirmeler ve bunlara bağlı su kütleleri gibi arazide yetişen veya araziye kalıcı olarak sabitlenmiş her şeyi içerir. (ÇSS5, paragraf 1, dipnot 1)

Arazi Edinimi, doğrudan satın alma, mülkün kamulaştırılması ve irtifak hakkı veya geçiş hakkı gibi erişim haklarının edinilmesini içerebilecek şekilde proje amaçları doğrultusunda arazi elde etmenin tüm yöntemlerini ifade eder. Arazi edinimi aynı zamanda şunları da içerebilir: (a) arazi sahibinin gelir veya geçim amacıyla bu tür arazilere güvenmesine bakılmaksızın boş veya kullanılmayan arazinin edinimi; (b) bireyler veya haneler tarafından kullanılan veya işgal edilen kamu arazilerinin geri alınması; ve (c) arazinin sular altında kalmasına veya başka bir şekilde kullanılamaz veya erişilemez hale gelmesine neden olan proje etkileri. (ÇSS5, paragraf 1, dipnot 1)

Araziye Dayalı, doğal kaynakların hasadının yanı sıra dönüşümlü ekim ve besi hayvanlarının otlatılması gibi geçim faaliyetlerini içerir. (ÇSS5, paragraf 14, dipnot 16)

Geçim Kaynağı, bireylerin, ailelerin ve toplulukların geçinmek için ücrete dayalı gelir, tarım, balıkçılık, toplayıcılık, diğer doğal kaynaklara dayalı geçim kaynakları, küçük ticaret ve takas gibi geçimlerini sağlamak için kullandıkları tüm araçları ifade eder. (ÇSS5, paragraf 1, dipnot 3)

Müzakereli Uzlaşma, Borçlunun belirli bir araziye edinmesi veya proje amaçları doğrultusunda kullanımını kısıtlaması gerektiği ancak bunu bir kamulaştırma işlemi yoluyla yapmak yerine, Borçlunun öncelikle arazi sahibi/kullanıcı ile karşılıklı olarak kabul edilebilir, müzakere edilmiş uzlaşmaya varmaya çalıştığı durumları ifade eder. Çoğu durumda, her iki taraf da kamulaştırma veya zorunlu edinim gibi adli veya idari süreç ile bağlantılı gecikmelerden ve işlem maliyetlerinden kaçınmak için müzakere yoluyla bir çözüme varmayı avantajlı bulabilir. Aslında, Kamulaştırma Kanunu (N° 2942) kamu kurumlarının öncelikle bu daha uzlaşmaya dayalı yaklaşımı değerlendirmesini gerektirmektedir. (ÇSS5, paragraf 4, genel not 4.6)

Müzakereli uzlaşma, ÇSS5'in uygulanmadığı gönüllü piyasa işlemleriyle (gönüllü "istekli alıcı/istekli satıcı" düzenlemeleri) aynı değildir. "Müzakereli uzlaşma"da, müzakerelerin başarısız olması durumunda Borçlunun kamulaştırma veya diğer zorunlu mekanizmalara başvuracağı (yasal bildirim veya diğer yollarla) zaten bilinmektedir - başka bir deyişle, mal sahibinin araziye elinde tutma seçeneği yoktur. (ÇSS5, paragraf 4, genel not 4.7)

Yerine Koyma Maliyeti, varlıkların yerine yenisini koymaya yetecek tazminat artı varlıkların yerine koyulmasıyla ilgili gerekli işlem maliyetlerini sağlayan bir değerlendirme yöntemi olarak tanımlanır. İşleyen piyasaların mevcut olduğu durumlarda ikame maliyeti, bağımsız ve yetkin gayrimenkul değerlemesi yoluyla tespit edilen piyasa değeri artı işlem maliyetleridir. İşleyen piyasaların bulunmadığı durumlarda, ikame maliyeti, arazi veya üretken varlıklar için çıktı değerinin hesaplanması veya yapıların veya diğer sabit varlıkların inşası için ikame malzeme ve işçiliğin amortismanına tabi tutulmamış değeri artı varlıkların değiştirilmesiyle ilgili tüm işlem maliyetleri gibi alternatif yollarla belirlenebilir. Fiziksel yerinden edilmenin standartların altında barınak kaybına yol açtığı tüm durumlarda, ikame maliyeti en azından asgari toplum kalite ve güvenlik standartlarını karşılayan konutların satın alınmasını veya inşa edilmesini sağlamaya yeterli olmalıdır. (ÇSS5, paragraf 2, dipnot 6)

Arazi Kullanımına İlişkin Kısıtlamalar, proje kapsamında doğrudan tanıtılan ve yürürlüğe konulan tarımsal, konut, ticari veya diğer arazilerin kullanımına ilişkin sınırlamaları veya yasakları ifade eder. Bunlar, yasal olarak belirlenmiş parklara ve korunan alanlara erişime ilişkin kısıtlamaları, diğer ortak mülkiyet kaynaklarına erişime ilişkin kısıtlamaları ve kamu irtifakı veya güvenlik bölgeleri dahilindeki arazi kullanımına ilişkin kısıtlamaları içerebilir. (ÇSS5, paragraf 1, dipnot 2)

Kullanım Hakkı Güvencesi, yeniden yerleştirilen bireylerin veya toplulukların, yasal olarak işgal edebilecekleri, tahliye riskinden korunacakları ve kendilerine sağlanan kullanım haklarının sosyal ve kültürel açıdan uygun olduğu bir yere yeniden yerleştirilmesi anlamına gelir. Hiçbir durumda, yeniden yerleştirilen kişilere, yerinden edildikleri arazi veya varlıklar üzerinde sahip oldukları haklardan daha zayıf olan kullanım hakları sağlanmayacaktır. (ÇSS5, dipnot 7)

Gönüllü arazi bağışı, bir mülkün aşağıdaki özelliklere sahip bir mal sahibi tarafından devredilmesi olarak tanımlanır: (a) uygun şekilde bilgilendirilmiş; ve (b) özgür iradeyi kullanabilir, yani bağış yapmayı reddedebilir. İnsanların arazilerinin bir kısmını proje amaçları için hiçbir tazminat ödmeden veya daha düşük tazminat karşılığında bağışlamaya istekli oldukları durumlar vardır. Gönüllü arazi bağışları, proje veya projeden yararlanan topluluk üyeleri tarafından arazi bağışçısına sağlanan bazı parasal veya parasal olmayan faydaları veya teşvikleri içerebilir. (ÇSS5, paragraf 4, genel not 4.11)

İstekli alıcı / istekli satıcı düzenlemesi, arazi sahiplerinin, zorunlu edinim tehdidi olmaksızın, araziye satmayı reddedebilmesinin zorunlu olduğu düzenlemeleri ifade eder. (ÇSS5, paragraf 4, genel not 4.7)

Yönetici Özeti

Türkiye Deprem Sonrası İyileşme ve Yeniden İmar Projesi (TERRP), Türkiye'de Şubat 2023'te meydana gelen depremlerden etkilenen Kahramanmaraş, Adana, Adıyaman, Diyarbakır, Elazığ, Gaziantep, Hatay, Kilis, Malatya, Osmaniye ve Şanlıurfa illerinde temel belediye ve sağlık hizmetlerine ve dayanıklı konutlara erişimin yeniden sağlanmasına destek olacaktır. Proje faaliyetleri İller Bankası Anonim Şirketi (İLBANK), Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB) ve Sağlık Bakanlığı (SB) tarafından yürütülecektir.

Proje dört bileşenden oluşmaktadır: Bileşen-1. Belediye Altyapı ve Hizmetlerinin Restorasyonu, Bileşen-2. Sağlık Hizmetlerinin Restorasyonu, Bileşen-3. Kırsal Konutların Yeniden İnşası ve İyileştirilmesi ve Bileşen-4. Proje Yönetimi, İzleme ve Değerlendirme. Bileşen-1 İLBANK tarafından uygulanacak olup, Bileşen 2 ve Bileşen 3 sırasıyla Sağlık Bakanlığı ve ÇŞİDB tarafından uygulanacaktır. Bileşen-4 her uygulayıcı kurum (UK) için ayrı alt bileşenlere sahiptir ve bunlardan Alt Bileşen 4.1 İLBANK tarafından uygulanacaktır.

Bu Yeniden Yerleşim Çerçevesinin (YYÇ) hazırlanmasının amacı, proje uygulaması sırasında hazırlanacak alt projelere veya proje bileşenlerine uygulanacak yeniden yerleşim ilkelerini, organizasyonel düzenlemeleri ve tasarım kriterlerini açıklığa kavuşturmak. Bu YYÇ, özellikle önerilen alt projelerin arazi edinimi gereksinimleriyle ilgili olarak, çevresel ve sosyal değerlendirmede belirlenen potansiyel arazi bazlı sosyal riskleri ve etkileri ele almak üzere hazırlanmıştır. Bu YYÇ, etkilenen kişiler için uygunluk kriterlerini belirler, tazminat prosedürlerini ve standartlarını belirler ve istişare, izleme ve şikayetlerin ele alınmasına yönelik düzenlemeleri içerir.

Proje boyunca, İLBANK arazi edinimi/kamulaştırma gerektiren herhangi bir alt proje için bir Yeniden Yerleşim Planının (YYP) hazırlanmasından sorumlu olacak ve İLBANK, ilgili İLBANK-Belediye/İdare Protokolleri uyarınca ilgili Belediyelerin/İdarelerin, YYP şartlarına uygun olarak her türlü yeniden yerleşimi gerçekleştirmesini sağlayacaktır. Ayrıca, bu YYÇ'nin onaylandığı tarihte arazi edinim işlemlerinin tamamlanmış olması durumunda, İLBANK tarafından Sonradan Sosyal Denetim gerçekleştirilecektir.

Birincil izleme sorumluluğu İLBANK'a ait olacaktır. Belediye, izleme için yeterli bilgiyi sağlayacaktır. İzleme gereksinimleri, izleme raporlarının kapsamı/çizelgesi ve sorumluluklar bu belgenin 10. Bölümünde ve Ek-2'de verilmektedir.

1. Giriş

Bu Yeniden Yerleşim Çerçevesi (YYÇ), Türkiye Deprem Sonrası İyileşme ve Yeniden İmar Projesi (TERRP) kapsamında Dünya Bankası tarafından finanse edilen faaliyetlerle ilgili olarak arazi edinimi veya doğal kaynaklara erişim veya kullanım kısıtlamaları sonucunda fiziksel veya ekonomik yerinden edilmede kullanılacak ilke ve prosedürleri belirlemek için geliştirilmiştir. Proje, Türkiye'de Şubat 2023 depremlerinden etkilenen Kahramanmaraş, Adana, Adıyaman, Diyarbakır, Elazığ, Gaziantep, Hatay, Kilis, Malatya, Osmaniye ve Şanlıurfa illerinde temel belediye ve sağlık hizmetlerine ve dayanıklı konutlara erişimin yeniden sağlanmasını destekleyecektir. Proje faaliyetleri İller Bankası Anonim Şirketi (İLBANK), Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB) ve Sağlık Bakanlığı (SB) tarafından yürütülecektir.

Proje dört bileşenden oluşmaktadır: Bileşen-1. Belediye Altyapı ve Hizmetlerinin Restorasyonu, Bileşen-2. Sağlık Hizmetlerinin Restorasyonu, Bileşen-3. Kırsal Konutların Yeniden İnşası ve İyileştirilmesi ve Bileşen-4. Proje Yönetimi, İzleme ve Değerlendirme. Bileşen-1 İLBANK tarafından uygulanacak olup, Bileşen 2 ve Bileşen 3 sırasıyla Sağlık Bakanlığı ve ÇŞİDB tarafından uygulanacaktır. Bileşen-4 her uygulayıcı kurum (UK) için ayrı alt bileşenlere sahiptir ve bunlardan Alt Bileşen 4.1 İLBANK tarafından uygulanacaktır.¹

Bileşen 1: Belediye Altyapı ve Hizmetlerinin Restorasyonu (İLBANK). Bu bileşen, afet ve iklim direncini artırırken etkilenen insanların kritik belediye hizmetlerine erişimini yeniden sağlamak için gereken inşaat işlerini (uygun olduğu durumlarda yıkım dahil), malları, danışmanlık ve danışmanlık dışı hizmetleri finanse edecektir. İki alt bileşeni vardır; Alt bileşen 1.1: Belediye altyapısının dirençli rehabilitasyonu ve yeniden inşası ve Alt bileşen 1.2: Belediye hizmet tesislerinin dirençli toparlanması. Su, sanitasyon, yağmur suyu drenajı, belediye ulaşım altyapısı, belediye katı atık yönetim tesisleri ve yangın ve acil müdahale hizmetleri gibi kritik belediye altyapı ve tesislerinin orta vadeli rehabilitasyonu ve yeniden inşası bu alt bileşenler altında gerçekleştirilecektir. Yeniden inşa çalışmalarının çoğunun yerinde olması beklenmektedir, ancak belediye altyapısı veya hizmet tesislerinin belirlenen sismik veya diğer tehlikeler nedeniyle yerinde yeniden inşa edilememesi durumunda, iyileştirme kalkınma planlaması ve imar planları doğrultusunda inşaat için yeni yerler seçilebilir.

Bileşen 2: Sağlık Hizmetlerinin Restorasyonu (Sağlık Bakanlığı). Bu bileşen, Şubat 2023 depremlerinden etkilenen insanların sağlık hizmetlerine erişimini kısa vadede yeniden sağlamak için mal, danışmanlık ve danışmanlık dışı hizmetleri finanse edecektir. Üç alt bileşeni vardır; Alt bileşen 2.1. Birinci Basamak ve Hastane Düzeyinde Sağlık Hizmetlerinin Sürekliliğinin Sağlanması, Alt bileşen 2.2. Mobil Teşhis Hizmetlerinin Sağlanması ve Alt bileşen 2.3. Aşılama, Engelli Hizmetleri ve Tıbbi Ekipmana Erişimin Desteklenmesi.

