



İLLER BANKASI

TÜRKİYE: SU DÖNGÜSELLİĞİ VE VERİMLİLİĞİ İYİLEŞTİRME PROJESİ

Yeniden Yerleşim Çerçevesi (YYÇ)

OCAK 2023

İçindekiler

KISALTMALAR.....	2
TERİMLER LİSTESİ	1
1. Giriş.....	1
1.1. Projenin Arka Planı	1
1.2. YYÇ'nin Amaç ve Kapsamı	1
1.3. Proje Açıklaması	4
Atık suların yeniden kullanılmasına ilişkin düzenleyici çerçeve oluşturulmasına destek verilerek kurumsal kapasitenin güçlendirilmesi.....	4
Su ve enerji verimliliği ve üretkenliğinin artması için sulama altyapısının modernize edilmesi.....	4
Yeniden kullanılabilecek artırılmış atık su hacminin (m ³) artırılması	4
Sulama için artırılmış atık su verilen alanın (Ha) artırılması	4
Sulama verimliliğinin artırılması	4
Ulusal Atık Su Yeniden Kullanım Yönetmelik Çerçevesi oluşturulması	4
Faal Su Kullanıcı Birliği (SKB) sayısının artırılması	4
Su kullanımının raporlanmasının sağlanması	4
1.4. Proje Bileşenleri.....	4
2. Yeniden Yerleşimin Tabi Olduğu İlkeler ve Amaçlar	0
3. Yeniden Yerleşim Planlarının Hazırlanması ve Onaylanması Süreci.....	2
4. Projenin Etkilenen Kişiler Üzerindeki Potansiyel Etkileri.....	3
5. Uygunluk Kriterleri.....	4
6. Yasal Çerçeve	4
Türkiye'nin Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşime İlişkin Yasal Çerçevesi.....	4
Arazi Edinimi.....	4
Gönülsüz Yeniden Yerleşim	6
ÇSS 5 Kapsamındaki Amaçlar ve Gerekli Tedbirler	6
Fark Analizi	7
7. Varlıklara Kıymet Takdir Etme Yöntemleri	9
8. Kurumsal Prosedürler ve Uygulama Süreci.....	12

9. Şikayet Mekanizması ve Dava Açma Hakkı.....	14
10. Fonlama.....	15
11. İstişare ve Katılım.....	15
12. Takip	15
Ek 1. Yeniden Yerleşim Planının Ana Hatları	17
Ek 2. YYP İlerleme Raporu Formatı	18
Ek 3. Uygulama Sonrası Sosyal Denetim Formatı.....	20
Ek 4. Şikayet Mekanizması.....	22

KISALTMALAR

HİS	Halkla İrtibat Sorumlusu
ÇSÇ	Çevresel ve Sosyal Çerçeve
ÇSÇ	Dünya Bankası Çevresel ve Sosyal Çerçevesi
ÇSED	Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirmesi
ÇSYÇ	Çevresel ve Sosyal Çerçeve
ÇSYP	Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı
ÇSS	Dünya Bankası Çevresel ve Sosyal Standardı
AKDHGM	Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü
ŞM	Şikayet Mekanizması
ŞÇKS	Şikayet ve Çözüme Kavuşturma Servisi
İller Bankası	İller Bankası A.Ş.
ÇŞB	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
HMB	Ticaret ve Maliye Bakanlığı
PEK	Projeden Etkilenen Kişi
PYB	Proje Yönetim Birimi
YYÇ	Yeniden Yerleşim Çerçevesi
YYPYYP	Yeniden Yerleşim Planı
SŞP	Sürdürülebilir Şehirler Projeleri
DB	Dünya Bankası

TERİMLER LİSTESİ

Yeterli Barınma: Yeterli barınma terimi otoritenin/devletin koyduğu kurallarla belirlenmiş olan yürürlükteki bina ve konut yönetmeliklerine uygun asgari yapı, ısıtma, aydınlatma, havalandırma, sağlık, doluluk ve idame standartlarını karşılayan barınma imkanlarını ifade eder.

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

Ödenek: Taşınmaz varlık kaybı dışındaki kayıplar veya yeniden yerleşimle ilgili giderler için ödenen nakittir. Örneğin, kiracıların alternatif konut bulmalarına yardım etmek için nakit ödenek verilebilir. Projeye gereken arazinin bulunması için yer değiştirmek zorunda kalan kişilere taşınma ödeneği ödenebilir. Ödenek ile *tazminat* farklı kavramlardır, tazminatın amacı proje kapsamındaki arazi ediniminden dolayı başta taşınmaz varlıklar olmak üzere belirli varlık kayıplarının ikame edilmesidir.

Etki Alanı: Projenin etki alanı duruma göre şunları kapsar: Şunlardan etkilenmesi muhtemel alan; (i) projeden ve müşterinin doğrudan sahibi olduğu ya da işlettiği veya yönettiği (yükleniciler aracılığıyla dahil) ve projenin bileşeni olan faaliyet ve tesislerden, (ii) projenin neden olduğu ve daha sonra veya farklı bir yerde gerçekleşebilecek, planlanmamış ancak öngörülebilir gelişmelerden kaynaklanan etkilerden veya (iii) biyolojik çeşitlilik veya projeden etkilenen halk katmanlarının geçimlerinin bağlı olduğu ekosistem hizmetleri üzerindeki dolaylı proje etkilerinden.

Tazminat: Proje tarafından edinilen veya projeden etkilenen taşınmaz bir varlığın veya bir kaynağın kaybı için yapılan nakdi veya ayni ödemedir. Proje kapsamındaki arazi ediniminden etkilenen kişilere arazi, konut, bina, mahsul ve başka varlıkların ikame edilmesi dahil olmak üzere, genelde tüm tazmin biçimlerini içerdiği düşünülür. Bazı idari bölgelerde, diğer tazminat biçimlerinden ayırt edilmesi için, nakit olarak tazmin edilen tutara *peşin tazminat* denir. Tazminat kavramı, taşınmaz varlığın kaybı veya hassaslık ile doğrudan ilgili olmayan çeşitli rahatsızlıklar için ödenen veya sağlanan ödenekleri kapsamaz. Geçim düzeyinin yeniden sağlanmasına yönelik ödenek veya faaliyetleri içerebilmekle birlikte, bunlar genelde geçim düzeyini yeniden sağlama planları aracılığıyla ayrı olarak yönetilir.

Son Tarih: Arazi edinimi ile ilgili tazminat ve diğer faydalar için istenen şartlara uygunluğu belirleyen tarihtir. Bu tarih, Projeden etkilenen kişilerin ve varlık envanterinin sayımının tamamlandığı tarihi ifade eder. Eğer (a) ilgili kişi (veya kişiler) proje alanını son tarihten sonra işgal etmişse, tazminat ve/veya yeniden yerleşim yardımı için istenen şartlara uygun değil demektir. Benzer şekilde, son tarihten sonra oluşturulan (yapılmış binalar, mahsuller, meyve ağaçları ve ağaçlıklar gibi) sabit varlıklar tazmin edilmezler. İstenen şartlara uygunluğa ilişkin son tarihi Borçlanıcı belirler. Son tarihe ilişkin bilgilendirme ayrıntılı bir şekilde hazırlanır ve yazılı olan ve (uygun düştüğünde) olmayan şekillerde ve ilgili yerel dillerde proje alanı genelinde düzenli aralıklarla dağıtılır. Son tarihten sonra proje alanına yerleşen kişilerin herhangi bir tazminat olmaksızın tahliye edilebileceklerini bildiren uyarı levhaları buna dahildir.

Çevresel ve Sosyal Yönetim Çerçevesi (ÇSYÇ): İller Bankası ve alt borçlanıcı Belediyelerin, İller Bankası ve Dünya Bankası çevresel ve sosyal standartlarının karşılanması için uygulamak zorunda olduğu Ç-S faaliyetleri tanımlayan çerçevedir.

Kamulaştırma: Mülkün piyasa değerinin yanı sıra diğer değerlendirme kriterlerine göre belirlenen tazminat karşılığında mülk üzerindeki mülkiyet haklarının elden çıkarılmasına veya sınırlandırılmasına "kamulaştırma" denir.

Ekonomik Yer Değiştirme: Bir projenin veya ilişkili tesislerinin yapılması veya işletilmesi için arazi edinimi yapılması veya (arazi, su gibi) kaynaklara erişimin engellenmesi nedeniyle gelir akışlarının veya geçim kaynaklarının kaybedilmesini ifade eder.

İstenen Şartlara Uygunluk: "İstenen şartlara uygunluk", etkilenen kişilerin hangilerinin yeniden yerleşim sonucu tazminat, yeniden yerleşim yardımı ve/veya başka faydalar alma hakkına sahip olduğunu belirleyen kriterleri ifade eder. Genelde kanunla veya politikalarla belirlenir.

Ayak İzi: Projeden doğrudan etkilenen ve edinilmesi gereken arazidir (bu terimler listesindeki arazi edinimi tanımına göre).

Gayriresmi Hak Sahibi: Gelenekler, yazılı olmayan kurallar veya sosyal olarak kabul gören başka süreçler gereği, bir varlık veya kaynak üzerinde, tapu gibi bir resmi belgeyle resmileştirilmemiş veya resmi olarak tescil edilmemiş olmasına rağmen, belirli mülkiyet veya intifa haklarına sahip olan kişi veya kişiler grubudur.

Tarım arazilerine gayriresmi şekilde sahip olunması veya işgal edilmiş olması, mevzuatta belirli seviyeye kadar tanınabilir. Bazı idari bölgelerdeki arazi-kullanım hakkı mevzuatında, halkın arazi veya diğer kaynaklar üzerindeki geleneksel hakları tanınır ve geleneksel kurumlara bu kaynakları gayriresmi olarak yönetmeleri için resmi olarak yetki verilir. Başka idari bölgelerde ise örfi haklar tamamıyla göz ardı edilir.