Bileşen 3: Kırsal Konutların Yeniden İnşası ve İyileştirilmesi (ÇŞİDB). Bu bileşen, afet sonrası kırsal konutların yeniden inşası ve iyileştirilmesi ile ilgili iki faaliyeti desteklemek için inşaat işleri, mallar, danışmanlık ve danışmanlık dışı hizmetleri finanse edecektir. İki alt bileşeni vardır; Alt bileşen 3.1. Dirençli Kırsal Konut ve Köylerin Yeniden İnşası ve Alt bileşen 3.2. Dirençli İyileştirme ve Afet Sonrası Konut Desteği için Kapasite Geliştirme.

Bileşen 4: Proje Yönetimi, İzleme ve Değerlendirme. Bu bileşen, izleme ve değerlendirme, raporlama, satın alma, mali yönetim, çevresel ve sosyal yönetim, şikayet mekanizması, vatandaş katılımı

¹ Projenin ve proje kapsamındaki faaliyetlerin ayrıntıları Proje Değerleme Dokümanında (PDD) mevcuttur. (Bkz. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099061423141522303/pdf/BOSIB0be8dfe3b0e40b4d704983cde266fa.pdf>)

ve proje iletişimi ve erişimi dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere, proje yönetimi ve uygulama faaliyetlerinde UK'ları desteklemek için danışmanlık ve danışmanlık dışı hizmetler, mallar, eğitim ve işletme maliyetlerini finanse edecektir. Her bir UK için bir tane olmak üzere üç alt bileşeni olacaktır.

Uygulama Düzenlemeleri:

Ulusal düzeyde, İLBANK Uluslararası İlişkiler Dairesi Başkanlığı altında kurulan Proje Uygulama Birimi (PUB), ÇSYÇ ve bu YYÇ hükümlerine uygun olarak Projenin genel yönetiminden ve uygulanmasından sorumlu olacaktır.

Ç&S risklerin ve etkilerin yönetimini desteklemek için PUB'ye nitelikli personel ve kaynaklar sağlanacaktır; PUB için en az bir tam zamanlı bireysel çevre uzmanı, bir tam zamanlı bireysel sosyal uzman ve bir tam zamanlı bireysel İSG uzmanı atanacaktır.

Ayrıca, ÇSYÇ'de açıklanan Ç&S araçlarının hazırlanması, ihale belgeleri, izleme ve değerlendirme, raporlama, şikayet mekanizması, vatandaş katılımı ve proje iletişimini kapsayan Proje faaliyetlerinin teknik, satın alma, çevresel ve sosyal, finansal yönetimi dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere proje faaliyetlerinin yönetimi ve uygulanması için PUB'u desteklemek ve depremde etkilenen belediyelerde gerekli teknik, Ç&S ve İSG uzmanlarını gerektiği şekilde harekete geçirmek üzere Proje Yönetim Danışman(lar)ı (PYD'ler) işe alınacaktır.

Yerel düzeyde belediyeler/işletmeler, İLBANK tarafından hazırlanacak yeniden yerleşim planlarına göre her türlü yeniden yerleşimin gerçekleştirilmesinden ve yeniden yerleşime ilişkin şikayet mekanizmasının uygulanmasından, gerekli geçiş izinlerinden, UKOME kararlarından ve Proje kapsamında ihtiyaç duyulması halinde diğer benzer işlemlerden sorumlu olacaktır. İLBANK ile Belediye/İşletme arasında imzalanacak olan İLBANK-Belediye/İşletme Protokollerinde tarafların sorumluluklarına ilişkin hükümler yer alacaktır. Bu protokol aynı zamanda Proje faaliyetlerinin ilgili ulusal düzenlemeler ve Dünya Bankası'nın politika ve prosedürleri doğrultusunda uygulanmasını güvence altına alacaktır.

Protokolün imzalanmasını takip eden 30 gün içinde ilgili belediye/işletme bünyesinde bir Proje Ekibi oluşturulacaktır. Bu ekip, alt proje faaliyetleriyle doğrudan ilgili teknik personelden ve yeniden yerleşim faaliyetleriyle (varsa) ilgili olarak belediye/işletme ile PUB veya PYD'ler arasındaki koordinasyonu ve yeniden yerleşim için şikayet mekanizmasının uygulanmasını sağlayacak idari personelden, yani sosyal odak noktası(lar)ından oluşacaktır. Belediye içinde sadece bir proje ekibi olacaktır (yani, bir belediyede birden fazla yatırım olması durumunda, aynı ekip hepsini kapsayacaktır). Proje ekibi doğrudan uygulama sorumluluğuna sahip olmayacaktır (bu sorumluluk İLBANK PUB'ye aittir) ancak İLBANK veya PYD'ler tarafından makul olarak talep edildiği şekilde İLBANK veya PYD'ler ile koordinasyon/işbirliği yapacaktır.

1.1. YYÇ'nin Amaç ve Kapsamı

Proje, Dünya Bankası'nın Çevresel ve Sosyal Çerçevesi (ÇSC) kapsamında hazırlanmaktadır. *Arazi Edinimi, Arazi Kullanımına İlişkin Kısıtlamalar ve Gönülsüz Yeniden Yerleşime* ilişkin Çevresel ve Sosyal Standart ÇSS5 uyarınca, UK'lar fiziksel veya ekonomik yerinden edilmeye ilişkin olumsuz etkilerden kaçınılmalı veya bunları en aza indirmeli ve meydana gelebilecek olumsuz etkileri hafifletmek için düzenlemeler yapılmasını sağlamalıdır.

Bu YYÇ, mevcut ulusal yasal ve politika çerçevesini kullanmakta ve ÇSS5 ilke ve standartlarıyla tutarlılığı sağlamak için gerekli ek önlemleri içermektedir. Faaliyetlerin yerleri Proje'nin değerlendirilmesinden önce bilinmediğinden, bu YYÇ, Proje'deki faaliyetler için Yeniden Yerleşim

Planlarının (YYP'ler) veya Sonradan Sosyal Denetimlerin daha sonra hazırlanmasında kullanılacak ilkeleri, prosedürleri ve kurumsal düzenlemeleri belirlemek için geliştirilmiştir. ILBANK, arazi edinimi veya doğal kaynaklara erişim veya kullanım kısıtlamaları sonucunda fiziksel veya ekonomik yerinden edilmeyi içermesi beklenen herhangi bir sözleşme için teklif davet etmeden önce YYÇ(ler)in Dünya Bankası onayı gereklidir.

Yalnızca 1. ve 3. Bileşenler kapsamındaki Proje faaliyetleri arazi edinimi ve arazi kullanım kısıtlamaları ile sonuçlanabilir, bu nedenle iki UK tarafından iki YYÇ hazırlanmıştır. Bu YYÇ, İLBANK tarafından uygulanacak faaliyetler (Bileşen-1) için hazırlanmıştır ve Çevresel ve Sosyal Taahhüt Planı (ÇSTP), Çevresel ve Sosyal Yönetim Çerçevesi (ÇSYÇ), İşgücü Yönetimi Prosedürü (İYP) ve Paydaş Katılım Planı (PKP) dahil olmak üzere İLBANK tarafından Proje için hazırlanan diğer planlarla birlikte okunmalıdır.

YYÇ'nin spesifik hedefleri şunlardır:

- Arazi kamulaştırmasının tabi olduğu ulusal mevzuat ve uluslararası standartlar konusunda bilgi sağlanması,
- Araziye dayalı potansiyel etkilerin ve bunların büyüklüğünün, hassas gruplar dahil olmak üzere etkilenen tarafların tespit edilmesi,
- Arazi edinim süreci adımlarının ve kurumsal düzenlemelerin belirlenmesi,
- Potansiyel hak sahipliklerinin belirlenmesi ve yeniden yerleşim / arazi edinimi hedeflerine ulaşma stratejisinin hazırlanması,
- Varlıkların zamanında edinilmesini ve projeden etkilenen kişilere (PEK'lere) tazminat ve başka faydalar verilmesini sağlamak için çerçeve bir uygulama belirlenmesi,
- Proje planlama ve uygulamasında istişare, katılım ve şikayet mekanizmaları hakkında bilgi sağlanması,
- Yeniden Yerleşim Planının uygulanması için gerekli kaynakların sağlanması,
- Şikayetlerin iletilmesi için erişilebilir bir mekanizma ve alınan şikayetlerin yönetimi için bir sistem sağlanması,
- Yeniden yerleşim uygulamasının denetimi, izlenmesi ve değerlendirilmesi için bir çerçeve sağlanması ve
- Yeniden yerleşim bütçesi hazırlanması için rehberlik sağlanması.

2. Projenin Arazi Edinim İlkeleri

İrtifak hakları tesis edilmesi dahil olmak üzere arazi edinimi ve yeniden yerleşim aşağıdaki ilkelere tabi olacaktır:

- Hem ilgili Türk mevzuatına hem de Dünya Bankası ÇSS5'e uyulacak, hukuki rejimler arasında farklılık olduğu durumlarda ÇSS5'te belirtilen standartları karşılamak üzere tedbir alınacaktır.
- Alt projeler, söz konusu araziler üzerinde mülkiyet veya irtifak hakları tesis edilmesini gerektirebilir. Kalıcı arazi edinimi mülkiyet hakları tesis edilmesini gerektirecek, irtifak hakları ise geçici olarak edinilmesi gerekecek araziler üzerinde tesis edilecektir. İrtifak hakları tesis edilmiş arazilerde, söz konusu araziler meşru sahiplerine birtakım sınırlamalarla geri verilebilir; bu sınırlamalar arazi üzerinde herhangi bir yapı inşa etmeme veya kökü derine inen bitki, ekin ve ağaçlar ekmeme şeklinde olabilir ve arazinin kullanımına belirli bir dereceye kadar izin verilir. Kişilerin mülkiyet ve miras haklarına saygı duyulacaktır.
- Etkilenen kişiler üzerinde arazi edinim/yeniden yerleşim sürecinden dolayı oluşabilecek ekonomik ve sosyal etkiler (geçim üzerindeki etkiler de dahil) değerlendirilecektir.
- Yeniden yerleşim sürecinde projeden etkilenen kişiler hakkındaki ayrıntılı sayım/anket esas alınacak, söz konusu ayrıntılı sayım/anket ve etkilenecek arazi ve varlıkların tam kapsamlı envanteri projeden etkilenen kişilere ilişkin hanehalkı başlangıç verilerini oluşturacaktır.
- Hassas gruplar dahil olmak üzere paydaş kategorileri belirlenecek ve bunlarla istişare edilecektir.
- Etkilenen kişi kategorileri ve bunların ilgili hak sahiplikleri belirlenecektir.
- Kamuoyuna tam olarak bilgi verilecek ve süreçler şeffaf olacaktır. Ayrıca, etkilenen kişiler ile anlamlı şekilde istişarede bulunulacak ve bunlara yeniden yerleşim programlarının planlama ve uygulamasına katılma fırsatı verilecektir.
- İhtiyaç duyulan sahaların dikkatli bir şekilde seçilmesi suretiyle, edinilen üretken ve özel mülkiyetteki arazileri asgari düzeyde tutmak ve yerleşim alanlarının edinilmesinden (ve dolayısıyla gönülsüz yeniden yerleşimden) kaçınmak için mümkün olan tüm adımlar atılacaktır.
- Tazmin edilecek arazi, işletme ve diğer varlıkların kıymet takdirinde ÇSS 555'te tanımlandığı şekilde tam yenileme maliyeti esas alınacaktır.²
- Tarım arazisi söz konusu olduğunda, arazinin kıymet takdirinde mahsul değerinin yanı sıra arazi ile ilgili diğer geçim kaynaklarının ve varlıkların değeri bulunacaktır.
- Etkilenen arazide veya işletmelerde insanların çalıştığı ama bunların arazi sahibi olmadığı (kiracı, kullanıcı veya ücretli işçi olduğu) durumlarda, bunların proje öncesinden daha yoksul olmayacakları miktarda ve şekilde tazminat sağlanmalıdır.
- Mülkiyetin formalitesi ne olursa olsun, geçimleri araziye ve (ortak araziler dahil) ortak kaynaklara bağlı olanlar için, sağlanan tazminat etkilenen kişilerin yer değiştirme öncesindeki geçim seviyelerini yeniden sağlayabilecekleri seviyede olacaktır.
- Kamulaştırılması gereken arazinin gayriresmi şekilde kullanılan bir kamu arazisi olması durumunda, projeden etkilenen kişilere (PEK), resmi tasarruf hakkı aranmaksızın, mahsulleri, arazi üzerindeki varlıkları ve arazi üzerinde yapmış oldukları her türlü yatırımları tazmin edilecektir. Araziye geçici olarak ihtiyaç duyulduğu durumlarda, arazi sahiplerine arazinin

² Bankanın Çevresel ve Sosyal Standartları, etkilenen tüm varlıkların (arazi ve yapıların) ikame maliyetleri üzerinden tazmin edilmesini gerektirmektedir. Etkilenen bir varlığın ikame maliyeti, söz konusu varlığın mevcut durumunda ikame edilmesi için gereken tutara eşdeğerdir. Yapıların ikame maliyeti, amortisman için herhangi bir kesinti yapmaksızın yeni bir yapı inşa etmenin/satın almanın maliyetine eşit olmalıdır.

kullanıldığı sürenin tamamına ilişkin rayiç kira bedelinin tamamı tutarında tazminat sağlanacak ve kiralanması öncesinde arazi nasıl idiyse arazi sahibine aynı durumda geri verilecektir.

- İstisnai durumlarda, yeniden yerleşim kaçınılmazsa, tam yenileme maliyetine ilaveten, etkilenen kişilere taşınma ve taşınmayla ilgili masraflar için yeniden yerleşim planları doğrultusunda destek sağlanacaktır.
- Hiç gayrimenkulü olmayan kişiler dahil olmak üzere, (varsa) hassas gruplara yönelik özel istişare ve destek programları yürütülecektir.
- Dünya Bankası prosedürleri doğrultusunda, projede şikayet ve çözüme kavuşturma sürecine ve YYP uygulamasının izlenmesine yönelik planlar hazırlanacaktır.
- Arazi edinim ve yeniden yerleşim faaliyetleri izlenecek ve belirli aralıklarla raporlanacak, böylece YYP'lerin zamanında ve etkili şekilde uygulanmaları güvence altına alınacaktır. Geçim yardımının geçim düzeyinin yeniden sağlanması konusundaki etkililiği de izlenecek ve ek yardım sağlanmasına ihtiyaç duyulursa değerlendirilecektir.
- YYP'ler şeffaf şekilde hazırlanacak ve uygulanacak, etkilenen kişiler ve ilgili kurumlar sürece katılacaktır.
- İlgili tüm paydaşlar, alt projelerin arazi ihtiyaçları, bunların YYP uygulama süreci, hak sahiplikleri ve şikayet mekanizmaları vb. konuda gerekli görüldükçe bilgilendirileceklerdir.
- Alt projeler kapsamındaki inşaat faaliyetlerinden zarar gören yol, su borusu hattı ve iletişim ağı gibi altyapı tesisleri yenileriyle değiştirilecektir.
- Tazmin, tescil ve devir sorunlarının, kaçınılmaz olmadığı sürece mahkemeye gidilmeden, mal sahipleriyle çözüme kavuşturulmasını sağlamak için gereken tüm adımlar atılacaktır.
- Etkilenen kişiler inşaat başlamadan tam olarak tazmin edilecek ve tüm faaliyet ve prosedürler resmi olarak kayda geçirilecektir.
- Etkilenen kişilere ödenecek tazminat miktarının belirlenmesinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu dikkate alınacaktır. ÇSS5'in gerektirdiği tam ikame değerinin Kamulaştırma Kanunu'yla verilenden yüksek olması durumunda, tam ikame değeri kullanılacaktır. İrtifak hakkı tesis edilmesi gerektiği durumlarda, kısmi tazmin olacaktır. Uzun vadeli irtifak ile ilgili olarak, tazminat için belirlenen arsa fiyatı, kentsel bir alandaki parselin tamamı satılacak olsa oluşacak piyasa fiyatı değerinin %50'sini (kırsal alanda %35'ini) aşamaz. Ancak, uzun vadeli irtifak için edinilen arazinin piyasa değerinin %50'lik (veya %35'lik) tazmin eşiğinden yüksek olduğu istisnai durumlarda, proje kapsamında parselin tamamı kamulaştırılacak ve edinilen arazinin sahibine tam tazminat verilecektir.

3. Yeniden Yerleşim Planlarının Hazırlık ve Onay Süreci

YYÇ onaylandıktan sonra, özel kişilerden veya özel ticari kuruluşlardan herhangi bir arazi edinimi yapmak ve/veya bunları yeniden yerleştirmek için Belediye tarafından yürütülen bir YYP (ana hatları için EK 1'e bakınız) olması gerekir. İlgili alt kredi/alt finansman anlaşmasının ne zaman imzalandığının bununla bir ilgisi yoktur. Kendi özel arazi edinim sorunlarının azaltılması için hazırlanacak olan alt proje seviyesi YYP'ler YYÇ'nin aşağıdaki ilkelerine uygun olacak ve bu YYÇ ile tutarlı olacaktır:

- Arazi edinimi veya arazi kullanım kısıtlamaları küçük çaplı olan, bu yüzden de gelirler ve geçim kaynakları üzerinde önemli bir etkisi olmayacak alt projeler ile ilgili olarak, alt projeye özgü YYP'lerde olumsuz etkilenen kişilere özgü uygunluk kriterleri ile tazmin prosedür ve standartları belirlenecek ve şikayetlerin istişare edilmesi, izlenmesi ve ele alınmasına ilişkin düzenlemeler yer alacaktır,
- Fiziksel yer değiştirmeye neden olan alt projeler ile ilgili olarak, planda olumsuz etkilenen kişilerin yeniden yerleştirilmelerine ilişkin ilave tedbirler belirlenecektir,
- Geçim kaynakları ve gelir yaratılması üzerinde önemli etkiler yaparak ekonomik yer değiştirmeye neden olan alt projeler ile ilgili olarak, YYP'de geçim kaynaklarının iyileştirilmesine veya eski durumlarına getirilmesine ilişkin ilave tedbirler belirlenecektir ve
- Yasal olarak ayrılmış parklarda veya koruma altındaki alanlarda bulunan kaynaklara veya yerel halkın geçim sağlamak için bağımlı olabileceği ortak mülkiyetteki diğer kaynaklara (örneğin, meralara veya hayvan otlatmak için kullanılan arazilere) erişimi kısıtlayacak şekilde arazi kullanımında değişiklik getirebilecek projeler ile ilgili olarak, YYP'de kullanımla ilgili uygun kısıtlamaları belirlemek için katılımcı bir süreç oluşturacak ve bu tür kısıtlamaların geçim kaynakları üzerindeki olası olumsuz etkilerinin ele alınmasına yönelik azaltma tedbirleri belirlenecektir.

Kamulaştırma prosedürü Belediyenin/İdarenin söz konusu alt proje nedeniyle bir arazinin veya başka mülklerin ve ilgili varlıkların edinilmesi gerektiğine karar verilmesiyle başlar. Her alt proje için yapılan fizibilite etütlerinde ve hazırlanan ilgili dokümanlarda, arazi edinim veya yeniden yerleşim süreci yürütülmesinin neden gerektiği hakkında bilgi verilecektir.

ÇSS5'te belirtilen en iyi uygulamalara uygun olarak, PUB, PYD'ler aracılığıyla arazi, mahsul ve binalara ilişkin anketle beraber projeden etkilenen kişilerin tümüne ilişkin hanehalkı anketi yapacaktır. Bunlar, arazi edinimi ve/veya yeniden yerleşim planlarının temelini oluşturacaktır. Bu anket, projeden etkilenen kişilerin sayımı ile birlikte, yer değiştirme, arazi edinimi veya yeniden yerleşim yapılması gerektiren ilgili alt proje tanımlandıktan sonra en kısa zamanda yapılmalıdır. Hanehalkı anketi, veri toplamanın başlıca aracıdır ve proje sahası belirlenir belirlenmez gerçekleştirilmelidir. Hanehalkı anketinde etkilenen kişilerin durumu belirlenmeli ve projeden etkilenecek olup, tazmin ve yardım edilmesi için uygun kişi, arazi ve varlıkların tümü anket kapsamında yer almalıdır. Ankette hanehalkının kimlerden oluştuğu ve özellikleri, sosyoekonomik durumu ve geçim kaynakları belirtilecektir. Hanehalkı anketi arazi edinim çalışmaları başlamadan önce yapılmalı, arazi edinim çalışmalarının ise hanehalkı anketinin yapılmasından itibaren azami 1 yıl içinde başlaması planlanmalıdır. Arazi edinim çalışmalarının hanehalkı anketinin yapılmasından itibaren 1 yıllık süreden sonra başlaması halinde, toplanmış olan bilgiler bu süre zarfında meydana gelmiş olabilecek değişikliklere yönelik olarak PYD'ler aracılığıyla PUB tarafından güncellenmelidir.

Sayımın/anketin tamamlanmasından sonra, PUB YYP hazırlayacaktır. YYÇ'de politika ilkeleri belirtilir ve hak sahiplikleri, uygunluk kriterleri, izleme ve değerlendirmeye ilişkin kurumsal düzenlemeler ve

katılıma ilişkin çerçevenin yanı sıra şikayetlere ve bunların çözümüne ilişkin mekanizmalar açıklanır; bu nedenle, verilecek olan YYP'lerin bu bilgileri içermelerine gerek yoktur, YYÇ'ye atıfta bulunabilirler.

YYP'ler Dünya Bankası'nın incelemesine ve onayına tabi olacaktır. İLBANK ile Dünya Bankası arasındaki karşılıklı anlaşmaya bağlı olarak, uygulama sırasında geçim kaynakları üzerinde önemli etkisi olmayan YYP'lerin veya Orta veya Düşük Ç&S riski olarak sınıflandırılan alt projelerin YYP'lerinin onayı İLBANK'a devredilebilir.

YYP'lerin uygulanmasından ilgili Belediye/İşletme sorumludur; PYD aracılığıyla PUB, YYP'lerin uygulanmasının denetiminden sorumludur; ve DB, denetim yoluyla uygulamada uygunluğu sağlayacaktır. YYP'ler sahada inşaat başlamadan önce tamamlanmalı, açıklanmalı ve uygulanmalıdır.

Belediye/İdare sadece kamu kurumlarından arazi edinecekse, alt projenin araziye dayalı herhangi bir etkisi olmadığı ve dolayısıyla ÇSS5'in uygulanmasından muaf olduğu düşünülmeden önce söz konusu arazinin herhangi bir resmi veya gayri resmi arazi kullanımı açısından değerlendirilmesi gerekecektir. PUB, PYD'ler aracılığıyla ve Belediyeler/İşletmeler ile işbirliği içinde, arazi edinim prosedürlerini (kamulaştırma, irtifak hakkı, tahsis, devir, izinler vb.) bu YYÇ'nin EK 2'sinde verilen formatı kullanarak altı aylık İzleme/İlerleme Raporuna yansıtmaktan sorumlu olacaktır. Ancak, değerlendirme sonucunda kamu arazisinin kullanıcılar (hem resmi hem de gayri resmi) tarafından kullanıldığı sonucuna varılırsa, PUB arazi kullanıcılarının arazi temelli geçim kayıplarına yönelik önlemleri ele almak üzere bir YYP hazırlamaktan sorumlu olacaktır.

Sonradan Sosyal Denetim

ÇSS5, arazinin bir proje beklentisiyle veya bir projeye hazırlık olarak edinilmesi ve arazinin doğrudan DB projesiyle bağlantılı olması durumunda da geçerlidir. Arazi edinim prosedürleri bu YYÇ'nin onaylandığı tarihte tamamlanmışsa, PYD'ler aracılığıyla PUB tarafından EK 3'te verilen formata uygun olarak bir Sonradan Sosyal Denetim gerçekleştirilecek ve belgelenecektir. Ancak, arazi ediniminin ulusal mevzuatın ve ÇSS5'in hedef ve ilkelerine uygun olarak tamamlandığından emin olmak için Sonradan Sosyal Denetim aynı zamanda Dünya Bankası'nın incelemesine ve onayına tabi olacaktır. Sonradan Sosyal Denetimin bir alt projenin ÇSS5 ile uyumlu olmadığını ortaya çıkarması durumunda, ilgili Belediye/İdare, tüm arazi edinim çalışmalarının ölçeklendirilmesini ve boşlukların kapatılmasını, alt proje(ler)den kaynaklanan etkilerin azaltılmasını veya tazmin edilmesini sağlamak için bu YYÇ kapsamında tanımlanan gerekli önlemleri alacaktır.

Hazırlanan Sonradan Sosyal Denetim, incelenmek ve onaylanmak üzere Dünya Bankası'na sunulacaktır. Onaydan sonra İLBANK, ilgili Belediye/İdare ile koordinasyon halinde bu belgeleri yerel düzeyde, etkilenen kişilerin ve diğer paydaşların erişebileceği şekilde Türkçe ve etkilenen kişilerin ihtiyaç duyacağı diğer dillerde açıklamakla sorumludur. Dünya Bankası ayrıca planları web sitesinde hem Türkçe hem de İngilizce olarak açıklayacaktır.

4. Projenin Etkilenen Kişiler Üzerindeki Potansiyel Etkileri

Alt projelerin uygulanması için kalıcı veya geçici olarak kullanılacak arazi, mülk veya işletmelerin kullanıcılarının yanı sıra geçimleri etkilenen arazi veya mülklere bağlı olanlar, etkilenen kişi sınıfına girerler. Bunların içinde aşağıdaki kategoriler bulunur:

- Arazilerini tamamen veya kısmen kaybeden arazi sahipleri,
- Geçici veya kalıcı arazi ediniminden etkilenen veya erişimleri kısıtlanan işletmelerin sahipleri, kayıt dışı işletmeler dahil,
- Geçici veya kalıcı arazi ediniminden etkilenen işletmelerin çalışanları ve işçileri,
- Projenin bir sonucu olarak yeniden yerleştirilen mülk sahipleri,
- Arazilerine inşaat sırasında geçici olarak ihtiyaç duyulan mülk sahipleri,
- Arazi ediniminden etkilenen arazi veya mülklerin resmi kiracıları ve
- Etkilenen arazi veya mülklerin sahipleri veya resmi kiracıları olmamakla birlikte etkilenen arazi veya mülklerde oturanlar veya geçimleri doğrudan bunlara bağlı olanlar (örneğin, kiracılar, etkilenen tarım arazisinde veya etkilenen işletmelerde çalışan ücretliler veya sahibinin izniyle ve izni olmadan araziye gayriresmi olarak kullananlar, sokak satıcıları gibi kayıt dışı işletmeler).

Alt projenin, etkilenebilecek kırsal alanda veya tarım arazisinde bulunması durumunda, söz konusu etki alınan arazinin sahip olduğu değerin ötesine geçer ve arazinin mahsulünü ve etkilenen araziyle ilgili diğer geçim kaynaklarını ve varlıkları içerebilir.

Alt projelerin arazi ihtiyaçları, söz konusu araziler üzerinde mülkiyet veya irtifak hakları tesis edilmesini gerektirebilir. Kalıcı arazi edinimi, mülkiyet hakları tesis edilmesini gerektirecek, irtifak hakkı ise geçici olarak edinilmesi gereken araziler üzerinde tesis edilebilecektir. Bazı durumlarda, üzerinde altyapı kurulu olan araziler (ağaç dikmemek, yapı inşa etmemek gibi) birtakım sınırlamalar dahilinde kullanılmak üzere kendi meşru sahiplerine geri verilebilir. Verilecek tazminatta, örneğin geçim düzeyinin yeniden sağlanmasında, bu kısıtlamalar nedeniyle oluşan değer kaybı esas alınacaktır. Söz konusu değer kayıplarının belirlenmesine yönelik metodoloji YYP'lerde yer alacaktır.