Gayriresmi işgal veya mülkiyet durumu siyah-beyaz bir durum değildir: Gayriresmi hak sahipleri bazı otoritelerin gözünde yasa dışı, bazılarının gözünde ise yasal, hatta teşvik ediliyor olabilirler (yukarıdaki yol kenarı işletmeler için her ikisi de söz konusu olabilir).

Gayriresmi hak sahiplerinin aksine; resmi hak sahipleri arasında arazinin ve/veya diğer taşınmaz varlıkların resmi mülkiyetine (genelde tescilli mülkiyet tapusuyla) sahip kişiler bulunur.

Gecekonduların işgal ettiği araziler ne kanunla ne de sosyal olarak kabul gören süreçlerle tanınmaktadır; bunlara örnek olarak yerleşimin yasak olduğu yasalara uygun şekilde ve kapsamlı bir biçimde ilan edilmiş alanlara giren fırsatçı yerleşimciler verilebilir.

Gönülsüz Yeniden Yerleşim: Dünya Bankası ÇSS5'te projeyle ilgili arazi edinimleri ve arazi kullanım kısıtlamalarının halk katmanları ve kişiler üzerinde olumsuz etkiler yapabileceği kabul edilmektedir. Projeyle ilgili arazi edinimleri ve arazi kullanım kısıtlamaları, fiziksel yer değiştirmeye (başka yere yerleşme, konut arazisi kaybı veya barınma kaybı), ekonomik yer değiştirmeye (gelir kaynaklarının veya diğer geçim yollarının kaybına yol açan arazi, varlık veya varlığa erişim kaybı) veya her ikisine birden neden olabilir. "Gönülsüz yeniden yerleşim" terimi bu etkileri ifade eder. Etkilenen kişi veya halk katmanlarının arazi edinimini veya yer değiştirmeye neden olan arazi kullanım kısıtlamalarını reddetme hakkı olmadığında yeniden yerleşimin gönülsüz olduğu kabul edilir. Kamulaştırma veya kamulaştırmaya dayalı arazi kullanımı kısıtlamalarında ve Alıcının kamulaştırmaya başvurabileceği uzlaşma müzakerelerinde durum budur. Tazmin amaçlı bir tedbir olarak görülen *yeniden yerleşim* genelde geniş anlamda kullanılmakta olup, yalnızca ikame konutlara fiziksel olarak taşınılmasını gerektirenleri değil, aynı zamanda tüm tazmin biçimlerini kapsamaktadır.

Arazi Erişimi: Arazi ve diğer doğal kaynakları kullanma, kaynakları kontrol etme ve hakları araziye aktarma ve diğer fırsatlardan yararlanma kabiliyetidir.

Arazi Edinimi: "Arazi edinimi" projenin amaçları için arazi edinmenin tüm yöntemlerini ifade eder, bunlar arasında kesin alım, malların kamulaştırılması ve irtifak hakkı veya geçiş hakkı gibi erişim haklarının edinilmesi bulunabilir. Arazi edinimi şunları da içerebilir: (a) Arazi sahibinin gelir elde etmek veya geçimini sağlamak için ihtiyacı olup olmadığına bakılmaksızın boş veya kullanılmayan arazinin edinilmesi, (b) Bireyler veya haneler tarafından kullanılan veya işgal edilmiş kamu arazisinin geri alınması ve (c) Arazinin su altında kalmasına veya bir başka şekilde kullanılamaz veya erişilemez hale gelmesine neden olan proje etkileri. "Arazi" terimi arazinin üzerinde yetişen veya araziye kalıcı olarak eklenmiş, tarımsal mahsul, bina veya başka iyileştirmeler gibi her türlü şeyi ve araziye bağlı su kütlelerini de içerir.

Araziye Dayalı: "Araziye dayalı" terimi doğal kaynakların hasat edilmesinin yanı sıra dönüşümlü ekim yapma ve hayvan otlatma gibi geçim faaliyetlerini içerir.

Geçim: Birey, aile ve halk katmanlarının hayatlarını kazanmak için kullandıkları ücrete dayalı gelir, tarım, balıkçılık, toplayıcılık, doğal kaynaklara bağlı diğer geçim yollarını, küçük ölçekli ticaret ve takas gibi tüm araçları ifade eder.

Geçim Düzeyini Yeniden Sağlama: Bu terim fiziksel veya ekonomik olarak yer değiştirmiş PEK'lere yardım edilerek onların geçimlerini ve yaşam standartlarını iyileştirmek veya en azından yer değiştirme öncesindeki seviyeye ya da daha yüksek olması durumunda proje uygulamasının başlamasından önceki seviyeye geri getirmek için yapılan tüm çalışmaları içerir.

Artık Arazi: Projenin doğrudan ayak izi içinde birebir yer alamayan fakat arazi edinimi sonucunda ekonomik olma niteliğini yitiren ve bu nedenle edinilerek tazmin edilmesi gereken arazidir.

Projeden Etkilenen Kişi (PEK): Etkilenen Kişi ile aynı anlama gelir.

Fiziksel Yer Değiştirme: Projeyle ilişkili olan ve PEK'lerin evlerini, iş yerlerini veya işletmelerini başka yere taşınmasını gerektiren arazi kamulaştırmasından dolayı barınılan yerlerin ve varlıkların kaybedilmesini ifade eder.

İkame Maliyeti: "İkame maliyeti" varlıkların ikame edilmesine yeterli tazminat, artı varlık ikamesi için yapılması gereken işlemlerinin maliyetini veren kıymet takdir yöntemi olarak tanımlanır. İşleyen bir piyasanın mevcut olduğu durumda ikame maliyeti, bağımsız ve yetkin gayrimenkul değerlemesi ile belirlenen piyasa değeri, artı işlem maliyetleri ve arazideki ekonomik nitelikli veya başka türlü her türlü iyileştirmedir. İşleyen bir piyasanın mevcut olmadığı durumda ise ikame maliyeti, arazi veya üretken varlıklar için çıktı değerinin hesaplanması veya yapıların veya diğer sabit varlıkların inşası için ikame malzeme ve emeğin amortismanına tabi tutulmamış değeri artı işlem maliyetleri gibi alternatif yollarla belirlenebilir.

Yeniden Yerleşim: Arazi edinimi gerçekleştirilen ve buna bağlı olarak, fiili yer değiştirme olsun olmasın varlık, arazi veya barınak kaybı, ekonomik yer değiştirme ya da diğer geçim yolları için tazmin edilen tüm durumlarla ilgilidir ve tazmin kavramı yer değiştirme (ilgili olduğunda) ve ıslah dahil olmak üzere PEK'lerin malları ve/veya geçim kaynakları üzerinde Projenin yarattığı her türlü olumsuz etkinin hafifletilmesi için alınan tüm tedbirleri içerir.

YYPYYP (Yeniden Yerleşim Planı): ÇSS5 ilke ve hedeflerini ve YYÇ ile tutarlı dokümanı ifade eder.

Arazi Kullanım Kısıtlamaları: "Arazi kullanım kısıtlamaları" terimi projenin birer parçası olarak doğrudan getirilen ve uygulamaya konan tarım, konut, ticari ve diğer arazilerin kullanımının sınırlandırılması veya yasaklanmasını ifade eder. Bunlar arasında, yasal olarak ayrılmış parklara ve koruma altındaki alanlara erişimin kısıtlanması, ortak mülkiyetteki diğer kaynaklara erişimin kısıtlanması ve kamu hizmet irtifak hakları veya güvenlik kuşakları üzerindeki arazi kullanım kısıtlamaları bulunabilir.

Kullanım Hakkı Güvencesi: "Kullanım hakkı güvencesi" yeniden yerleşim edilen kişi veya halk katmanlarının yasal olarak işgal edebilecekleri, tahliye riskinden korundukları ve kendilerine sağlanan kullanım haklarının sosyal ve kültürel olarak uygun olduğu bir yerde yeniden yerleşim edilmeleri anlamına gelir.

Hassas Gruplar: Hassas veya risk altındaki gruplar arasında, yer değiştirme sürecinden cinsiyet, etnik köken, yaş, fiziksel veya zihinsel engel, ekonomik dezavantaj veya sosyal statü nedeniyle daha olumsuz etkilenebilecek kişiler ve yeniden yerleşim yardımı ile ilgili kalkınma yardımlarından yararlanma veya talep etme yetenekleri sınırlı olabilecek kişiler yer alır. Yer değiştirme bağlamında hassas olan gruplar arasında yoksulluk sınırının altında yaşayanlar, toprak sahibi olmayanlar, yaşlılar, kadınlar ve hane

reisinin çocuk olduğu haneler, etnik azınlıklar, doğal kaynaklara bağımlı halk katmanları veya ulusal arazi tazmin veya arazi tapulama mevzuatı ile korunmayan yerinden edilmiş diğer kişiler bulunur.

1. Giriş

1.1. Projenin Arka Planı

Türkiye su sıkıntısı çeken, su kaynaklarının ülke geneline yer ve zaman bakımından önemli ölçüde farklı dağıldığı ve bu sıkıntının iklim değişikliği, kentleşme ve turizm ve tarım gibi ekonomik faaliyetlerden kaynaklanan talebin artmasıyla daha da şiddetlendiği bir ülkedir. Bu durum kıt su kaynaklarının farklı kullanıcı ve sektörler tarafından kullanımının yönetilmesini öncelikli hale getirmektedir. Suyla ilgili olup farklı kullanıcıların farklı ekonomik ve sosyal ihtiyaçlarını karşılayan hizmetlerin iyileştirilmesi başta kırsal kalkınma, tarımın canlandırılması, sanayi sektörü ve turizm dahil hizmet sektörü olmak üzere ekonomi ve istihdamı önemli ölçüde destekler.