5. Uygunluk Kriterleri

Yasal mülkiyeti olmayanların tazminat ve/veya rehabilitasyon yardımı alma uygunluğundan yoksun kalmamaları için, etkilenen kişilere önceki yaşam standartlarını, gelir elde etme kapasitelerini ve üretim seviyelerini iyileştirme veya en azından proje öncesi seviyeye geri getirme çabalarında yardımcı olunmalıdır. Projeyle bağlantılı olarak yapılan veya dayatılan arazi edinimi veya arazi kullanım kısıtlaması yüzünden varlığını, işletmesini veya ticaretini kaybeden veya varlığı, işletmesi veya ticareti zarar gören veya verimli kaynaklara erişimini kaybeden herkesin, tazmin edilmek ve/veya yeniden yerleşim desteği almak için uygun olduğu kabul edilecektir.

Etkilenen kişiler şu şekilde sınıflandırılabilir:

- Arazi veya varlıklar üzerinde resmi yasal hakları olanlar,
- Arazi veya varlıklar üzerinde resmi yasal hakları olmamakla birlikte iç hukukta tanınan veya tanınabilir nitelikte hak talepleri olanlar,
- İşgal ettikleri veya kullandıkları arazi veya varlıklar üzerinde tanınabilir yasal hakları veya hak talepleri olmayanlar.

Tazmin edilmek ve/veya yeniden yerleşim desteği almak için uygunluk sağlamaya ilişkin eşik tarihi, varlık sayım/envanter çalışmasının tamamlandığı son gün olacak olup, yeniden yerleşim desteği almak için uygunluk sağlanmasına yönelik eşik tarihini temsil etmektedir. Eşik tarihinden sonra yapılan hiçbir yeni yapı veya mevcut yapılara yapılan hiçbir eklenti projeden etkilenmiş olarak kabul edilmeyecek ve bunların sahipleri veya sakinleri tazminat veya ek yardım için uygun olmayacaktır (varlık sayımı/envanterinin bunları etkilenmiş olarak tanımlamadığını gösteremezlerse).

Halk, eşik tarihi hakkında sorumlu kurumlar, medya, toplumun ileri gelenleri ve kanaat önderleri aracılığıyla uygulayıcı kurum tarafından yeterli ölçüde bilinçlendirilecektir.

6. Yasal Çerçeve

6.1. Ulusal Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşime İlişkin Yasal Çerçeve

Arazi Edinimi

Arazinin edinilmesine ilişkin yasal zemin şöyle olacaktır:

1. Kamulaştırma Kanunu (N° 2942)
2. Belediye Kanunu (Law N° 5393)

Türk yasal çerçevesi kapsamında, arazi ediniminde/kamulaştırmada 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (2001 tarihli 4650 sayılı Kanunla değişik) esas alınır. Ayrıca, Türk Anayasasının 46. Maddesi devlet ve kamu tüzel kişilerinin, kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ve nakit ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kamulaştırma kanunuyla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde irtifak hakları tesis etmeye yetkili olduğunu açıklar. Diğer bir deyişle, Anayasa mal sahibine/sahiplerine peşin ve nakit kamulaştırma tazminatı ödenmeden hiçbir taşınmaz mala el koyulamayacağına işaret eder.

Kamulaştırılan gayrimenkul için ödenecek tazminat 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8, 10 ve 11. Maddelerinde belirtilen usul ve esaslara göre belirlenir. Kıymet takdir kriterleri Kanunun 11. Maddesinde belirtilmiştir. Kamulaştırma Kanunu'nda kamulaştırılan araziye ilişkin tazminatın belirlenmesinde söz konusu araziden hesap rotasyon sistemi dikkate alınarak elde edilen ortalama yıllık net gelirin esas alındığı, yapıların kıymet takdirinde inşaat birim fiyatları hesaplamasının bulunduğu ve arsa (konut) kıymet takdirinde emsal değerlendirmesinin esas alındığı belirtilir. Arazi ediniminden sorumlu kuruluş içerisinde kıymet takdir komisyonu oluşturulur ve bu komisyonda en az üç kişi bulunur. Gerekmesi durumunda, komisyon Sanayi ve Ticaret Odasından, emlak ofislerinden ve bu konularda uzmanlaşmış başka birey veya kurumsal otoritelerden bilgi alabilir.

Duyuru

Kıymet takdir komisyonu kıymet takdir belgelerini sorumlu kuruluş içinde oluşturulan uzlaşma komisyonuna teslim eder. Uzlaşma komisyonu da üç kişiden oluşur (komisyon üyeleri arazi edinimini yapacak Belediyeden olur) ve edinilen araziye ve kaybedilecek/yeri değişecek varlıklara ilişkin tazmin paketi hakkında mülk sahipleriyle görüşmeleri yürütür. Daha sonra, belediye iadeli taahhütlü resmi posta ile, etkilenen kişilere bildirimde bulunur ve kendilerini görüşmeye davet eder. Bunların arazi ve mülk sahipleri olması durumunda, bildirimde belediyenin araziye pazarlıklı uzlaşma yoluyla satın almak (veya söz konusu arazi üzerinde irtifak hakkı tesis etmek) istediği belirtilir ve arazi edinim sürecinin aşamaları net bir şekilde açıklanır. Söz konusu bildirimde, arazi sahibinin mahkemeye daha yüksek tazminat için dilekçe vermek istemesi halinde, dava açmak için başvurabileceği hükümler ve ilgili adımlar da belirtilir.

Mal sahiplerinin arazide yaşamaması durumunda, (i) köylülerden ve muhtarlardan güncel adres araştırması için yerel sorgulamalar, (ii) tapu ve kadastro kayıtlarından ve kolluk kuvvetleri kayıtlarından ulusal kimlik numaraları aracılığıyla bilinen son ikametgahlarının sorgulanması ve (iii) 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10. Maddesi uyarınca gazetede resmi ilan yoluyla onlara ulaşmak için makul çaba gösterilir. Eğer mal sahiplerine hala ulaşılamıyorsa, arazi için ödenen tazminat mal sahipleri adına bir banka hesabına yatırılır. Mal sahibi, yatırılan Banka hesabından herhangi bir zamanda tazminatı çekebilir.

Arazinin birden fazla maliki varsa, her malike yukarıda açıklandığı şekilde bildirimde bulunulur ve devlet kayıtlarında tapuda kayıtlı mülkiyet yüzdelerine göre tazminat ödenir. Birden fazla malik arasında, bunların her birinin mülkiyet yüzdeleri konusunda fiili bir anlaşmazlık varsa, tazminatın tamamı bir emanet hesabına yatırılacak ve anlaşmazlık çözüldükten sonra her birine ödenecektir.

İşlem

Arazinin ve etkilenen mülklerin satın alınması işlemi, pazarlıklı uzlaşma veya mahkemede uzlaşma şeklinde iki süreç üzerinden gerçekleştirilebilir.

Pazarlıklı Uzlaşma: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 8. Maddesinde belirtilen usul ve esaslar ve bu YYÇ uyarınca arazinin ve ilgili taşınmaz malların pazarlıklı uzlaşma yoluyla satın alınması sürecidir. Mal sahibi pazarlıklı uzlaşmayı kabul ederse, işlemi sonuçlandırmak üzere belediye ile arasında görüşmeler yapılır. Bu anlaşmaya ilişkin işlemlerin tutanakları iki tarafça imzalanır. Sonrasında, kamulaştırma tazminatı 45 gün içinde meşru mal sahibine ödenir ve gayrimenkul temlik sonrasında devlet adına tescil edilir. Bu satın alma şekli kamulaştırma olarak kabul edilir ve bu kamulaştırmaya ve kamulaştırma tazminatı miktarına karşı dava açma hakkı yoktur. Belediye pazarlıkların 3 ay içinde bitirileceğini açık bir şekilde ortaya koymalıdır ve arazi edinim aşamalarını ve mal sahibinin her aşamadaki yasal yola başvurma ve dava haklarını arazi sahibine açıklayacaktır. Pazarlıkla uzlaşmaya varılamaması durumunda mahkemeye gidilir.

Mahkemede Uzlaşma: Mahkemede uzlaşma yoluna şu durumlarda gidilir; (a) pazarlık yoluyla uzlaşılabilirse veya (b) belediyeden bildirim alan mal sahibi pazarlık yapmayı geri çevirirse, (c) örfi haklar söz konusu olduğunda, (d) mal sahibinin ölmüş olması veya bulunamaması durumunda. Mahkemede uzlaşma talep edilmesi öncesinde, yasal yola başvurma ve dava hakları arazi sahibine bütünüyle açıklanır.

Kamulaştırma Kanunu 10. Maddesi uyarınca Belediye kıymet takdiri ve tescil için ilgili asliye hukuk mahkemesine başvurur. Mahkeme sürecinin giderleri Kamulaştırma Kanunu uyarınca sorumlu kurum tarafından karşılanır. Özellikle, mahkeme sürecinin 4 ay içinde tamamlanamadığı durumda, bu sürenin dolmasından itibaren geçen süre için belirlenen tazminat tutarına yasal faiz uygulanır.

Genelde, Kamulaştırma Kanunu 12. Maddesine göre, eğer arazi kısmen kamulaştırılmış ve geri kalan kısmı kullanılamaz durumda ise, kamulaştırma kararını almasından itibaren 30 gün içinde mal sahibinin talepte bulunması halinde bu kısım da kamulaştırılır.

Acil Kamulaştırma

Kamulaştırma Kanunu 27. Maddesi kamulaştırmadan sorumlu kuruluşa projenin gerektirdiği taşınmaz malları normal kamulaştırma prosedürü içinde ihtiyaç duyulandan daha erken tarihte el koyma yetkisi verir. Bu süreç mülk sahiplerinin takdir edilen değere karşı çıkmasını engellemez. Acil kamulaştırma kaçınılmazsa, meşru mal sahipleri (yerlerinden edilen kişiler) ihtiyaç duyulan taşınmaz malların kamulaştırılması ve ilk tazminat konusunda arazi ediniminin ilk aşamasında sorumlu kurum tarafından anlamlı şekilde bilgilendirilmelidir.

Projede acil kamulaştırma yapılmayacağını ve acil kamulaştırmanın kaçınılmaz olduğu durumlarda alt projelerin finanse edilmeyeceğini belirtmek gerekir.

Gönülsüz Yeniden Yerleşim

Fiziksel veya ekonomik yeniden yerleşimin herhangi bir projede gündeme gelmesi durumunda, arazi ediniminden sorumlu Belediye/İdare (5393 sayılı) Belediye Kanunu'na göre yeniden yerleşim planlaması ve uygulaması ile ilgili diğer kuruluşlarla iş birliği yapabilir.

6.2. Dünya Bankası Yeniden Yerleşim Standardı (ÇSS 5)

Dünya Bankası'nın Arazi Edinimi, Arazi Kullanımına İlişkin Kısıtlamalar ve Gönülsüz Yeniden Yerleşime İlişkin ÇSS5'i, geliştirme projeleri kapsamında meydana gelen gönülsüz yeniden yerleşimden kaynaklanan riskleri ele alan ve bunları azaltan koruma önlemleri içermekte ve her türlü gönülsüz arazi edinimini kapsamaktadır³.

Bankanın gönülsüz yeniden yerleşime ilişkin politikasının genel hedefleri şunlardır:

- Gönülsüz yeniden yerleşimden kaçınılması, kaçınmanın mümkün olmadığı durumlarda ise proje tasarım alternatifleri araştırılarak en aza indirilmesi.
- Zorla tahliyeden kaçınılması.
- Arazi ediniminden ve arazi kullanım kısıtlamalarından kaynaklanan ve kaçınılması mümkün olmayan olumsuz sosyal ve ekonomik etkilerin şu şekilde azaltılması; (a) varlık yenileme maliyetinde meydana gelen kayıpların zamanında tazmin edilmesi ve (b) yerlerinden edilen kişilere geçim kaynaklarını ve yaşam standartlarını iyileştirmelerinde veya bunları en azından, gerçek anlamda, yer değiştirme öncesi seviyelerine veya daha yüksek olması durumunda proje uygulaması başlamadan önce sahip oldukları seviyelere yeniden getirmelerine yardımcı olunması.
- Yeterli barınma, hizmet ve imkanlara erişim ve kullanım hakkı güvencesi sağlanarak, fiziksel olarak yerinden edilmiş yoksul veya hassas kişilerin yaşam koşullarının iyileştirilmesi.
- Yerinden edilmiş kişilerin projeden doğrudan yararlanmalarını sağlamak için yeterli yatırım kaynakları sağlanmak suretiyle, yeniden yerleşim faaliyetlerinin, projenin doğası gereği, sürdürülebilir kalkınma programları olarak tasarlanması ve yürütülmesi.
- Uygun bilgilendirme, anlamlı istişare ve etkilenenlerin bilgiye dayalı katılımı sağlanarak, yeniden yerleşim faaliyetlerinin planlanmasının ve uygulanmasının sağlanması.

Bu politikada, gönülsüz yerleşim etkilerine yönelik olarak, borçlanıcının YYÇ hazırlaması istenmekte olup, (uygulayıcı kurumlar olan) Belediyeler de gerektiğinde YYP'ler hazırlayacaklardır. YYP aşağıdakileri kapsayacaktır:

- (a) Yeniden yerleşim planı veya yeniden yerleşim politika çerçevesi aşağıdakilere yönelik tedbirler içerir:
 - (i) Yerlerinden olan kişilerin yeniden yerleşimle ilgili seçenek ve hakları konusunda bilgilendirilmeleri;
 - (ii) Yerlerinden olan kişilerle teknik ve ekonomik yönden uygulanabilir yeniden yerleşim alternatifleri hakkında istişare edilmesi, kendilerine bu alternatiflerin sunulması ve aralarından seçim yapma imkanı tanınması ve
 - (iii) Yerlerinden olan kişilere doğrudan projeye atfedilebilir nitelikteki varlık kayıpları için tam yenileme maliyeti seviyesinde hızlı ve etkili tazminat verilmesi.