Su Döngüselliği ve Verimliliği İyileştirme Projesi ("SDVIP" veya "Proje") su sıkıntısı çeken seçili bölgelerde sulama ve atık su hizmetlerinin döngüselliğini ve verimliliğini arttırmak ve Türkiye'deki seçili havzalarda dayanıklı hizmet sunumuna ve atık suyun yeniden kullanımına yönelik kurumsal kapasiteyi ve koordinasyonu güçlendirmek için geliştirilmiştir. Projenin amacı, atık suyun toplanması ve bunun arıtılmasıyla geri kazanılan suyun taşınması ve sulama hizmetlerinde yeniden kullanılmasına sürecindeki sanitasyon hizmet zincirinin temel unsurlarına müdahale edilerek döngüselliğin iyileştirmesidir.

Bu belediyeler, hepsinin: (i) suyun tarım için yeniden kullanımını artırma potansiyeline sahip atık su arıtma tesislerine sahip olması ve (ii) seçili su sıkıntısı çeken alanlarda sulama ve atık su hizmetlerinin verimliliğini artırma potansiyeline sahip olması ve (iii) İller Bankası'nın bu belediyelerdeki mevcut proje portföyünün yanı sıra diğer mevcut etüt ve planlar ve ilgili ulusal politika dokümanları arasından seçilmesi dikkate alınarak seçilecektir.

Önerilen toplam kredi tutarı 500 milyon Avro olup, bu tutarın 150 milyon Avrosu (tutar teyit edilecek) İller Bankası'nın sorumluluğunda olacak Atık Su Toplama, Arıtma ve Sulama amacıyla Yeniden Kullanma için tahsis edilmiştir.

1.2. YYÇ'nin Amaç ve Kapsamı

Bu Yeniden Yerleşim Çerçevesini (YYÇ) hazırlamakta güdülen amaç, proje uygulaması sırasında hazırlanacak olan alt projelere veya proje bileşenlerine uygulanacak olan yeniden yerleşim prensiplerini, kurumsal düzenlemeleri ve tasarım kriterlerini açıklığa kavuşturmadır.

Bu YYÇ'de uygulama sırasında uygulanacak olan yeniden yerleşim prensipleri ve her bir alt proje için YYPYYP hazırlanmasına ilişkin kurumsal düzenlemeler açıklığa kavuşturulmaktadır. YYÇ'de yeniden yerleşime ilişkin prensipler ve belediyelerin alt projelere yönelik Yeniden Yerleşim Planları (YYPYYP) hazırlanmasına ilişkin kurumsal düzenlemeler yer almaktadır. YYÇ'de ayrıca İller Bankası'nın YYPYYP hazırlık ve uygulamasını denetlemesine ve YYPYYP'in ÇSS5 ile tutarlı olduğundan emin olmasına yönelik düzenlemeler bulunmaktadır.

Bu YYÇ'de sunulan prosedürlerde Türk Mevzuatı ve Usullerine (Türk Mevzuatı listesi aşağıdadır) ve Dünya Bankası'nın 2018 Ekim ayında yürürlüğe giren ve Bankanın Koruyucu Politikalarını yerini alan Çevresel ve Sosyal Çerçevesine (ÇSÇ) uygunluk sağlamak üzere gerçekleştirilecek eylemler açıklanmaktadır. ÇSÇ, insanları ve çevreyi Banka tarafından finanse edilen projelerden kaynaklanabilecek potansiyel olumsuz etkilerden korur ve sürdürülebilir gelişmeyi teşvik eder.

ÇSÇ, Dünya Bankası ve İller Bankası'nın ve/veya uygulayıcı belediyelerin projeden kaynaklanan çevresel ve sosyal riskleri daha iyi yönetmelerine ve gelişim sonuçlarını iyileştirmelerine imkan sağlar. ÇSÇ, çevresel ve sosyal risklerin geniş ve sistematik bir kapsamını sunar ve şeffaflık, ayrımcılıkla mücadele, halkın katılımı ve şikayet mekanizmalarında daha geniş roller içeren hesap verme zorunluluğu gibi alanlarda önemli ilerlemeler sağlar.

Bu perspektif doğrultusunda, ÇSÇ'deki ÇSS5'te (Arazi Edinimi, Arazi Kullanım Kısıtlamaları ve Gönülsüz Yeniden Yerleşim) projeye ilgili arazi ediniminin ve arazi kullanım kısıtlamalarının halk katmanları ve kişiler üzerinde olumsuz etkiler yapabileceği kabul edilmektedir. Projeye ilgili arazi edinimleri¹ ve arazi kullanım kısıtlamaları², fiziksel yer değiştirmeye (başka yere yerleşme, konut arazisi kaybı veya barınma kaybı), ekonomik yer değiştirmeye (gelir kaynaklarının veya diğer geçim yollarının kaybına yol açan arazi, varlık veya varlığa erişim kaybı)³ veya her ikisine birden neden olabilir. "Gönülsüz yeniden yerleşim" terimi bu etkileri ifade eder. Etkilenen kişi veya halk katmanlarının arazi edinimini veya yer değiştirmeye neden olan arazi kullanım kısıtlamalarını reddetme hakkı olmadığından yeniden yerleşimin gönülsüz olduğu kabul edilir.

Tecrübeler ve araştırmalar fiziksel ve ekonomik yer değiştirmenin, etkilerinin hafifletilmemesi durumunda, ciddi ekonomik, sosyal ve çevresel risklere yol açabileceğini göstermekte olup; örneğin üretim sistemleri parçalanabilir, üretken kaynaklarını veya diğer gelir kaynaklarını kaybederlerse insanlar yoksullukla karşı karşıya kalırlar; insanlar sahip oldukları üretken becerilerinin daha az geçerli olduğu ve kaynaklar için daha fazla rekabet edildiği yerlere yerleşmek durumunda kalabilirler, sosyal kurum ve ağlar zayıflayabilir, akraba grupları yaygınlaşabilir ve kültürel kimlik, geleneksel otorite ve karşılıklı yardım potansiyeli azalabilir veya kaybedilebilir. Bu nedenlerle, gönülsüz yeniden yerleşimden kaçınılmalıdır.⁴ Gönülsüz yeniden yerleşimden kaçınmanın mümkün olmadığı durumlarda, bu durum asgari düzeye indirilecek ve yerlerinden olan kişiler (ve yerlerinden olan kişileri kabul eden ev sahibi topluluklar) üzerindeki olumsuz etkileri hafifletecek uygun tedbirler planlanacak ve uygulanacaktır.

ÇSS5'e göre, ilgili alt proje veya münferit proje bileşenleri tanımlanıp gerekli bilgiler mevcut olduğunda, bu çerçeveye dayalı olarak, potansiyel risk ve etkilerle orantılı ve alt projeye özel olan YYPYYP'ler hazırlanacaktır. Fiziksel veya ekonomik yer değiştirmeye neden olabilecek proje faaliyetleri YYPYYP'ler Dünya Bankası tarafından onaylanıncaya kadar başlamayacak ve tam olarak uygulanmayacaktır (yani, tazminatlar etkilenen kişiler adına açılan emanet hesaplara yatırılacaktır).

Dolayısıyla, bu YYÇ, özellikle önerilen alt projelerin arazi alım gerekliliklerine ilişkin olarak, çevresel ve sosyal değerlendirmede tespit edilen potansiyel araziye dayalı sosyal riskleri ve etkileri ele almak için hazırlanmıştır. Yukarıda belirtildiği üzere, alt projeye özel arazi edinim sorunları için hazırlanacak olan YYPYYP'ler YYÇ'nin aşağıdaki prensiplerine uygun olacak ve bu YYÇ ile tutarlı olacaktır.

(a) Bu Yeniden Yerleşim Çerçevesinde etkilenen kişilere ilişkin istenen şartlara uygunluk kriterleri belirlenmiş, tazmine yönelik prosedür ve standartlar ortaya konmuş ve istişare, izleme ve şikayet sürecine ilişkin düzenlemeler yer almıştır; gelir ve geçim kaynakları üzerinde kayda değer bir etki yaratmayacak olan ve asgari düzeyde arazi edinimi veya arazi kullanım kısıtlaması içeren alt projeler

¹ "Arazi edinimi" projenin amaçları için arazi ediniminin tüm yöntemlerini ifade eder, bunlar arasında kesin alım, malların kamulaştırılması ve irtifak hakkı veya geçiş hakkı gibi erişim haklarının edinilmesi bulunabilir. Arazi edinimi şunları da içerebilir: (a) Arazi sahibinin gelir elde etmek veya geçimini sağlamak için ihtiyacı olup olmadığına bakılmaksızın boş veya kullanılmayan arazinin edinilmesi, (b) Bireyler veya haneler tarafından kullanılan veya işgal edilmiş kamu arazisinin geri alınması ve (c) Arazinin su altında kalmasına veya bir başka şekilde kullanılamaz veya erişilemez hale gelmesine neden olan proje etkileri. "Arazi" terimi arazinin üzerinde yetişen veya araziye kalıcı olarak eklenmiş, tarımsal mahsul, bina veya başka iyileştirmeler gibi her türlü şeyi ve araziye bağlı su kütlelerini de içerir.

² "Arazi kullanım kısıtlamaları" terimi projenin birer parçası olarak doğrudan takdim edilen ve uygulamaya konan tarım, konut, ticari ve diğer arazilerin kullanımının sınırlandırılması veya yasaklanmasını ifade eder. Bunlar arasında yasal olarak ayrılmış parklara ve koruma altındaki alanlara erişimin kısıtlanması, ortak mülkiyetteki diğer kaynaklara erişimin kısıtlanması ve kamu hizmet irtifak hakları veya güvenlik kuşakları üzerindeki arazi kullanım kısıtlamaları bulunabilir.

³ "Geçim kaynağı" terimi birey, aile ve toplumların hayatlarını kazanmak için kullandıkları ücrete dayalı gelir, tarım, balıkçılık, toplayıcılık, doğal kaynaklara bağlı diğer geçim kaynakları, küçük ölçekli ticaret ve takas gibi tüm araçları ifade eder.

⁴ ÇSS1'deki hafifletme hiyerarşisine göre tercih edilen yaklaşım kaçınmadır. Sonuç olarak, zorluklara karşı sosyal veya ekonomik açıdan hassas durumda olanların fiziksel veya ekonomik olarak yerlerinin değişmesinden kaçınılması özellikle önemlidir. Ancak, halkın sağlık veya güvenliğinin sonuç olarak olumsuz etkileneceği durumlarda, tercih edilen yaklaşım kaçınma olmayabilir. Konutlarının ve genel sağlık koşullarının daha iyi olması, kullanım hakkı güvencesinin daha güçlü olması veya yerel yaşam standartlarındaki başka iyileştirmeler dahil olmak üzere, yeniden yerleşimin hanehalkına veya halk katmanlarına doğrudan gelişme imkanları sunabileceği durumlar da olabilir.

içinse, alt projeye özel YYPYYP'lerde bu YYÇ'de belirtilen kriter, prosedür ve standartlar uygulanacaktır;

(b) Fiziksel yer değiştirmeye neden olan alt projeler ile ilgili olarak, planda olumsuz etkilenen kişilerin yeniden yerleştirilmelerine ilişkin ilave tedbirler belirlenecektir;

(c) Geçim kaynakları ve gelir yaratma üzerinde önemli etkiler yaparak ekonomik yer değiştirmeye neden olan alt projeler ile ilgili olarak, YYPYYP'de sahaya özel koşullarda geçim iyileştirme veya geliri eski düzeyine getirme desteğine ilişkin ek yardım belirlenecektir ve

(d) 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, YYPYYP bir "süreç çerçevesi" şeklini alabilecek olup, bu süreç çerçevesinde uygun nitelikteki kullanım kısıtlamalarının tespit edilmesine yönelik katılımcı süreç tarif edilecek ve geçim kaynakları üzerinde söz konusu kısıtlamaların neden olabileceği olumsuz etkileri hafifletmeye yönelik tedbirler belirlenecektir.

YYÇ onaylandıktan sonra, özel kişilerden veya özel ticari kuruluşlardan herhangi bir arazi edinimi yapmak ve/veya bunları yeniden yerleşim etmek için Belediye tarafından yürütülen bir YYPYYP olması gerekir. İlgili alt kredi/alt finansman anlaşmasının ne zaman imzalandığının bununla bir ilgisi yoktur. Plan, ilk gözden geçirme ve izin için İller Bankası'na sunulacaktır. İller Bankası tarafından izin verilen tüm planlar inceleme ve onay için Dünya Bankası'na sunulacaktır. YYPYYP'nin uygulanmasından alt borçlanıcı Belediye sorumlu olup, İller Bankası YYPYYP'nin uygulanmasının gözetiminden sorumludur; Dünya Bankası ise gözetim yoluyla uygulamada uygunluk olduğundan emin olacaktır. Plan, sahada inşaat başlamadan önce tamamlanmalı, halka duyurulmalı ve uygulamaya alınmalıdır. YYPYYP'in ana hatları Ek 1'de verilmiştir. Belediye sadece kamu kurumlarından arazi almışsa, alt projenin araziye dayalı etkileri olmadığını ve dolayısıyla ÇSS5'in uygulanmasından muaf olduğunu kabul etmeden önce resmi veya gayriresmi arazi kullanımının değerlendirmesini yapmak yine de gerekecektir. Kamu kurumlarından alınan kamu arazilerinde kullanıcı olmadığı durumlarda, ilgili kamu kurumundan arazi edinme prosedürlerinin (devirler, izinler v.s.) bu YYÇ'nin Ek 2 bölümünde verilen format kullanılmak suretiyle altı aylık İzleme/İlerleme Raporuna yansıtılmasından Belediye sorumlu olacaktır. Ancak, değerlendirmede kamu arazisinin (resmi veya gayriresmi) kullanıcılar tarafından kullanılmakta olduğu sonucuna varılırsa, arazi kullanıcılarının araziye dayalı geçim kayıplarına ilişkin tedbirleri içeren YYPYYP hazırlamaktan Belediye sorumlu olacaktır.

Arazi proje beklentisiyle veya projeye hazırlık için edinilmiş ve doğrudan Dünya Bankası projesi ile bağlantılı olmuş olsa bile ÇSS5 geçerlidir. Arazi edinim prosedürleri bu YYÇ'nin onayladığı tarih itibarıyla tamamlanmışsa, Belediye tarafından geçmişe dönük bir denetim raporu (Uygulama Sonrası Sosyal Denetim Rapor formatı Ek 3'te verilmiştir) hazırlanacak ve gözden geçirilmek üzere İller Bankası'na sunulacak, İller Bankası'nın onayından sonra da inceleme ve onay için Dünya Bankası'na sunulacak, böylece arazi ediniminin ÇSS5 amaç ve prensiplerine uygun şekilde tamamlandığından emin olunmuş olunacaktır. Uygulama Sonrası Sosyal Denetim Raporunda alt projenin ÇSS5'e uygun olmadığı ortaya çıkarsa, borçlanan Belediye bu YYÇ kapsamında tanımlanmış olan gerekli tedbirleri alacak, böylece tüm arazi edinim çalışmaları kapsamının genişletilmiş ve eksikliklerin giderilmiş, dolayısıyla alt projenin (alt projelerin) yarattığı etkilerin hafifletilmiş veya tazmin edilmiş olması sağlanmış olacaktır.

Projenin A Bileşeni kapsamındaki tüm arazi edinim ve yeniden yerleşim faaliyetleri YYÇ hüküm ve koşullarına tabi olacaktır. Proje değerlemesinden önce, Belediyeler YYÇ'yi çevrim içi yaymak ve bu YYÇ'de tarif edilen halkla istişare faaliyetlerini gerçekleştirmek suretiyle, etkilenmesi muhtemel kişileri ve diğer ilgili paydaşları bilgilendirecektir.

Yayma faaliyetleri aşağıdakilerden birini içeren ve hedefi iyi belirlenmiş mekanizmalar yoluyla gerçekleştirilecektir:

(a) Proje bilgileri ve proje çıktıların görüntülendiği çevrim içi kanallar (proje internet sitesi ve/veya belediyelerin internet sayfaları); (b) Belediyelere ait sosyal medya kanalları; (c) Proje müdahalelerinin nerede/neden/nasıl meydana geleceğini gösteren basılı yayma materyalleri (posterler, broşürler, grafikler v.s.). Bilgilendirme materyalleri belediyelerde, kanalizasyon tesislerinde ve yerel yönetim organlarında bulunan danışma masaları yoluyla yayılacaktır; (d) Proje kapsamında yapılan işler hakkında zamanında, amaca uygun ve yaşamsal öneme sahip bilgilerin verildiği ve arazi edinim risklerinin ve varsa hassaslıkların ele alındığı halkı bilgilendirme toplantıları ve (e) Sosyal medya, basın bültenleri ve proje internet sitesi/sayfası yoluyla yayılan ilgili çekici videolar ve fotoğraf hikayeleri. Hikayelerde, nüfusun geneline (Türk vatandaşlarına ve sığınmacılara) sağlanan hizmetlerin sonucu olarak, projenin çevre üzerindeki etkileri (su kaybının azalması, deşarj edilen suyun kalitesinin artması, mevcut çöplüklerin kapatılması, enerji verimliliğinin artması, kayıp-kaçak suyun azaltılması...) ve insanların günlük yaşamları üzerindeki etkileri (su depolama kapasitesinin artması yoluyla suya erişimini) anlatılacaktır. Fotoğraf, video, grafik, broşür, internet hikayesi ve basın bülteni formatında yayılan hikayeler sayesinde, projenin sürdürülebilirlik ve enerji verimliliğine olan etkisini ve katkısını diğer belediyelere yaymak mümkün olacaktır.

1.3. Proje Açıklaması

Söz konusu projede proje geliştirme hedefleri doğrultusunda şu sonuçların elde edilmesine çalışılacaktır:

Atık suların yeniden kullanılmasına ilişkin düzenleyici çerçeve oluşturulmasına destek verilerek kurumsal kapasitenin güçlendirilmesi

Su ve enerji verimliliği ve üretkenliğinin artması için sulama altyapısının modernize edilmesi

Yeniden kullanılabilir arıtılmış atık su hacminin (m³) artırılması

Sulama için arıtılmış atık su verilen alanın (Ha) artırılması

Sulama verimliliğinin artırılması

Ulusal Atık Su Yeniden Kullanım Yönetmelik Çerçevesi oluşturulması

Faal Su Kullanıcı Birliği (SKB) sayısının artırılması

Su kullanımının raporlanmasının sağlanması

1.4. Proje Bileşenleri

Projenin dört ana bileşeni bulunmaktadır.

A Bileşeni: Atık Su Toplama, Arıtma ve Sulama için Yeniden Kullanma

Bu bileşen kapsamındaki faaliyetlerle atık su yönetim hizmetlerinin kalite, verimlilik ve dayanıklılığının artırılması ve ülkenin su stresi altındaki seçili havzalarında atık suların arıtılarak yeniden kullanılması yoluyla tatlı su kaynakları üzerindeki sulama baskısının azaltılması, böylece iklim direncinin yükseltilmesi amaçlanacaktır.

- A1 Alt Bileşeni. Atık kolektörleri ve yeniden kullanım potansiyeli olan atık su arıtma tesisleri inşası
- A2 Alt Bileşeni. Atık su arıtma ve yeniden kullanma alt projesi hazırlık çalışmalarına teknik destek

B Bileşeni: Sulama Sistemlerinin Islahı ve Modernizasyonu ve Arıtılmış Atık Suyun Yeniden Kullanımı

C Bileşeni: Kurumsal Güçlendirme, Kapasite Geliştirme ve İnovasyon için Teknik Yardım

D Bileşeni: Proje Yönetimi

2. Yeniden Yerleşimin Tabi Olduğu İlkeler ve Amaçlar

İrtifak hakları tesis edilmesi dahil olmak üzere arazi edinimi ve yeniden yerleşim aşağıdaki prensiplere 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 gereken 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 kişilere ilişkin 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 5⁵'te tanımlandığı şekilde tam ikame maliyeti esas alınacaktır.