³ İlgili politikanın tam metni ve uygulama rehberine şu adresten erişilebilir: <https://pubdocs.worldbank.org/en/294331530217033360/ESF-GN5-June-2018.pdf>

- (b) Etkiler arasında fiziksel olarak taşınma varsa, yeniden yerleşim planı veya yeniden yerleşim politika çerçevesi aşağıdakilere yönelik tedbirler içerir:
- (i) Yerlerinden olan kişilere taşınma sırasında (taşınma ödeneği) gibi destekler sağlanması ve
 - (ii) Yerlerinden olan kişilere ikamet amaçlı konutlar veya konut siteleri veya gerektiğinde üretken potansiyeli ve bölgesel avantajları ve diğer faktörleri en azından eski sahanın avantajları ile eşdeğer olan tarım sahaları sağlanması, kayıplarının tam yenileme maliyetinden tazmin edilmesi ve söz konusu kişilere önceki yaşam standartlarını, gelir kazanma kapasitelerini ve üretim seviyelerini iyileştirmede veya en azından bunları yeniden sağlamalarında yardım edilmesi.

ÇSS5'te etkilenen kişilere tazminat tam olarak ödenmeden hiçbir arazinin edinilmemesi istenmektedir.

Ayrıca, ÇSS5'te Proje kapsamında yeniden yerleşim planı yapılması ve uygulanması, yeniden yerleştirileceklerin ve bunlara ev sahipliği yapacakların bu planlama sürecine katılması istenmektedir. Bu bağlamda ÇSS 5'te, etkilenen kişilerin sahip oldukları seçenek ve hakları hakkında yeniden yerleşim planının hazırlanması sırasında Proje kapsamında sistematik olarak bilgilendirmesi istenmektedir.

"Tam Yenileme Maliyeti" ÇSS5'te onaylanan varlıkların kıymetlerini takdir etme yöntemidir: "Tarım arazileri söz konusu olduğunda, etkilenen arazinin yakınında bulunan ve üretken potansiyele sahip veya kullanımı eşit olan arazinin proje öncesi piyasa değeri artı araziye etkilenen arazinkine benzer seviyelere hazırlama maliyeti artı her türlü tescil ve devir vergileridir."

ÇSS 5'te kamu hizmetlerine erişim, müşteri ve tedarikçi, otlak veya orman alanı kaybı gibi bazı kayıp türlerinin parasal olarak kolaylıkla tazmin edilemeyeceği kabul edilir, dolayısıyla Proje kapsamında eşdeğer veya kabul edilebilir nitelikte kaynak ve kazanç fırsatlarına erişim sağlamaya çalışılması istenir.

ÇSS 5 etkilenen herkesi kapsar, hassas kişilerin ihtiyaçlarına Projede özellikle dikkat edilmesi istenir.

6.3. Fark Analizi

Türkiye'de arazi edinimi ile ilgili ulusal mevzuat ve süreçlerin uzun bir tarihçesi vardır. Karşılaşılan sorunların çözülmesi ve en iyi uluslararası uygulamalardan birtakım gerekliliklerin dahil edilmesi amacıyla sürecin iyileştirilmesi için, uygulandıkları yıllar içinde güncellenmişlerdir. Ancak, Türk mevzuatı ile Dünya Bankası'nın ÇSS 5'i arasında fark olan birtakım konular hala mevcuttur. Bu bağlamdaki başlıca farklar aşağıdaki başlıklar altında özetlenebilir:

- (i) **Mülkün sahibi olmayan kiracıların ve arazinin diğer gayriresmi kullanıcılarının tazmin edilmesi/desteklenmesi:** Bankanın ÇSS'lerine göre, arazinin resmi kullanıcılarının yanı sıra gayriresmi kullanıcıları da PEK olarak tanımlanır. Türk mevzuatı arazinin/mülklerin kiracılarına ve gayriresmi kullanıcılarına tazminat ödenmesini gerektirmemektedir⁴. Ancak, Bankanın prosedürlerine göre, başka kişilere ait arazilere para harcayan, ekin eken veya bunların üzerine bina veya başka yapılar inşa eden kişiler tam yenileme maliyetinden tazmin edilirler. Bu kişiler gayriresmi olarak kullandıkları arazi üzerine ettikleri mahsuller ve ekonomik değeri olan ağaçlar için de tazmin edilirler ve söz konusu araziden ayrılmalari sonucunda kaybettikleri geliri/geçim kaynaklarını yeniden sağlamaları için gerekiyorsa desteklenirler.

⁴ Kamulaştırma Kanunu 19. maddesinde yapılan değişikliğe göre, başka kişilere ait arazilere para harcayan ve bunların üzerine bina veya başka yapılar inşa eden kişiler ağaçlar ve binaların imalat maliyetleri için tam ikame maliyetinden tazmin edilirler. Fakat ikame maliyetinin Bankanın operasyonel politikalarına göre malzeme maliyetlerine yetmesi gerekir.

Verilen tazminat, arazinin kiracıları ve diğer gayriresmi kullanıcılarının geçiminin etkilenmemesini sağlayacaktır. Resmi arazi sahiplerine yönelik yasal tazminat tutarına ilaveten, yasal haklara sahip olmayan diğer kişilere ilişkin giderler Belediyelerin ve/veya valiliklerin sosyal yardım fonlarından sağlanacaktır. İller Bankası, belediye yatırımları için verilen teknik teklifleri ve belediyeler tarafından hazırlanan YYP'leri incelerken, Belediyelerin bu maliyetleri karşılayacak kadar bütçe ayırmış olduğundan emin olacaktır.

- (ii) **Tam Yenileme Maliyeti:** Dünya Bankası'nın politikalarına göre, arazi veya diğer duran varlıklar gibi taşınmaz malların kaybı, inşaat başlamadan önce tam yenileme maliyetinden tazmin edilmelidir. Tazmin yöntemi olarak yenileme maliyetine eşdeğer nakit kullanılacağı göz önüne alındığında, yasal arazi sahipleri arazinin kaybedilmesinden dolayı tazmin edilecekler, kiracılar, kamu arazisi kullanıcıları ve gecekonducuların da araziye yaptıkları yatırım için yenileme maliyeti almaya hakları olacaktır. Türk mevzuatına göre sadece yasal mülk sahipleri parasal tazminat alabilirler; kıymet takdir sürecinde binalara yönelik olarak (kamulaştırma için) amortisman kesileceği belirtilmekte olup, bu da kamulaştırma değerinin (amortisman uygulanmasına izin vermeyen) ÇSS5'te tanımlanan tam yenileme maliyetinden düşük çıkmasına neden olabilmektedir. Gelir kaybının, ortak mülklere erişimin veya sosyal kayıpların (fırsat maliyetleri gibi) tazmin edilmesi konusu Türk mevzuatında açık bir şekilde belirtilmemiştir.

Tam yenileme maliyeti ile ödenecek tazminat arasındaki fark Belediyelerin ve/veya valiliklerin sosyal yardım fonlarından sağlanacaktır. Belediyelerin yatırım tekliflerinde ve YYP'de bu maliyetler için bütçe ayırmadıkları projeler finansman için uygun olmayacaktır.

- (iii) **Kısmi Kamulaştırma Nedeniyle Elverişsiz Hale Gelen Arazilerin Kamulaştırılması Talebi:** Kanuna göre, kısmi kamulaştırmaya tabi tutulan arazilerin sahiplerinin geri kalan arazinin kamulaştırılmasını 30 gün içinde talep etme hakkı bulunmaktadır. ÇSS5'te bu tür talepler için herhangi bir zaman sınırlaması tanımlanmamıştır. Arazi ediniminin bildirilmesi aşamasında Belediyeler, bu tür bir talepte bulunmak için 30 günleri olduğunu arazi sahiplerine açıkça bildirecek ve hukuki hizmetlere ihtiyaç duymaları halinde hukuki hizmet sunmayı teklif edeceklerdir.

- (iv) **Projeden Etkilenen Kişi Tanımının Kapsamı:** Türk mevzuatına göre, projeden etkilenen kişi (PEK) olarak kabul edilenler arazinin yasal sahiplerinden ibarettir. Dolayısıyla, kamu arazilerinin tapusuz sahipleri ve kullanıcıları, ev sahibi nüfus, (proje alanını kullanan) göçerler/göçmenler veya ekonomik olarak yerinden olan kişiler gibi projeden etkilenen diğer kişilerin olası kayıpları tanınmamakta olup, projenin bu kişiler üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmaya yönelik hükümler de bulunmamaktadır. Türk mevzuatında, bu grupların çoğu PEK olarak tanınmamaktadır.

Projeden etkilenen ve ÇSS5'teki tanım kapsamına giren kişiler için mesleki eğitim, istihdam imkanları veya araziye yasal olarak kullanma ya da üzerinde çalışma yardımı gibi etki azaltma tedbirleri uygulanacaktır. Söz konusu etki azaltma tedbirleri etkilenen kişilerin geçimlerinin en azından proje öncesi seviyelere getirilmesini, bu kişilerin etkilenen tüm varlıklarının tazmin edilmesini ve en azından konutlarının proje öncesindeki kalite ve kullanım hakkı seviyesine getirilmesini sağlamalıdır.

- (v) **Yeniden Yerleşim Eylem Planlaması:** Yerinden olan tüm kişileri ve ev sahibi aileleri kapsayan Yeniden Yerleşim Eylem Planı hazırlanmasına yönelik herhangi bir yasal düzenleme yoktur. Dolayısıyla, alt borçlanıcıların YYP hazırlaması gerekecektir. Eğer arazi alt kredi anlaşması

imzalanmadan önce edinilmişse, Sonradan Sosyal Denetim (geçmişe dönük) raporlama prosedürleri yürütülecektir (ana hatları Ek 3'te verilmiştir). Ayrıca, ileride arkasından ilave arazi edinimi gelecek olan projeler için alt borçlanıcılar tarafından ileriye etkili etüt ve raporlama yapılacaktır.

- (vi) **Halkın Bilgilendirilmesi, Halkla İstişare ve Halkın Katılımı:** Arazi edinimi ile ilgili olarak halkın bilgilendirilmesi, halkla istişare ve halkın katılımı konusunda Türk mevzuatında herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Normal kamulaştırma prosedürleri kapsamında, meşru mal sahibini bilgilendirmek ve 15 gün içinde görüşmeye çağırarak için mal sahiplerine davet yazısı gönderilir. Dolayısıyla, meşru mal sahipleri arazi ediniminden haberdar olur ve önerilen tazminat tutarı üzerinde pazarlık yapma ve/veya bunu reddetme fırsatını yakalar.

ÇSS5'te YYÇ ve YYP'lerin halka tam olarak duyurulması istenir.

Bu proje için, arazi edinim işlemleri başlamadan önce, etkilenen kişilerle istişare toplantıları düzenlemekten ve onların alt projelerin arazi ihtiyaçlarının yanı sıra YYÇ'den, hak sahipliklerini içeren taslak YYP'lerden ve varsa yeniden yerleşim planlaması ve uygulamasından haberdar edilmesinden Belediyeler sorumludur.

Ayrıca, YYÇ ve YYP'ler yerel seviyede ve İller Bankası'nın internet sitesinde halka duyurulacaktır.

Belediye, kamu arazisine yatırım yapmış olanlar veya araziye resmi hakları olmaksızın işgal edenler ve kiracılar dahil olmak üzere, resmi hakları olmayan ama etkilenen diğer gruplara ve paydaşlara da arazi ve mülk sahiplerine bildirimde bulunduğu şekilde, istişare için resmi yazıyla aynı zamanda bildirimde bulunacaktır. Yazıda, ilgili alt projeler ve arazi ihtiyaçlarından kaynaklı etkiler konusunda bilgi verilecektir.

- (vii) **Şikayet Mekanizması (ŞM):** Türkiye'deki farklı kanunlar (2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 3071 sayılı Şikayet Kanunu ve 4982 sayılı Bilgi Edinme Kanunu) kapsamında şikayette bulunma kanalları mevcut olmakla birlikte, bunlar daha resmi ve yasal mekanizmalar yoluyla gerçekleşmektedir.

Bu proje için, belediyeler bünyesinde şikayet mekanizmaları oluşturulacak olup, bu mekanizmalar ile şikayetler alt proje ve belediye seviyelerinde erişilebilir ve belgeye dayalı şekilde ele alınacaktır. Proje seviyesindeki bu şikayet mekanizmaları resmi yasal mekanizmaların tamamlayıcısı olmayıp, bunların yerine geçer; isteyen PEK'ler resmi yasal mekanizmaları takip edebilirler. Ayrıca, İller Bankası da bir şikayet mekanizması kurmuş olup, etkilenen kişiler, Belediyeler tarafından önerilen çözümden memnun kalmadıklarında şikayetlerini her zaman İller Bankası'na iletebilmektedir.

Tablo 1'de ÇSS5 ile ilgili ulusal mevzuat arasındaki farklar daha ayrıntılı açıklanmıştır.