⁵ 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.

- 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, resmi tasarruf hakkı olmaksızın, mahsulleri, arazi üzerindeki varlıkları ve arazi üzerinde yapmış oldukları her türlü yatırımları tazmin edilecektir. Araziye geçici olarak ihtiyaç duyulduğu durumlarda, arazi sahiplerine arazinin 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 ikame 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 destek programları yürütülecektir.
- Dünya Bankası prosedürleri doğrultusunda, projede şikayet ve çözüme kavuşturma sürecine ve YYPYYP uygulama takibine yönelik planlar hazırlanacaktır.
- Arazi edinim ve yeniden yerleşim faaliyetleri izlenecek ve belirli aralıklarla raporlanacak, böylece YYPYYP'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.
- YYPYYP'ler şeffaf şekilde hazırlanacak ve uygulanacak, etkilenen kişiler ve ilgili kurumlar sürece katılacaktır.
- İlgili tüm paydaşlar alt projelerin arazi ihtiyaçları, bunların YYPYYP uygulama süreci, hak sahiplikleri ve şikayet mekanizmaları v.s. konularında gerekli görüldükçe bilgilendirileceklerdir.
- Alt projeler kapsamındaki inşaat faaliyetlerinden zarar gören yol, su borusu hattı ve iletişim ağı gibi altyapı tesisleri değiştirilecektir.
- Tazmin, tescil ve devir sorunlarının mal sahipleriyle, kaçınılmaz olmadığı sürece mahkemeye gidilmeden, 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 Kanununu dikkate alınacaktır. ÇSS5'in gerektirdiği tam ikame değerinin Kamulaştırma Kanunuyla

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 aşamaz (kırsal alanda %35). 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 Hazırlanması ve Onaylanması Süreci

Kamulaştırma prosedürü Belediyenin 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, uygulayıcı kurum (Belediye) arazi, mahsul ve binalara ilişkin anketin yanı sıra 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 toplamının başlıca aracıdır ve proje sahası belirlenir belirlenmez gerçekleştirilmelidir. Hanehalkı anketinde etkilenen kişilerin durumu belirlenmeli ve projeden etkilenecek olup, tazmin ve yardım edilmesi için istenen şartları taşıyan kişi, arazi ve varlıkların tümü etüt kapsamında yer almalıdır. Etütte 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 uygulayıcı kurum tarafından güncellenmelidir.

Sayımdan/anketten sonra, ilgili Belediye YYP hazırlayacaktır. YYÇYYÇ'de politika prensipleri belirtilir ve hak sahiplikleri, istenen şartlara 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, YYÇYYÇ'ye atıfta bulunabilirler. Alt projelere özel YYP'lerin ÇSS5'te belirtilen prensiplere göre hazırlanması gerekir.

İlgili Belediye tarafından hazırlanan YYP gözden geçirilmek ve yorumlanmak üzere İller Bankası'na sunulacaktır. Planlar, ancak İller Bankası tarafından yeterli görüldüğünde, inceleme ve izin için Dünya Bankası'na sunulacaktır. İzin alındıktan sonra, bu dokümanların sığınmacı ve göçmen bulunan bölgelerde, Türkçe veya etkilenen nüfusun veya paydaşların ihtiyaç duyduğu (Arapça, Peştuca, Darice gibi) dillerde, Projeden Etkilenen Kişilerin (PEK'lerin) ve diğer paydaşların erişebileceği şekilde yerel olarak halka duyurulmasından Belediye sorumludur. İller Bankası ve Dünya Bankası söz konusu planları kendi internet sitelerinde hem Türkçe hem de İngilizce olarak halka duyuracaktır.

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

4. Projenin Etkilenen Kişiler Üzerindeki Potansiyel Etkileri

Alt projelerin uygulanması için kalıcı veya geçici olarak kullanılacak arazi, mülk veya işletmelerin sahiplerinin yanı sıra geçimleri etkilenen arazi veya mülklere bağlı olanlar PEK 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 yerleşim edilen 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.

ASAT'lar kurulması için gereken tüm araziler İdarelere ve seçili Belediyelere ait olup, bunun tek istisnası Ordu'dur, Ordu'daki ASAT özel mülkiyete ait arazi üzerine yerleştirilecektir. Fatsa Doğu ASAT inşaatı için 13 parsel, Fatsa Batı ASAT için ise sadece 1 parsel kamulaştırılacak ve kamulaştırma işlemi bu YYÇYYÇ dokümanında belirtilen standartlar ve gereklilikler doğrultusunda gerçekleştirilecektir. Ordu alt projesi dışında, İdarelere veya Belediyelere ait arazilerde şu ana kadar herhangi bir kayıt dışı kullanıcı veya işgalci tespit edilmemiştir.

Alt projelerle ilgilenebilecek potansiyel hassas gruplar şunlar olacaktır:

- Yaşlılar,
- Başında kadınların olduğu haneler,
- Mülteciler,
- Mevsimlik tarım işçileri ve
- Yoksul çiftçiler.

Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirme Raporu, Paydaş Katılım Planı ve projeye özel Yeniden Yerleşim Planı hazırlanırken, projelerden orantısız bir şekilde etkilenebilecek hassas bireylerin belirlenmesine özel önem verilecektir.

5. Uygunluk Kriterleri

Projeye 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 istenen şartlara uygun olduğu kabul edilecektir.

Tazmin edilmek ve/veya yeniden yerleşim desteği almak için istenen şartlara uygunluk sağlamaya ilişkin **son tarih**, varlık sayım/envanter çalışmasının tamamlandığı tarih olup, yeniden yerleşim desteği almak için istenen şartlara uygunluk sağlanmasına yönelik son tarihi temsil etmektedir. Halk, son tarih hakkında sorumlu kurumlar, medya, toplumun ileri gelenleri ve kanaat önderleri aracılığıyla uygulayıcı tarafından bilinçlendirilecektir.

6. Yasal Çerçeve

Türkiye'nin Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşime İlişkin Yasal Çerçevesi

Arazi Edinimi

Arazinin edinilmesine ilişkin yasal zemin şöyle olacaktır:

1. Kamulaştırma Kanunu (Sayı: 2942, Kabul Tarihi: 04.11.1983) ve Kamulaştırma Kanununda değişiklik yapan Kanunlar (4650 Sayılı Kanun - Kabul Tarihi: 24.4.2001 ve diğer kanunlar);
2. Belediye Kanunu (Sayı: 5393, Kabul Tarihi: 03.07.2005)

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 Kanununun 8, 10 ve 11. Maddelerinde belirtilen usul ve esaslara göre belirlenir. Kıymet takdir kriterleri Kanunun 11. Maddesinde belirtilmiştir. Kamulaştırma Kanununda 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.

Arazi sahipleri arazide oturmuyorlarsa, kendilerine aşağıdaki yollarla ulaşmak için makul çaba gösterilir: 1) Köylülere ve muhtara ilgili kişilerin güncel adresleri sorulur, 2) Tapu-kadastro kayıtlarından ve ulusal kimlik numarasıyla icra kayıtlarından ilgili kişilerin son bilinen ikametgahları sorgulanır ve 3) 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 10. Maddesi uyarınca gazeteye resmi ilan verilir. Mal sahiplerine yine de ulaşılamazsa, arazinin tazminatı kendilerinin adına bir Banka hesabına yatırılır. Mal sahibi tazminatı yatırıldığı Banka hesabından herhangi bir zamanda 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 gerçekleştirilir.

Pazarlıklı Uzlaşma: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 8. Maddesinde belirtilen usul ve esaslar ve bu YYÇYYÇ 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 uzlaşılamazsa 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 (5393 sayılı) Belediye Kanununa göre yeniden yerleşim planlaması ve uygulaması ile ilgili diğer kuruluşlarla iş birliği yapılabilir.

ÇSS 5 Kapsamındaki Amaçlar ve Gerekli Tedbirler

Dünya Bankası'nın Arazi Edinimi, Arazi Kullanım Kısıtlamaları ve Gönülsüz Yeniden İskan hakkındaki ÇSS5'i, geliştirme projeleri kapsamında meydana gelen gönülsüz yeniden yerleşimden kaynaklanan riskleri ele alan ve bunları hafifleten koruma önlemleri içermekte ve her türlü gönülsüz arazi edinimini kapsamaktadır.⁶

Bankanın gönülsüz yeniden yerleşime ilişkin politikasının genel hedefleri şunlardır:

- (a) Gönülsüz yeniden yerleşimden mümkün olduğu takdirde kaçınılmalı veya asgari düzeye indirilmeli, bunun için uygulanabilir tüm alternatif proje tasarımları araştırılmalıdır.
- (b) Yeniden yerleşimden kaçınılmasının mümkün olmadığı durumlarda, yeniden yerleşim faaliyetleri sürdürülebilir geliştirme programları olarak tasarlanmalı ve icra edilmeli, proje yüzünden yerlerinden olan kişilere projenin sağladığı faydalardan pay alabilmeleri için yeterli yatırım kaynakları sağlanmalıdır. Yerlerinden olan kişiler ile anlamlı şekilde istişarede bulunulmalı, bunlara yeniden yerleşim programlarının planlama ve uygulamasına katılma fırsatı verilmelidir.
- (c) Yerlerinden olan 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 getirmelerinde destek olunması gerekir.

Bu politikada, gönülsüz yerleşim etkilerine yönelik olarak, borçlanıcının YYÇYYÇ 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;

⁶ İlgili politikanın tam metni ve uygulama rehberine şu adresten erişilebilir: <http://go.worldbank.org/ZDIJXP7TQ0>

(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 ikame maliyeti seviyesinde hızlı ve etkili tazminat verilmesi.

(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 ikame 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 yerleşim edileceklerin ve bunlara ev sahipliği yapacakların bu planın hazırlama 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.

"İkame 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 arazininkine 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 insanların ihtiyaçlarına Projede özellikle dikkat edilmesi istenir.

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 bir takım 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 gerektirmemektedir⁷. Ancak, Bankanın prosedürlerine göre, başka kişilere ait arazilere para harcayan, ekin eken veya bunların üzerine bina veya başka yapılar inşa eden kişiler tam ikame 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.

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) İkame Maliyeti: Dünya Bankası'nın politikalarına göre, arazi veya diğer duran varlıklar gibi taşınmaz malların kaybı, inşaat başlamadan önce tam ikame maliyetinden tazmin edilmelidir. Tazmin yöntemi olarak ikame maliyetine eşdeğer nakit kullanılacağı göz önüne alındığında, yasal arazi sahipleri arazinin kaybedilmesinden dolayı tazmin edilecekler, kiracılar, kamu arazisi kullanıcıları ve gecekonducuların ise araziye yaptıkları yatırım için ikame 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 ikame 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 ikame 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 istenen şartlara 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.

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 hafifletmeye 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 hafifletme tedbirleri uygulanacaktır. Söz konusu etki hafifletme 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.

⁷ 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.

(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, Uygulama Sonrası 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 çağırmak 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 YYÇYYÇ 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 YYÇYYÇ'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 kapsamında (2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 3071 sayılı Şikayet Kanunu ve 4982 sayılı Bilgi Edinme Kanunu) şikayette bulunma kanalları mevcut olmakla birlikte, bunlar daha resmi ve yasal mekanizmalar yoluyla gerçekleşmektedir.

Bu proje için, şikayet mekanizmaları belediyeler dahilinde geliştirilecek olup, alt proje ve belediye seviyelerinde erişilebilir ve belgeye dayalı şikayet işlemlerinden oluşacaktır. Proje seviyesindeki bu şikayet mekanizmaları resmi yasal mekanizmaların tamamlayıcısı olmayıp, bunların yerine geçer; isteyen PEK'ler resmi yasal mekanizmaları izleyebilirler. Ayrıca, İller Bankası da bir şikayet mekanizması kurmuş olup, etkilenen insanlar Belediyeler tarafından önerilen çözümden memnun kalmayacaklarda, şikayetlerini her zaman İller Bankası'na iletebilmektedir.

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 Kanununda, kamulaştırılan gayrimenkule ilişkin tazminatın ilgili varlığın ticari değerine eşit olduğunu tanımlanmaktadır.

Kıymet takdir komisyonu kamulaştırma alanındaki gayrimenkullerin tahmini tavan değerini belirler. Taşınmaz varlıkların veya kaynakların kıymet takdiri sırasında, kıymet takdir komisyonu Kamulaştırma Kanununu 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 tarih itibarıyla taşınmaz mal veya kaynağı aynı koşullarda kullanarak)
- Konut arsaları için, kamulaştırma tarihi öncesinde, herhangi bir özel amaç olmaksızın, satılan aynı (benzer) konut arsaları için ödenen tutar
- Yapılar için, kamulaştırma tarihindeki (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan) resmi birim fiyatlar, bina maliyeti hesaplamaları, normal yıpranma ve aşınmaya ilişkin amortisman
- Mülkün veya kaynağın değerini etkileyebilecek diğer her türlü nesnel kriter.

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

İkame 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 aşağıda verilen Hak Sahipliği Tablosuna dahil edilmiştir.

Tablo 1 - Proje Hak Sahipliği Tablosu

Etkilenen Kategoriler	Hak Sahipliği
Arazinin bütünüyle kaybedilmesi	Tam ikame maliyet (piyasa fiyatları + işlem giderleri). (Tarım arazilerinde) arazinin hasattan önce alınmaması için azami çaba.
Arazinin kısmen kaybedilmesi	Kaybedilen arazi parçasının tam ikame 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, İl Tarım ve Orman 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 ikame maliyetinden) edinilecek ve tazmin edilecektir.
Arazi üzerindeki yapılar ve diğer duran varlıklar (ahırlar, kulübeler, kuyular, çitler v.s.)	Tüm yer üstü varlıklar, tam ikame maliyetiyle. Amortisman kesilmeyecektir.

Etkilenen Kategoriler	Hak Sahipliği
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 v.s)
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 ikame 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 kesilmeyecektir.
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 ikame maliyeti üzerinden) tazmin edilirler. Geçimlerini ve yaşam standartlarını yerlerinden olmadan önceki seviyelerine geri getirmek için gösterdikleri çabalar desteklenir. Belediyeler, beceri eğitimi / iş arama şeklinde destek sağlayacaktır.
Etkilenen işletmeler, kayıt dışı işletmeler dahil	Arazideki etkilenen işletmelerin tam ikame 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 ikame maliyeti; gerektiğinde, ilave tazmin tedbirleri.
Ortak kullanılan araziler	Etkilenen yapı ve tesislerin tam ikame maliyetinde ıslah/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

İrtifak Hakları Kıymet Takdiri

Geçici olarak edinilen arazinin tazmin edilmesinde temel prensip 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 kanunlarına 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.

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

8. Kurumsal Prosedürler ve Uygulama Süreci

İller Bankası Borçlanıcı olarak krediyi/hibeyi alt kredi/alt finansman anlaşmaları yoluyla belediyelere borç verir. Özellikle,

- İller Bankası Banka kredisi/hibesi ile finanse edilmek üzere belediyeler tarafından teklif edilen herhangi bir alt projeden kaynaklanabilecek her türlü arazi edinimi ve/veya yeniden yerleşimin⁸ bu çerçeve dokümanına uygun olmasını güvence altına alacaktır.
- İller Bankası, alt projeleri finanse etmeden önce, sosyal koruma sorunlarının Belediye tarafından belirlenmiş olduğundan, işbu çerçevede belirtilmiş olan süreçlerin izlendiğinden ve arazi edinimine veya yeniden yerleşime ihtiyaç duyulacağı durumlarda işbu çerçeveye göre YYP hazırlanıp incelenmek ve izni alınmak üzere Dünya Bankası'na sunulmuş ve yerel düzeyde İller Bankası'nın internet sitesinde ve Dünya Bankası'nın harici internet sitesinde duyurulmuş olduğundan emin olacaktır. İller Bankasının görevleri içinde belediyelerin YYÇ'i anlaması ve uygulaması için gerekli desteği vererek, incelemeleri yaparak ve yorumlarda bulunarak talimat vermek ve kapasite oluşturmak, işbu YYÇ'in ekinde bulunan (Ek 3) raporlama formatını kullanarak belediyelerin YYP ve YYÇ'e uygun Uygulama Sonrası Sosyal Denetim hazırladığından ve YYP'lerin izlendiğinden ve uygulandığından emin olmak yer almaktadır.
- İller Bankası arazi edinimi veya yeniden yerleşim içeren alt projelerden mümkün olduğu ölçüde kaçınılmasını sağlayacaktır. Diğer bir deyişle, arazi edinimi işbu çerçeve dokümanı içindeki teknik gerekliliklere göre asgari seviyede tutulur.

Projenin uygulanması sırasında, arazi edinimi veya yeniden yerleşim gerekli olduğunda, İller Bankası teklif edilen alt yatırımlar için kamulaştırma ve yeniden yerleşim süreci yürütülmesi gerektiğini Bankaya

⁸ ÇSS 5 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, ÇSS 5 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 taşınılmasını ifade eden "yeniden yerleşim" teriminin yanı sıra bu YYÇ'in amaçları bakımından "arazi edinimi" terimi kullanılmıştır.

bildirecektir. Daha sonra, İller Bankası Belediyesinin bu çerçevedeki prosedürleri başarılı bir şekilde yürütmesini ve ilgili koruma önlemleri dokümanlarını hazırlamasını izleyecektir.

YYP'nin uygulanması sırasında, İller Bankası uygulamayı izleyecektir. Arazinin mülkiyeti Belediye'ye geçtiğinde, kamulaştırma veya yeniden yerleşim sürecinin tamamlandığını ve arazinin tüm kontrolünün Belediye'ye geçtiğini uygun dokümanları esas alarak Bankaya haber verecektir. Dünya Bankası projesiyle finanse edilen inşaat sürecine, ancak tüm tazminatların ödenmesi ve gereken tüm desteklerin sağlanması dahil olmak üzere bu çerçeve politikası dokümanında bulunan şartlar izlenerek kamulaştırma süreci sona erdikten sonra, başlanabilir.

İller Bankası'nın gözetim rolünü geliştirmek için, Belediye Hizmetleri Projesi ve Sürdürülebilir Şehirler Projesi (SSP) I ve II'den alınan dersler esas alınarak hem İller Bankası PYB'ye hem de belediye seviyesindeki ilgili personele Dünya Bankası Çevresel ve Sosyal Standartları konusunda eğitim verilecektir. İller Bankası'nın belediyelerle alt kredi/alt finansman anlaşmaları imzalaması sebebiyle, projenin arazi edinimi ve yeniden yerleşim işlerine belediye seviyesinde dahil olacak personeli belirlenecektir. Belediye personeline ÇSS5 gereklilikleri hakkında başlangıç eğitimi ve desteğini İller Bankası verecek olup, bunun sonrasında da belediyelere uygulama desteği verme sorumluluğunu İller Bankası üstlenecektir.