Tablo 1 Mevzuat Çerçevesi

Fark	Türk Yasal Çerçevesi	Dünya Bankası ÇSÇ Gerekliklikleri	Farkın Giderilmesine Yönelik Tedbir
Yenileme maliyeti arazi	Tarım arazilerine takdir edilen kıymet piyasa fiyatları dikkate alınarak hesaplanan yıllık net gelirin aktifleştirilmesine bağlıdır.	Tam yenileme maliyeti uygulanacaktır.	Süreç, değerlendirme sırasında eşit üretim potansiyelinin değerini (merkezi yerlere uzaklık ve erişim yolları, sulama durumu ve sulama kolaylığı, sağlık koşulları, arazinin şekli ve büyüklüğü, arazinin parça bileşimi, kadastro, arazinin konumu/pozisyonu gibi) dikkate aldığından ve arsa üzerindeki tamamlayıcı parçalar ayrı ayrı kıymet takdir edilerek arsa değerine eklendiğinden, bu noktada bir boşluk yoktur fakat yeni arazi ile ilgili tüm tescil ve devir vergilerinin maliyeti, Dünya Bankası gereklikliklerine uygun olarak tam tazminat değerine ulaşmak için buna eklenecektir.
Yenileme maliyeti binalar/yapılar	İnşaat maliyeti yaklaşımı kullanılır ve binanın/yapının amortismanı (aşınma ve yıpranma için) düşülür. Kırsal ve kentsel alanlarda aynı kıymet takdir metodolojisi kullanılır.	Tam yenileme maliyeti uygulanacaktır. ÇSS5 Ek A. Gönülsüz Yeniden Yerleşim Kaynak Kitabı. (Tazminat net olarak değerlendirilir ve etkilenen kişinin eşdeğer değerinde ikame varlıkları almasına yetmelidir. İşleyen ikincil piyasaların olduğu bölgelerde bu, yeni yapılar pahasına tazminat anlamına gelmez. Amortisman tazminatın yetersiz kalmasına yol açacaksa uygun değildir. Bu durumlarda, ikame değerine ulaşmak için bazı ek araçlar birlikte kullanılabilir. Hurda malzeme sahibine bırakılmalıdır.	Amortisman düşülmeyecektir. Kamulaştırma Kanunu amortisman düşülmesini gerektirdiğinden, Dünya Bankası gereklikliklerine uygun olarak eşdeğer kıymetteki ikame varlıkları güvence altına almak için ikame değerinden tazminat amaçlanacaktır.
Kamulaştırma tazminatına hak kazanma	Ev ve/veya iş yeri kiralayanlar, araziyi kiracı olarak kullananlar, ormanlık alanları yasal/kaçak kullananlar ve taşınmazı olmayan tüccarlar kamulaştırma tazminatına hak kazanamaz.	Bunlar taşınmaz varlıkları için tazmin edilmeli ve geçim kaynaklarını eski haline getirme (ve mümkünse iyileştirme) çabaları desteklenmelidir. Bu bağlamda, ÇSS5'te tam yasal mülkiyet olmamasının yardım için bir engel teşkil etmemesi gerektiği belirtilmektedir.	Bunlara YYP'de destek sağlanacaktır. Olumsuz etkilenen tüm kişilerin belirlenmesi ve yeniden yerleşim planlarında tazminat ve varsa geçim düzeyini yeniden sağlama tedbirleri ile ilgili konuların bağlama göre tanımlanması esastır. Bu tür yardımlar için, alternatif yardım biçimleri gibi projeye özel mekanizmalar da sağlanacaktır.
Kamulaştırma tazminatına hak kazanma	Başkası adına tapulu, sahipten ve/veya zilyedi tarafından iktisap edilmemiş arazide bina yapanlar veya ağaç ekenler asgari malzeme kıymeti veya ağaçların takdir edilen kıymeti kadar kamulaştırma tazminatı alma hakkına sahiptir.	Tam yenileme maliyeti uygulanacaktır.	Dünya Bankası gereklikliklerine uygun olarak hak sahibi kişiler için tam yenileme maliyetini karşılamak üzere tazminat ödenecektir.

Fark	Türk Yasal Çerçevesi	Dünya Bankası ÇSÇ Gereklilikleri	Farkın Giderilmesine Yönelik Tedbir
Mera ve/veya orman kullanıcılarının tazminatı	Kamu mülkleri alanından yararlanan yerinden edilmiş kişilere tazminat ödenmemektedir çünkü tazminat Belediye/İdare tarafından ödenmektedir.	YYP kapsamında bunlara yardım sağlanmalıdır.	Alt projenin sadeleştirilmiş yeniden yerleşim planlarında bu kişiler için Projenin dahil olduğu Hibe Programı kapsamında hayvan yemi desteği ve alternatif gelir getirici araçlar sağlanması gibi projeye özel mekanizmalar bulunacaktır.
Yeniden yerleşim planlaması	Yerinden olan tüm kişileri ve ev sahibi aileleri kapsayan YYP hazırlanmasına yönelik herhangi bir yasal düzenleme yoktur.	Dünya Bankası politikası YYP hazırlanmasını gerektirmektedir.	PUB tarafından bir YYP'nin hazırlanması. Bu, etkilenen kişi sayısına ve fiziksel yer değiştirmenin söz konusu olup olmadığına bağlı olarak tam veya kısaltılmış bir YYP olacaktır. Mali yardım alınmadan önce arazi edinilmişse, Sonradan Sosyal Denetim gerçekleştirilecektir. Ayrıca, gelecekte ilave ve edinim gerektiren projeler için proaktif çalışma ve raporlama yapılacaktır.
Kurumsal durum, kapasite ve eş güdüm eğitimi	Arazi edinimi ve gönülsüz yeniden yerleşim süreçlerinin bir bölümüyle (örneğin kadastro/tapu sicil, sondajlar, işletmeler, enerji üretimi, arazi edinimi ve yeniden yerleşim; çeşitli bakanlıkların, valiliklerin ve özel kuruluşların faaliyetleri) yasal olarak birtakım özel kurumlar ve kamu kurumları ilgilenmekte olup, bunlar arasında eş güdüm yoktur.	Dünya Bankası Politikası, dahil olan tüm kurumlar arasında yeniden yerleşim uygulaması için eş güdümlü bir organizasyonel çerçeve olmasını talep etmektedir.	Proje Uygulama Birimi, teknik yardım kapsamında bu koordinasyonu sağlayacak, eğitim ve iş başında destek sağlanacaktır.
Halkın bilgilendirilmesi, i, istişare ve katılım	Kamulaştırma prosedüründe halkı bilgilendirilmesi, istişare ve katılıma ilişkin hükümler yetersiz olup, Yeniden Yerleşim prosedürü halkı bilgilendirilmesi, istişare ve katılıma ilişkin daha fazla faaliyet içermektedir.	PEK'lere, onların topluluklarına ve her türlü ev sahibi topluluğa zamanında ve amaca uygun bilgiler sağlanmalı, yeniden yerleşim seçenekleri hakkında bunlarla istişare edilmeli ve yeniden yerleşimin planlanması, uygulanması ve izlenmesine katılma fırsatları sunulmalıdır.	Bu, PUB tarafından alt projeye özgü PKP'lerin uygulanması yoluyla yapılacaktır.
İzleme	Türk yasal çerçevesinde arazi edinim faaliyetlerinin izlenmesi hakkında herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.	YYP'lerin izlenmesi, uygulanması ve etkilerinin değerlendirilmesi hakkındaki düzenlemeler Dünya Bankası politika gereklilikleri doğrultusunda geliştirilmelidir.	Projeye özel izleme ve değerlendirme programı oluşturulacak ve YYP'ye dahil edilecektir. Ayrıca, izleme ve şikayet çözüm mekanizmasında şikayetlerin nasıl ele alınacağına ilişkin bilgiler yer alacaktır.
Şikayet Mekanizması	Mevcut sistem DB gerekliliklerini karşılamamaktadır.	Uygun ve erişilebilir şikayet mekanizmaları oluşturulacaktır.	Mekanizma, PUB tarafından kurulacaktır. Ayrıca, YYP'de ayrıntılı bir ŞM bulunacaktır.

7. Varlıklara Kıymet Takdir Etme Yöntemleri

Türk Hukukuna göre, Belediye bir kamu yatırımı için arazi edinmeye ihtiyaç duyduğunda, bu süreci denetlemesi için bir kıymet takdir komitesi oluşturur. Bu komitenin uzman kişi, kurum ve kuruluşların raporlarına dayanarak veya gerekirse sanayi ve ticaret odalarından gelen bilgileri kullanarak varlığın tahmini kamulaştırma değerini belirlemesi gerekir. Kamulaştırma Kanunu'nda, kamulaştırılan gayrimenkule ilişkin tazminatın ilgili varlığın ticari değerine eşit olduğu tanımlanmaktadır.

Kıymet takdir komisyonu kamulaştırma alanındaki gayrimenkullerin tahmini tavan değerini belirler. Taşınmaz varlıkların veya kaynakların kıymet takdiri sırasında, kıymet takdir komisyonu Kamulaştırma Kanunu Madde 11'de belirtilen aşağıdaki kıymet takdir kriterlerini dikkate almak durumundadır:

- Taşınmaz mal veya kaynağın niteliği,
- Taşınmaz mal veya kaynağın büyüklüğü,
- Her bir ögenin münferit değeri dahil olmak üzere taşınmaz mal veya kaynağın değerini etkileyebilecek tüm özellik ve öğeler,
- Vergi beyanı (taşınmaz mal veya kaynak için ödenen vergiler), varsa,
- Mülkün kamulaştırma tarihi itibarıyla resmi organlar tarafından daha önce belirlenmiş değerleri,
- Araziler için, taşınmaz varlık veya kaynaktan elde edilebilecek net gelir (hiçbir değişiklik yapmadan, kamulaştırma tarihi itibarıyla taşınmaz mal veya kaynağı aynı koşullarda kullanarak),
- Ağaçlar için, meyve bahçesi olup olmama kriterleri vardır. Bir arazideki ağaçlar meyve bahçesi olma şartlarını taşıyorsa o arazinin kıymeti meyve bahçesi olarak takdir edilecektir, aksi takdirde her bir ağacın değeri arazinin kıymetine eklenecektir.
- Konut arsaları için, kamulaştırma tarihi öncesinde, herhangi bir özel amaç olmaksızın, satılan aynı (benzer) konut arsaları için ödenen tutar,
- Yapılar için, kamulaştırma tarihindeki (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan) resmi birim fiyatlar, bina maliyeti hesaplamaları, normal yıpranma ve aşınmaya ilişkin amortisman ve
- Mülkün veya kaynağın değerini etkileyebilecek diğer her türlü nesnel kriterler.

İrtifak Hakları Kıymet Takdiri

Geçici olarak edinilen arazinin tazmin edilmesinde temel ilke olarak, erişim ve kullanım haklarının kısıtlanmasının yanı sıra araziye sınırlı veya kısıtlı kullandığı süre boyunca uğradığı üretim ve gelir kaybı için arazi sahibine tazminat ödenecektir.

Kamulaştırma planlarının hazırlanması sırasında, üzerinde irtifak hakkı tesis edilecek alan, koordinatları ile birlikte belirlenir ve plan bundan sonra oluşturulur.

Kalıcı irtifak hakkı kurulacak alanlarda, irtifak hakkının mülk üzerinde yaratacağı değer kaybı (örneğin, verimli arazi kaybı nedeniyle) irtifak hakkının maliyeti olarak alınır. Kalıcı irtifak hakkı tapu kaydına şerh düşülür ve maliyeti hak sahibine ödenir.

Geçici irtifak hakkı kurulacak alanlarda, irtifak hakkının mülk üzerinde yaratacağı gelir kaybı irtifak hakkının maliyeti olarak alınır ve hak sahibine ödenir.

İrtifak haklarına yönelik olarak, mülkiyet hakları kapsamında istenen prosedürler uygulanacaktır; ancak, geçici ve kalıcı irtifak hakkı tesis edilecek alanlar sahiplerine geri verilmeden önce eski hallerine getirilir.

Hesaplamaların doğru olmasını sağlamak için, değerlendiriciler öncelikle kamulaştırma alanını ziyaret eder ve alanın mevcut kullanım durumunu hesaba katar, Kamulaştırma Kanunu 11. Madde uyarınca ilgili taşınmaz malın değerini etkileyebilecek tüm faktörleri (toprak yapısı, kullanım durumu, topografya, iklim, yerleşim yerleri ve yollara yakınlık, uygun ulaştırma koşulları, konum, bölgedeki dönen bitkilerin mevcut örüntüsü ve sulanıp sulanmadıkları ve kuru tarım faaliyetlerinin yapılıp yapılmadığı) belirler.

Uzun vadeli irtifak ile ilgili olarak, tazminat için belirlenen arsa fiyatı, kentsel bir alandaki parselin tamamı satılacak olsa oluşacak piyasa fiyatı değerinin %50'sini aşamaz (kırsal alanda %35). Türk hukukuna göre izin verilebilecek en yüksek fiyat budur. Mülkiyette değişiklik olmaz ve alanın kullanımı sona erdiğinde kısıtlamalar kalkar. Uzun vadeli irtifak için edinilen arazinin piyasa değerinin %50'lik (veya %35'lik) tazmin eşiğinden yüksek olduğu istisnai durumlarda, proje kapsamında parselin tamamı kamulaştırılır ve arazinin sahibine tam tazminat verilir.

Uygulama sırasında, Belediye tazminat tutarını fark analizini kullanarak aşağıdaki hak sahipliği tablosuna göre belirleyecektir. İller Bankası tarafından bulunacak herhangi bir fark varsa, yenileme maliyetine ilişkin ÇSS5 standardını karşılamak üzere tedbirler alınacaktır.

Yenileme maliyetinden tam tazminat verilmesi yoluyla ele alınmayan olumsuz veya şiddetli etkilerin olduğu münferit durumlar olabilir. Bu tür durumlarda, PEK'lere geçim düzeylerini yeniden sağlamaları için ilave destek verilmesi gerekecektir. İlave geçim desteğine uygun kategoriler de aşağıdaki Tablo 2'de verilen Hak Sahipliği Tablosuna dahil edilmiştir.