8.1 Geçmiş Arazi Edinimlerinin Durum Tespitine İlişkin Uygulama Süreci

Projenin niteliğinden dolayı, kredi/hibe başvurusunda bulunan belediyelerin çoğunluğu ilgili arazileri İller Bankası'na kredi başvurusunda bulunmadan önce ya özel işlemler ya da kamulaştırma yoluyla edinmiş olabilirler. Bu gibi durumlarda, ÇSS5'e uyulup uyulmadığının ve varsa uyulmayan hususların belirlenmesi için Uygulama Sonrası Sosyal Denetim yapılması gereklidir. Tüm PEK'ler kendi ikame maliyetleri üzerinden tazmin edilmiş olduklarından, PEK'lerin YYÇ kapsamındaki haklarını ve hak sahipliklerini farkında olduklarından ve her türlü taleplerini erişimlerine açık şikayet mekanizmasından bildirebileceklerini bildiklerinden ve hassas veya ciddi şekilde etkilenen insanların aynı veya daha iyi durumda olduklarından Uygulama Sonrası Sosyal Denetim ile emin olunur.

Bu çerçevenin geçmişe dönük uygulanması ve tüm münferit tazminat ödemelerinin ikame maliyetinden veya belirlenen başka standartlar kapsamında yapılmış olduğunun anlaşılması amacıyla, aşağıdaki prosedür uygulanacaktır:

Uygulama sonrası sosyal inceleme raporu hazırlanacak ve uygun görüşünün alınması için Dünya Bankası ile paylaşılacaktır. Dünya Bankası tarafından finanse edilen her türlü inşaat öncesinde her türlü eksiklik giderme tedbiri uygulanmalıdır. Sosyal inceleme şu bilgileri içermelidir:

- Proje açıklaması ve kilit bileşenleri.
- Projeden etkilenen kişilerin sayımı ve bunların Arazi Edinimi tablosunda parsel numarası, alt proje kapsamında etkilenen veya edinilen o parselin %'si, arazi tipi (kuru arazi, incirlik v.s.), arazinin üzerindeki varlıklar, tazminat birim bedeli ve tazminat tutarı v.s. ile birlikte yer alan listesi. Arazi edinim tablosu (Excel formatında) sosyal incelemenin ekinde yer alacaktır.
- Tazminat bedellerinin nasıl belirlendiğini ve tazminat bedellerinin ikame maliyetleri üzerinden olup olmadığını gösterme amaçlı arazi kıymet takdir metodolojisi. ÇSS 5'e göre, "ikame maliyeti" PEK'lerin ikame arazi veya varlıkları satın almak/tescil ettirmek için ödemeleri gereken her türlü vergi ve ücret dikkate alınarak hesaplanır.
- Hak Sahipliği Tablosuna göre etki kategorileri.

- Projeden etkilenen tüm kişilerin başlıca gelir kaynakları, araziye dayalı faaliyetin bu kişiler için önemli bir gelir kaynağı olup olmadığı ve ilgili alt projeden dolayı bu kişilerin geçimleri üzerinde herhangi bir olumsuz etki olup olmadığı hakkındaki sosyoekonomik bilgiler toplanmalıdır.
- Hassaslık kategorilerine giren ve/veya geçim düzeyleri etkilenmiş ama arazi ve varlıkları için ikame değeri üzerinden nakit ödeme yapılarak tam olarak tazmin edilmemiş her bir kişinin tespit edilmesine olanak sağlayan hanehalkı seviyesindeki bilgiler. Hassas kişiler arasında bekarlar, başında kadın olan haneler, engelliler, yaşlılar, okuma yazma bilmeyenler, yoksul haneler olabilir (ama bunlarla da sınırlı değildir).
- Cinsiyete özgü herhangi bir tedbir varsa, Belediyeler tarafından gerçekleştirilen iyi uygulamalar.
- Belediyelerin istişarelerde bulunmuş olmaları durumunda, PEK'ler, muhtar (muhtarlar) ve varsa diğer paydaşlarla yapılan istişarelerin açıklaması (yani tarihler, içerikler, katılım seviyesi, dile getirilen endişeler v.s.),
- Şikayet Mekanizması, Şikayet Yönetimi ve kayda geçmiş şikayet olup olmadığı.

Uygulama sonrası sosyal incelemede uygunsuzluk/uyuşmazlık tespit edilmesi durumunda etki hafifletme tedbirleri alınacak ve bu tedbirler alt projenin ÇSED'si/ÇSYP'si ekindeki eylem planında yer alacaktır. Arazi edinimine ilişkin bu etki hafifletme tedbirlerinin her türlü fon kullanımından ve inşaatla başlanmasından önce uygulanması gerekir.

Uygulama Sonrası Sosyal Denetimin İstişare Edilmesi ve Duyurulması: Belediyeler tarafından hazırlanan arazi edinimi tablosu PEK'lerle bireysel düzeyde istişare edilmeli ve muvafakatleri alınmalıdır. Her PEK kendisiyle ilgili olarak tabloda tanımlanan etkiyi bireysel olarak doğrulayabilmelidir.

9. Şikayet Mekanizması ve Dava Açma Hakkı

Türk kanunlarına göre, arazi sahibi kamulaştırma niyetinin resmi olarak duyurulmasından itibaren otuz (30) gün içinde maddi hatalara karşı idari yargıda iptal ve düzeltme davası açabilir. Görüşme yapılmamasından veya görüşmenin reddedilmesinden ve mahkemenin karar vermesinden sonra, mal sahibi mahkeme kararında belirtilen tazminat tutarını Yargıtay'da temyiz edebilir.

Ayrıca, ÇSS5'e uymak ve daha az dava açılmasını sağlamak için aşağıdakiler uygulanacaktır:

Belediyeler birer halk katılımı görevlisi (HKG) atayacaktır. HKG, etkilenen kişilerin temsilcisiyle ve gerektiğinde etkilenen kişilerle doğrudan yakın irtibat halinde olacaktır. Söz konusu temsilci, etkilenen yöre halkı tarafından katılımcı, erişilebilir ve şeffaf bir şekilde seçilecektir. Ayrıca, HKG'nin etkilenen kişilerce erişilebilir olması gerekir. Etkinin şiddetine ve farklı belediyelerin ihtiyaçlarına bağlı olmak üzere, sorumluların iletişim numaraları etkilenen kişilere verilecektir. YYÇ'in uygulanması sırasında, etkilenen kişilerin erişebileceği yer ve zamanda HKG tarafından toplantılar düzenlenecek ve belirli bir duruma bağlı olarak söz konusu yer ve zaman kendilerine önceden bildirilecektir. HKG'nin, katılımlarını sağlamak için belirli hassas grup veya kişilere özel olarak ulaşması gerekebilir. Her iki durumda da ŞM'de şikayet defteri tutulacak, alınan tüm şikayetler, bunların nasıl cevaplandığı ve çözümlendiği ve bunların ne kadar zamanda gerçekleştiği bu deftere kaydedilecektir. Defter tutulmasının yanın sıra, şikayet mekanizmasında iki şikayet formu kullanılacaktır. Bunlardan ilki "şikayet başvuru formudur". HKG, düzeltici faaliyet yapılmasının ve şikayetin çözüme kavuşturulmasının ardından "kapanış" formu dolduracaktır.

İller Bankası 2021 Eylül ayında zaten bir Şikayet Mekanizması kurmuş olup, bu mekanizma Proje süresince kullanılacaktır. Ayrıntılı Şikayet Mekanizması süreci ve Örnek Şikayet Formları Ek 4'te yer almaktadır.

Dünya Bankası'na (DB) gönderilen şikayetlerle ilgili olarak, DB tarafından desteklenen projenin kendilerini olumsuz etkilediğine inanan halk katmanları ve bireyler proje seviyesindeki mevcut şikayet mekanizmalarına veya Dünya Bankası'nın Şikayet ve Çözüm Kavuşturma Servisine (ŞÇKS) şikayette bulunabilirler. ŞÇKS, alınan şikayetlerin projeye ilgili endişelerin ele alınması için hızlı bir şekilde gözden geçirilmesini sağlar. Projenin etkilediği halk katmanları ve bireyler şikayetlerinin Dünya Bankası'nın Bağımsız Denetim Paneline sunabilirler, bu Kurul zarar meydana gelip gelmediğini, Dünya Bankası politika ve prosedürlerine uyulmadığı takdirde, gelebilip gelemeyeceğini belirler. Şikayetler, doğrudan Dünya Bankası'nın dikkatine sunulduktan ve Banka Yönetimine cevap verme fırsatı verildikten sonra, herhangi bir zamanda sunulabilir. Dünya Bankası'nın kurumsal Şikayet ve Çözüm Kavuşturma Servisine (ŞÇKS) şikayette bulunmak ile ilgili bilgiler için lütfen <http://www.worldbank.org/en/projects-operations/products-and-services/grievance-redress-service> adresini ziyaret edin. Dünya Bankası Paneline şikayette bulunmak ile ilgili bilgiler için lütfen www.inspectionpanel.org adresini ziyaret edin.

10. Fonlama

Yatırımlara ilişkin arazi edinim ve yeniden yerleşim süreci belediyeler tarafından yürütülecektir. İller Bankası izlenen sürecin ilgili Türk kanunları ve başta ÇSS5 olmak üzere Dünya Bankası standartları doğrultusunda olduğunu teyit edecektir. İller Bankası PYB arazi edinim ve yeniden yerleşim süreçlerinin takibine destek verecek, süreç uygunsuz olduğunda dikkat çekecek ve kaydedilen ilerlemeler hakkında düzenli olarak Bankaya rapor verecektir.

Belediyeler arazi edinimini ve yeniden yerleşimi kendi finansman kaynaklarından finanse edeceklerdir.

11. 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 da istişare edilecektir.

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

Belediye seviyesinde 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 Belediyeler ve/veya İller Bankası etkilenen kişilerin sorularına cevap verecektir. İstişare toplantıları, toplantıya gelenler ve görüşülen konular kayda geçirilecektir.