Tablo 2. Proje Hak Sahipliği Tablosu

Etkilenen Kategoriler	Hak Sahipliği
Arazinin bütünüyle kaybedilmesi	Tam yenileme maliyet (piyasa fiyatları + işlem giderleri). (Tarım arazilerinde) arazinin hasattan önce alınmaması için azami çaba
Arazinin kısmen kaybedilmesi	Kaybedilen arazi parçasının tam yenileme maliyeti (piyasa fiyatları + işlem giderleri). (Tarım arazilerinde) arazinin hasattan önce alınmaması için azami çaba
Arazinin irtifak hakkı tesisi için kaybı	Kalıcı ve geçici irtifak hakkı için alt borçlanıcı belediye tarafından kanunla belirlenen kriterlere göre belirlenen irtifak değeri, kurulum ve ilgili arazi kullanım kısıtlamalarının bir sonucu olarak toplam arazi değerindeki düşüş dikkate alınarak İnşaat döneminde meydana gelecek arazi verimlilik kaybı, irtifak değerinin tespiti sırasında dikkate alınır ve arazi sahibine yapılan irtifak hakkı ödemesine dahil edilir
Ortak arazi kullanımı, yani mera kaybı	Kayıp ve zararlar, Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nden gelen bağımsız uzman tarafından belirlenecek, Alt Borçlanıcı Belediye tarafından sözleşmesi yapılacak, doğrulanacak ve finanse edilecektir
Elverişsiz hale gelen, ihtiyaç dışı arazi parselleri/yapılar	Kamulaştırmadan geriye kalan arazi parseli ekonomik olarak elverişli değilse, sahibinin istemesi durumunda, söz konusu arazi de (tam yenileme maliyetinden) edinilecek ve tazmin edilecektir.
Arazi üzerindeki yapılar ve diğer duran varlıklar (ahırlar, kulübeler, kuyular, çitler vb.)	Tüm yer üstü varlıklar, tam yenileme maliyetiyle tazmin edilecektir. Amortisman düşülmeyecektir.
Mahsuller, ağaçlar ve araziye dayalı diğer ürünler	Mahsul değeri (piyasa fiyatı) ve mahsul için yapılan yatırım tutarı (girdiler, iş gücü, ağaçların yaşı) Her mahsul ve/veya ağaç kendi özelliklerine göre değerlendirilecektir (yıllık veya çok yıllık, olgunluk, asgari 3 yıllık ortalama verim vb.)
Geçici olarak ihtiyaç duyulan araziler	Kiralama süresi için piyasadaki kira bedeli. Arazi projeden etkilenen bireye alınmış olduğu durumda iade edilmelidir. Eğer tarım arazisi ve mahsuller kira süresi içinde kaybedilirse, mal sahibinin kira süresindeki mahsul kayıpları tazmin edilmelidir.

	Eğer işletmecilik ve gelir için kullanılan arazi kiralama süresi içinde etkilenirse, işletmenin kira süresi içindeki kaybı tazmin edilmelidir.
Konut	Benzer/karşılaştırılabilir bir alandaki yenileme maliyetine göre tam tazmin ve taşınma ve geçiş ödeneği (duruma bağlı olarak, 6 aylık asgari ücret eşdeğeri veya istihdam imkanı veya belediye ve/veya başka kurumlar tarafından sağlanan diğer sosyal destek mekanizmaları gibi gelir iyileştirme paketleri). Amortisman düşülmeyecektir.
Yasal Kiracılar	Yeni yer bulma konusunda destek ve taşınma ve geçiş ödeneği. Kira erken sonlandırılırsa, kiracıların zarar görmemesini sağlamaya yönelik tazminat.
Arazi veya işletmedeki çalışanlar veya işçiler	Araziden, mahsulden ve araziye yapılan her türlü yatırımdan kazandıkları gelirler için, proje öncesiyle aynı veya daha iyi olacak şekilde tazmin edilirler. Çalışanlar ve işçiler için ilave ödenek (duruma bağlı olarak, 6 aylık asgari ücret eşdeğeri veya istihdam imkanı veya Belediye ve/veya başka kurumlar tarafından sağlanan diğer sosyal destek mekanizmaları gibi gelir iyileştirme paketleri) ödenecektir.
Gayriresmi kullanıcılar	Mahsuller ve söz konusu arazi üzerinde yaptıkları diğer yatırımların değeri için (tam yenileme maliyeti üzerinden) tazmin edilirler. Geçimlerini ve yaşam standartlarını yerlerinden olmadan önceki seviyelerine geri getirmek için gösterdikleri çabalar desteklenir.
Etkilenen işletmeler, kayıt dışı işletmeler dahil	Arazideki etkilenen işletmelerin tam yenileme maliyeti. Gerektiği şekilde, işletmeyi yeni bir yerde tekrar kurmak için geçiş desteği ve gelir kaybı için tazminat (duruma ve kaybedilen zamana bağlı olarak).
Toplam arazi varlıklarının %10'undan fazlasını kaybeden kişiler	PEK'ler geçim düzeylerini tekrar sağlamaları için desteklenir. Arazi/varlık kaybının yenileme maliyeti; gerektiğinde, ilave tazmin tedbirleri.
Ortak kullanılan araziler	Etkilenen yapı ve tesislerin tam yenileme maliyetinde ıslahı/ikamesi veya nakit tazminat
Geçim düzeylerinin olumsuz etkilendiği görülen hassas gruplar (başında bekar kadınların olduğu haneler, engelli birey bulunan haneler, sosyal yardım almasına karar verilmiş yoksulluk sınırının altındaki haneler)	PEK'ler geçim düzeylerini tekrar sağlamaları için desteklenir. Duruma bağlı olarak 6 aylık asgari ücret Eşdeğeri gibi geçim düzeyini yeniden sağlama paketleri veya duruma bağlı olarak Belediye ve/veya başka kurumlar tarafından sağlanan istihdam imkanları veya diğer sosyal destek mekanizmaları

Ulusal hukuki gerekliliklere ek olarak, ilgili Belediye/İdare Dünya Bankası'nın ÇSS5'i uyarınca hak sahipliklerinin ayrıntılarını veren yukarıdaki Hak Sahipliği Tablosunu takip eder.

8. Kurumsal Prosedürler ve Uygulama Süreci

Uygulayıcı kurum olarak

- İLBANK, Banka kredisi ile finanse edilen alt projelerden herhangi birinden kaynaklanabilecek herhangi bir arazi edinimi ve/veya yeniden yerleşimin⁵ bu çerçeve belgeye uygun olmasını sağlayacaktır,
- Arazi edinimi veya yeniden yerleşime ihtiyaç duyulacağı durumlarda, İLBANK bu çerçeveye uygun olarak bir YYP hazırlayacak, inceleme ve onay için Dünya Bankası'na sunacak ve yerel olarak İLBANK web sitesinde ve Dünya Bankası'nın harici web sitesinde yayınlatacaktır,
- İLBANK'ın rolü, destek, inceleme ve yorumlar yoluyla belediyelere YYÇ'yi anlamaları ve uygulamaları için talimat vermeyi içerir,
- YYP'lerin belediyeler tarafından uygulanmasının izlenmesi ve bu YYÇ'ye ekli raporlama formatını (EK 2) kullanarak Banka'ya raporlama yapılması, ve
- İLBANK mümkün olduğu ölçüde, arazi edinimi veya yeniden yerleşimi içeren alt projelerden kaçınılmasını sağlayacaktır. Başka bir deyişle, bu çerçeve dokümandaki teknik gereklilikler temelinde arazi edinimi asgari düzeyde tutulmaktadır.

Projenin uygulanması sırasında, arazi edinimi veya yeniden yerleşim gerekli olduğunda, İLBANK önerilen alt yatırımlar için bir kamulaştırma veya yeniden yerleşim süreci yürütme ihtiyacını Banka'ya bildirecektir. İLBANK daha sonra bu çerçevedeki prosedürleri tatmin edici bir şekilde yürütecek ve PYD'ler aracılığıyla ilgili koruma önlemleri belgelerini hazırlayacaktır.

YYP'nin uygulanması sırasında, PYD'ler uygulamayı izleyecektir. Arazinin mülkiyetinin Belediye'ye/İşletme'ye devredilmesi üzerine, uygun belgelere dayanarak Banka'ya kamulaştırma veya yeniden yerleşim sürecinin sona erdiğini ve Belediye'nin/İşletme'nin arazi üzerinde tam kontrole sahip olduğunu bildirecektir. Ancak kamulaştırma süreci bittikten sonra, bu çerçeve politika belgesinde yer alan şartnamelere uygun olarak ve tüm tazminatların ödenmesi ve gerekli tüm yardımların sağlanması da dahil olmak üzere, Dünya Bankası projesi tarafından finanse edilen inşaat süreci başlayacaktır.

İLBANK'ın izleme rolünü geliştirmek için, Belediye Hizmetleri Projesi ve Sürdürülebilir Şehirler Projesi I ve II'den alınan derslere dayanarak, İLBANK belediyelerle protokoller imzaladıkça, belediye düzeyinde projenin arazi edinimi ve yeniden yerleşim yönleriyle ilgilenecek personel belirlenecektir. İLBANK, PYD'lerle birlikte, bu tür belediye personeline ÇSS5 gereklilikleri konusunda başlangıç eğitimi ve desteği sağlayacaktır, ancak uygulama sorumluluğu İLBANK'ta olacaktır.

⁵ ÇSS5 kapsamında, Gönülsüz Yeniden Yerleşim demek arazinin (i) taşınma veya barınma imkanı kaybı, (ii) arazi ve varlıklara erişim dahil olmak üzere varlık kaybı veya (iii) etkilenen kişilerin başka yere taşınmak zorunda kalıp kalmamasına bakılmaksızın gelir kaynakları veya geçim yolları kaybı sonucunu doğuracak şekilde gönülsüz olarak alınmasıdır. Özetle, ÇSS5 kapsamındaki "gönülsüz yeniden yerleşimin" fiziksel olarak taşınmayı mutlaka içermesi gerekmez ve her türlü arazi alma tipini ve varlıklar üzerindeki fiziksel taşınmayı da içerebilecek etkileri ifade eder. Ancak, daha önce arazinin alınması ve bunun sonrasında fiziksel olarak taşınmasını ifade eden "yeniden yerleşim" teriminin yanı sıra bu YYÇ'in amaçları bakımından "arazi edinimi" terimi kullanılmıştır.

8.1. Geçmiş Arazi Edinimlerinin Durum Tespitine İlişkin Uygulama Süreci

Bazı durumlarda arazi, Projeye dahil edilen alt projeden önce özel işlemler veya kamulaştırma yoluyla edinilmiş olabilir. Bu gibi durumlarda, ÇSS5'e uygunluğun belirlenmesi ve bu uygunluktaki eksikliklerin giderilmesi için bir Sonradan Sosyal Denetim gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Sonradan Sosyal Denetim, etkilenen tüm kişilerin ikame maliyetleri üzerinden tazmin edildiğinden, etkilenen kişilerin YYÇ kapsamındaki hak ve yetkilerinden haberdar olduğundan ve olası talepler için şikayet mekanizması hakkında bilgi ve erişim sahibi olduğundan ve hassas veya ciddi şekilde etkilenen kişilerin aynı veya daha iyi durumda olduğundan emin olacaktır.

Bu çerçeveyi geriye dönük olarak uygulamak ve tüm bireysel tazminat ödemelerinin ikame maliyeti veya diğer belirlenmiş standartlar kapsamında yapıldığını değerlendirmek için aşağıdaki prosedür uygulanacaktır:

Bir Sonradan Sosyal Denetim hazırlanacak ve incelemeleri ve onayları için Dünya Bankası ile paylaşılacaktır. Dünya Bankası tarafından finanse edilen her türlü inşaat öncesinde her türlü eksiklik giderme tedbiri uygulanmalıdır. Sonradan Sosyal Denetim için şablon Ek-3'te verilmiştir.

Sonradan yapılan sosyal incelemede herhangi bir uyumsuzluk/tutarsızlık bulunması durumunda, hafifletici önlemler alınacak ve bu, alt projenin ÇSED/ÇSYP'sine ekli bir eylem planının parçası olacaktır. Arazi edinimine yönelik bu etki azaltma önlemlerinin herhangi bir fon ödenmeden ve inşaat başlamadan önce uygulanması gerekir.

İstişare ve Sonradan Sosyal Denetimin Açıklanması: İLBANK tarafından hazırlanan arazi edinim tablosu, etkilenen kişilere tek tek ve onların rızası alınarak danışılmalıdır. Etkilenen her kişi tabloda tanımlanan etkisini doğrulayabilmelidir.

9. İstişare ve Katılım

Dünya Bankası yeniden yerleşim, arazi edinimi ve tazminat politikalarındaki kilit adımlardan biri halkla istişare, halkın katılımı ve etkilenen kişilerden gelen şikayetlerin çözüme kavuşturulmasına yönelik bir sürecin oluşturulmasına ilişkin çerçevedir.

Bu YYÇ İller Bankası'nın internet sitesinde hem İngilizce hem de Türkçe dillerinde resmi olarak halka duyurulacaktır. Dünya Bankası'nın harici internet sitesine de konulacaktır. Bu YYÇ, ÇSYÇ ve PKP ile birlikte, İller Bankası tarafından ilgili paydaşlarla istişare edilecektir.

Paydaş İstişare Toplantısında, ÇSS1 ve Türk mevzuatı doğrultusunda hazırlanmış "Çevresel ve Sosyal Yönetim Çerçevesi (ÇSYÇ)" ve Dünya Bankası ÇSS5 ve Türk mevzuatı doğrultusunda hazırlanmış YYÇ tartışılacaktır.

Alt proje düzeyinde YYP'ler hazırlanırken, projeden etkilenen kişilerle istişare yapılarak YYÇ ve/veya YYP taslağı tartışılacak, böylece projeye katılım ve herkesin görüşünün dikkate alınması sağlanacaktır. İstişare ve katılım erişilebilir ve anlamlı bir şekilde gerçekleştirilecektir. YYÇ ve/veya YYP'ler, görmeleri ve tartışmaları için etkilenen kişilere toplantılardan önce duyurulacaktır. İstişare toplantılarında İLBANK etkilenen kişilerin sorularına cevap verecektir. İstişare toplantıları, katılımcılar ve görüşülen konular kayda geçirilecektir.

Tüm planların etkilenen arazi üzerinde inşaat başlamadan önce izinleri alınmış ve halka duyurulmuş olması gerekir.

Proje değerlemesinden önce, İLBANK YYÇ'yi çevrim içi yaymak ve bu YYÇ'de tarif edilen halkla istişare faaliyetlerini gerçekleştirmek suretiyle, etkilenmesi muhtemel kişileri ve diğer ilgili paydaşları bilgilendirecektir.

Yaygınlaştırma faaliyetleri, aşağıda listelenen ancak bunlarla sınırlı olmayan iyi hedeflenmiş mekanizmalar aracılığıyla uygulanacaktır:

- Proje bilgilerinin ve proje sonuçlarının gösterildiği çevrimiçi kanallar (proje web sitesi ve/veya belediyelerin ve İLBANK'ın web sayfaları),
- Belediyelerin sosyal medya kanalları,
- Proje müdahalelerinin nerede/neden/nasıl gerçekleştiğini gösteren ve belediyelerin/kuruluşların danışma masaları aracılığıyla dağıtılacak basılı yaygınlaştırma materyalleri (posterler, broşürler, infografikler vb.) ve
- Proje kapsamında yürütülecek çalışmalar hakkında zamanında, ilgili ve yaşamı iyileştirici bilgiler sağlayacak ve varsa hassasiyetleri belirtirken arazi edinimi risklerini ele alacak danışma/bilgilendirme toplantıları.

10. İzleme ve Değerlendirme

İLBANK, uygulamanın izlenmesi için düzenlemeler yapacak ve arazi ediniminin durumu ve YYP'nin uygulanması ile ilgili olarak Dünya Bankası'na periyodik izleme raporları sunacaktır. Önemli etkileri olan projeler için, proje yönetim danışmanının yetkin yeniden yerleşim izleme uzmanları, uygulama ilerlemesini izleyecek ve gerekli düzeltici eylemler konusunda yararlanıcı belediyelere tavsiyelerde bulunacak ve YYP'deki tüm etki azaltma önlemleri büyük ölçüde tamamlandığında bir uygulama incelemesi yapacaktır. Uygulama incelemesi, YYP ve ÇSS5 hedeflerine ulaşmada etki azaltma önlemlerinin etkinliğini değerlendirecek ve henüz ulaşılmamış hedefleri karşılamak için düzeltici önlemler önerecektir.

Proje yönetim danışmanları (PYD), yararlanıcı belediyelerle koordinasyon içinde üç aylık izleme raporları hazırlayacak ve İLBANK'a gönderecektir. İLBANK, üç aylık izleme raporlarını iki yılda bir derleyecek ve Dünya Bankası'na gönderecektir. Raporlar için gösterge niteliğinde bir taslak Ek-2'de verilmiştir.

Hem İLBANK hem de Dünya Bankası ayrıca sahalara düzenli denetim misyonları gerçekleştirecektir.

11. Şikayet Mekanizması

Projenin Paydaş Katılım Planında açıklandığı üzere, Projenin şikayet mekanizması (ŞM) İLBANK tarafından kurulacaktır. Buna ek olarak, ilgili İLBANK-Belediye/İdare Protokolleri uyarınca, Belediye/İdare, alt projeyle ilgili tüm şikayetleri İLBANK PUB'ye iletmek ve gerekirse şikayet sahiplerini geri bilgilendirmek için bir mekanizma kuracaktır. Bu ŞM, yerinden edilmiş kişilerin arazi edinim süreci, tazminatın hesaplanması veya ödenmesi, yardım sağlanması veya diğer ilgili konularla ilgili şikayetleri gibi yeniden yerleşim ile ilgili şikayetler için de kullanılacaktır. Belediye/İdare, kendi ŞM'sine yönlendirilen tüm şikayetlerin kaydını tutmak ve İLBANK PUB'ye, gündeme getirilen konuların bir açıklaması ve inceleme sürecinin durumu veya sonucu da dahil olmak üzere sunmakla sorumlu olacaktır.

Ulusal Mevzuatta Yargıya Başvurma

Şikayet mekanizması, yerinden edilmiş kişilerin kendilerine sunulan yasal yollara başvurmalarını engellemez. 2942 sayılı İskan Kanunu, kamulaştırmaya tabi taşınmaz mal sahiplerinin, mahkeme tarafından kendilerine yapılan tebligat tarihinden itibaren otuz gün içinde kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası ve adli yargıda maddi hatalara karşı düzeltme davası açabileceğini belirtmektedir (taşınmaz malın sahibi/sahipleri tespit edilemediği için tebligat yapılamazsa, mahkeme tarafından gazetede yapılan ilan tarihi tebligat tarihi yerine geçer).

12. Fonlama

Yatırımlara ilişkin arazi edinimi ve yeniden yerleşim süreci Belediyeler/İdareler tarafından yürütülecektir. PUB, izlenen sürecin ilgili Türk kanunlarına ve başta ÇSS5 olmak üzere Dünya Bankası standartlarına uygun olduğunu teyit edecektir. PYD, arazi edinimi ve yeniden yerleşim süreçlerini izleyecek, sürecin uygunsuz olduğu durumları not edecek ve kaydedilen ilerleme hakkında düzenli olarak İLBANK'a rapor verecektir.

Belediyeler/İdareler arazi edinimi ve yeniden yerleşimi kendi finansman kaynaklarından finanse edecektir.

EK 1. Yeniden Yerleşim Planının Ana Hatları

Yeniden Yerleşim Planı

1. Projenin Tanımı ve Potansiyel Etkileri
2. YYP'nin Hazırlanma Amacı ve Gerekçesi
3. Yasal Çerçeve
4. Etkilenen Kişiler ve Varlıkların Araştırılması (temel nüfus sayımı, varlık envanteri ve sosyoekonomik araştırma bilgileri)
5. Değerleme, Tazminat (belirli tazminat oranları ve standartları)
6. Sayım veya anket yoluyla tespit edilen ek etkilerle ilgili politika yetkileri, Yetki Matrisi
7. Yeniden Yerleşim Alanlarının ve Geçim Kaynaklarının ve Yaşam Standartlarının İyileştirilmesi veya Restorasyonu Programlarının Açıklaması (Yeniden Yerleşim Uygulama Planı -YYUP- ve Gelir Restorasyon Planı -GYSP- dahil) - yeniden yerleşim alanlarının açıklaması yalnızca herhangi bir fiziksel yerinden edilme olması durumunda açıklanabilir, aksi takdirde belge, ekonomik yerinden edilme için gerekirse geçim kaynaklarının restorasyon stratejisini tartışacaktır
8. Yeniden Yerleşim Faaliyetleri için Uygulama Takvimi
9. YYP için Kamuoyu Danışma ve Bilgilendirme Faaliyetleri
10. Kurumsal Uygulama Sorumluluğu
11. Şikayetlerin Giderilmesi için Prosedürler
12. İzleme ve Uygulama
13. Detaylı Maliyet Tahmini İçeren Zaman Çizelgesi ve Bütçe

EK 2. İlerleme Raporu Formatı

YYP İlerleme Raporu

[Raporun kapağında hazırlama tarihi ve 20XX Yılı (ay) ile (ay) dönemi şeklinde rapor dönemi yer almalıdır]

1- Alt Proje Açıklaması

(Bu bölüm tasarımıda değişiklik olmadıkça raporlarda nispeten değişmeden kalır)

Başka kaynaklardan finanse edilmiş bağlantılı tesisler dahil olmak üzere işlevselliği ve başarısı için ihtiyaç duyulan ilgili veya bağlantılı tesisleri de içeren, Alt projenin kısa açıklaması / genel tanıtımı; kilit bileşenler; raporlar arazi erişim gereksinimlerini değiştirebilecek her türlü değişiklik veya tasarım değişikliğini içerecek şekilde güncel olmalıdır.

2- Uygulama Özeti

Arazi edinimi ve/veya yeniden yerleşim konusunda gerçekleştirilen tüm çalışma ve faaliyetlerin güncel bir özeti yapılmalıdır. Arazi için yapılan pazarlıklar, davalar, tazminat ödemeleri, topluluk katılımı, saha seçimi, fiziksel olarak taşınma, geçim düzeyinin yeniden sağlanması ve şikayetler gibi konularda sağlanan ilerlemeler açıklanmalıdır.

3- Çıkan Sorunlar ve Tavsiyeler

Bu bölümde kilit sorunlar açıklanmalı ve bunların çözüm/çözumsuzlük durumları belirtilmelidir.

4- Önceki Tavsiyelerin Takibi

Önceki dönemden herhangi bir takip gerekliliği olmadığı için bu bölüm ilk raporda bulunmayacaktır. İkinci rapordan itibaren bu bölümde, bir önceki raporda gündeme getirilen temel sorunlar ve bunların azaltılması için alınan tedbirler konusunda bilgi verilecektir. Çözülmemiş sorunlara bu bölümde tekrar işaret edilecektir.

5- Sonuç

Bu bölümde YYP uygulamasında sağlanan genel ilerleme değerlendirilecek ve tavsiyeler doğrultusunda ileride yapılacaklar ele alınacaktır.

6- YYP Uygulamasına İlişkin Özet Tablolar

YYP'de belirlenmiş olan kendi izleme göstergeleri doğrultusunda, bu bölümde YYP uygulaması hakkında birkaç tablo halinde hem döneme özel hem de kümülatif bilgiler verilecektir. Tablolar, sunulan bilgilerin içeriğine bağlı olarak, Excel çalışma sayfası olarak ya da doğrudan bu bölümde verilebilir.

Appendix-3. Sonradan Sosyal Denetim Şablonu

1. Proje Geçmişi (0,5 sayfa)

- a. **Proje Açıklamasının Özeti;** *Proje Değerlendirme Dokümanından (PDD, detaylar için PDD bağlantısı sağlanabilir) uygun haritalarla desteklenmiş ve bileşenlerin tanımlanması dahil. Odak noktası ana proje değil, bu SSD'ye konu olan alt proje olmalıdır.*
- b. **Söz konusu arazinin kullanımına yönelik bileşenlerin belirlenmesi;** *arazinin ölçeğinin ve etkilenen varlıkların tüm kategorileri için etkilenen kişi sayısının açıklaması da dahil olmak üzere, fiziksel yer değiştirme veya arazi ediniminin gerçekleştiği yerler. Kaynak kullanımı veya erişimine ilişkin projeye ilgili kısıtlamaların açıklaması*

2. SSD hakkında (0,5 -1 sayfa, ayrıntılar Eklerde verilebilir)

- a. **SSD neden gerekli**
- b. **Ülke Sistemlerinin Fark Analizine ve belirlenen fark giderme önlemlerine atıf;** *ÇSS5 gerekliliklerinin karşılanmasıyla ilgili olarak, bunlar SSD'de özel dikkat gerektirir⁶.*
- c. **Kullanılan SSD metodolojisinin tanımı**

3. YÜRÜTÜLEN ARAZİ EDİNİMİ VE PROSEDÜRLERDEKİ BOŞLUKLAR (3-5 sayfa)

- a. Uygunluk için son tarih de dahil olmak üzere, tazminat için arazi ediniminde ve sağlanan diğer tüm yardım biçimlerinde uygulanan **Uygunluk kriterlerinin açıklaması**
- b. **Uygulanan arazi ve varlık değerlendirme prosedürlerinin tanımı** ve takip edilen tazminat standartları
- c. Satın alma süreciyle bağlantılı olarak takip edilen **istişare ve katılım**
- d. **Etkilenen kişiler için mevcut şikayet mekanizmasının açıklaması**
- e. **Uygulanan prosedürler, süreçler, edinim ve yerinden edilme sonuçları ve bunların ulusal hukuk ve ÇSS5'e göre tazmini konusundaki eksikliklerin belirlenmesi.**

4. UYGUNLUK KRİTERLERİ VE TAZMİNATTAKİ EKSİKLİKLER

- a. **Etkilenen tüm parsellerin listesi;** *fark analizine referansla (bkz. dipnot 6), etkilenen parsellere ilişkin bilgiler (parsellerin kullanım durumu, belirlenen resmi/gayri resmi kullanıcılar, arazi sahipleri, hissedarlar, hassasiyet durumları, parsel üzerinde belirlenen varlıklar, toplam parsel alanı/etkilenen parsel alanı yüzdesi, her bir parsel için ödenen tazminat).*

⁶ Belirlenen farklar aşağıdakileri içermektedir: (i) geçim kaynaklarının restorasyonuna yönelik hükümlerin bulunmaması; (ii) tapu sahibi olmayanlar, kamu arazisi kullanıcıları, gecekonducular ve geleneksel mal sahipleri de dahil olmak üzere PEK'lerin kapsama alınmaması veya yoksul ve hassas durumdaki kişiler, toplum katılımı, toplumsal cinsiyet etkileri ve şikayet mekanizmaları için özel hükümlerin bulunmaması; (iii) Türk hukukunun piyasa değerinden amortismanı düşmesi ve tescil ve devir vergilerini hariç tutması nedeniyle tazminatın ikame maliyeti ile tam olarak uyumlu olmaması; (iv) Türk hukukunun ortak mülkiyet kaynakları için tazminatı kapsamaması. (v) Yeniden yerleşim planının uygulanması sırasında sürekli istişare ve Şikayet Mekanizması kurulmasına yönelik bir hüküm bulunmamaktadır. (Türkiye. Dünya Bankası Çevresel ve Sosyal Çerçevesi ile ülke yasalarının karşılaştırılması)

Tablo XX: Arazi edinimine konu olan parsel ve PEK sayısı

[bu tablo bir şablon olarak verilmiştir ve yukarıda madde 4.a'da sağlanan rehberlik doğrultusunda proje kapsamına göre uyarlanabilir]

Bileşen	Kalıcı		Geçici				Gayri resmi kullanıcılar (eğer varsa)		TOPLAM	
	Satın Alınmış		İrtifak Hakkı		Kiralık					
	Parsel sayısı	PEK sayısı	Parsel sayısı	PEK sayısı	Parsel sayısı	PEK sayısı	Parsel sayısı	PEK sayısı	Parsel sayısı	PEK sayısı
Bileşen X										
Bileşen Y										
Bileşen Z										
Toplam										

b. PEK'lere ödenen tazminatların listesi

amortisman kesintisi ile tescil ve devir vergilerinin maliyetini ölçmek

c. PEK tespitindeki ve ödenen tazminattaki eksikliklerin konsolide listesi ve sunulan tüm şikayetlerin listesi

5. SONUÇ

a. Belirlenen eksiklikleri gidermek için zamana bağlı Etki Azaltma Planı (1-2 sayfa)

EKLER