12. İzleme

İzlemenin amacı şunları doğrulamak olacaktır:

- YYP'de tarif edilen eylem ve taahhütlerin tam olarak ve zamanında uygulanması

- Uygulanmakta olan geçim tedbirleri ve bunların PEK'leri memnun edecek şekilde uygulanıyor olması
- Uygun nitelikteki etkilenen kişilerin belirlenen zaman dilimleri içinde hak sahibi oldukları tazminatların tamamını alması
- Projeden etkilenen kişilerce sunulan şikayetlerin izlenmesi, gerektiğinde uygun düzeltici faaliyetler yapılması.

Başlıca izleme sorumluluğu Belediyeye ait olacaktır. İzleme için, YYP hazırlayan belediyeler yukarıda belirtilen hususları kendi raporlama formatlarına dahil edecekler ve bu Raporları Bankaya sunulmak üzere İller Bankası'na göndereceklerdir. Proje uygulamasının YYÇ'e bütünüyle uygun olmasından ve YYP'de belirtilen faaliyetlerin yeterli izleme ve raporlamasının yapılmasından Belediye sorumludur.

Belediyelerin üç aylık izleme raporlarına ek olarak, İller Bankası arazi edinimi ve yeniden yerleşim süreçleri hakkında kendi durum tespit ve denetim izleme çalışmalarını yapacak, süreç uygunsuz olduğunda dikkat çekecek ve kaydedilen ilerlemeler hakkında her altı ayda bir Ek 3'teki raporlama formatına uygun şekilde Bankaya rapor verecektir. Ek 3'te yer alan Rapor Formatı YYP'lerde kaydedilen ilerlemelerin İller Bankası'na belediyeler tarafından raporlanmasında da kullanılacaktır.

Ayrıca, Dünya Bankası, yukarıda belirtildiği üzere, düzenli gözetim görevlerinde süreçleri izleyecek ve gerektiğinde mevcut sorunları çözmek için etki hafifletme tedbirleri tavsiye edecektir.

Ek 1. Yeniden Yerleşim Planının Ana Hatları

1. Projenin ve Potansiyel Etkilerinin Açıklaması
2. YYP Hazırlamanın Amacı ve Gerekçesi
3. Yasal Çerçeve
4. Etkilenen Kişiler ve Varlıkların Açıklanması (başlangıç durumu sayımı, varlık envanteri ve sosyoekonomik anket bilgileri)
5. Kıymet Takdiri, Tazminat (belirli tazminat oran ve standartları)
6. Sayım veya araştırma yoluyla belirlenen her türlü ilave etkiyle ilgili politika hak sahiplikleri, Hak Sahiplikleri Tablosu
7. Geçim Düzeyinin ve Yaşam Standartlarının İyileştirilmesine veya Yeniden Sağlanmasına Yönelik Yeniden Yerleşim Sahalarının ve Programlarının Açıklanması (*Yeniden Yerleşim Uygulama Planı -YYUP- ve Geliri Yeniden Sağlama Planı -GYSP- dahil*) – yeniden yerleşim sahalarına ilişkin açıklama sadece fiziksel yer değiştirme varsa olabilir, aksi takdirde ekonomik yer değiştirme için gerekliyse dokümanda geçim düzeyini yeniden sağlama stratejisi tartışılacaktır.
8. Yeniden Yerleşim Faaliyetleri Uygulama Programı
9. YYPYYP için Halkla İstişare ve Halka Duyurma Faaliyetleri
10. Kurumsal Uygulama Sorumluluğu
11. Şikayet ve Çözüme Kavuşturma Prosedürleri
12. İzleme ve Uygulama
13. Zaman Çizelgesi ve Bütçe Detaylı Maliyet Tahminiyle

Ek 2. YYP İlerleme Raporu Formatı

İller Bankası, proje kapsamında yapılan arazi edinimi ve yeniden yerleşime ilişkin durumu her 6 ayda bir Bankaya raporlayacaktır. İller Bankası ile belediyeler arasında yapılan alt kredi anlaşmalarında şu noktalar belirtilecektir:

- (5393 sayılı) Belediye Kanunu ve 2942 sayılı) Kamulaştırma Kanunu ve (4650 sayılı) Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapan Kanun ve diğer ilgili kanunlar ve ÇSS 5 uyarınca yeniden yerleşim ve arazi ediniminden Belediyeler sorumlu olacaktır ve
- İller Bankası (2942 sayılı) Kamulaştırma Kanunu ve (4650 sayılı) Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapan Kanun, (eğer uygunsu/uygulandıysa Yeniden Yerleşim Kanunu gibi) diğer ilgili yasalar ve ÇSS 5 kapsamında yeniden yerleşimi ve arazi edinimini izleyecektir.

Herhangi bir arazi edinimi veya yeniden yerleşim varsa Bankaya kısa bir rapor sunulmalıdır. Rapor için aşağıdaki format esas alınacaktır. Her raporda her durum için halkla yapılan istişare sayısı, istişare tarihleri ve istişare yapılan yerler yer alacaktır. Aşağıdaki Raporlama formatı örneği İller Bankası'na sunulmak üzere Belediyeler tarafından hazırlanacaktır. İller Bankası tarafından gözden geçirildikten sonra, raporlama formatı Bankaya sunulacaktır:

Türkiye: Su Döngüselliliği ve Verimliliği İyileştirme Projesi

YYPYYP İlerleme Raporu

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

1 – Alt Proje Açıklaması

Alt projenin kısa açıklaması / genel tanıtımı, başka kaynaklardan finanse edilmiş bağlantılı tesisler dahil olmak üzere işlevselliği ve başarısı için ihtiyaç duyulan ilgili veya bağlantılı tesisler yer alır; raporlar arazi erişim gerekliliklerini değiştirebilecek her türlü değişiklik veya tasarım değişikliğini içerecek şekilde güncel olmalıdır. ***(Bu bölüm tasarımda değişiklik olmadıkça raporlarda nispeten değişmeden kalır).***

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, halkın katılımı, saha seçimi, fiziksel olarak taşınma, geçim düzeyinin yeniden sağlanması ve şikayetler gibi konularda sağlanan ilerlemeler açıklanmalıdır.

3 – Çıkan Sorunlar ve Tavsiyeler

Bu bölümde kritik sorunlar açıklanmalı ve bunların çözüm/çözumsuzluk durumları belirtilmelidir.

4 – Önceki Tavsiyelerin İzlenmesi

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

5 – Sonuç

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

6- YYPYYP Uygulamasına İlişkin Özet Tablolar

YYPYYP'de belirlenmiş olan kendi izleme göstergeleri doğrultusunda, bu bölümde YYPYYP 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. ***(Birkaç tablodan oluşan bir Excel sayfası referans olarak verilmiş olup, gerektiğinde her alt proje için uyarlanabilir.)***

Ek 3. Uygulama Sonrası Sosyal Denetim Formatı

1. Proje Hakkındaki Bilgiler	
Alt Projenin Adı ve Yeri	
Proje Maliyeti	
Kilit Uygulama Tarihleri	
Proje Bileşenleri ve Arazi İhtiyaçları	

2. Hak Sahiplikleri Tablosu

Proje Bileşen	Proje Etkisi	Etkilenen Kişi Kategorisi	Hak Sahipliği	İlave Hükümler
------------------	-----------------	---------------------------------	---------------	-------------------

3. Özel Mülkiyet Sahiplerinden Edinilen Arazi ve Varlıkların Envanteri (Tamamen Gönüllü Olarak Satın Alınan) (Excel Sayfasında Verilir)

3.1. Özel Mülkiyet Sahiplerinden ve/veya Kullanıcılardan Edinilen Arazi ve Varlıkların Envanteri (Kamulaştırma)	
Mal Sahiplerinin/arazi kullanıcısının adı	
Proje Bileşeni: Edinilen alan(lar)/parsel(ler)	
Arazi sahibinin/kullanıcısının toplam arazisi (ha); proje için alınan %'si	
Arazi kullanımı: Mera, tarım, konut v.s.	

Etkilenen her türlü yapı veya diğer duran üretken varlık (kuyu, çit, ağaç, tarla mahsulü v.s.) envanteri	
Arazi kiralanmışsa veya bir başka taraf tarafından gayriresmi kullanılıyorsa belirtin	
Arazi sahibi olmayan kullanıcıların etkilenen varlıkları, ağaçları, mahsulleri v.s.'si varsa belirtin	
Araziye dayalı faaliyet arazi sahibi veya kullanıcısı için önemli bir gelir kaynağı ise belirtin	
Ödenen tazminat (işlem ücretini ekleyin)	
Teslim edilen tarihler	
Arazi sahibinin/kullanıcısının geliri üzerindeki etki	

3.2 Edinilen Kamu, Halk veya Devlet Arazisi Envanteri

Edinilen arazi adaları/parselleri (ha)	
Arazi tipi/arazi kullanımı: Orman, otlatma için ortak alanlar, kullanıcıların bulunduğu ağaçlı alan, küçük dükkanlar bulunan alan, diğer	
Mülkiyet: Devlet, halk, diğer. Yapılar veya diğer duran varlıklar	
Kullanıcıların geçim kaynaklarının üzerindeki etkiler	
Tazminat, arazi devri ve arazi kullanıcıları üzerindeki etkileri hafifletmeye yönelik diğer tedbirler Tedbirleri ve teslim tarihlerini belirtin	

4. İstişareler, Şikayetlerin İletilmesi ve Yönetilmesi ve Uygulama Sorunları

Proje Hakkındaki Genel Bilgiler ve Proje Alanı:

İstişareler, Şikayetlerin İletilmesi ve Yönetilmesi:

Hassas PEK'lerin Belirlenmesi:

Bekleyen sorunlar (mülkiyet sorunları, mahkemedeki davalar veya diğer işlemler, ödeme gecikmeleri, diğer)

5. Sonuç / Dünya Bankası ÇSS5 ile Belirlenen Farklar ve ÇSS5 Gerekliliklerini Karşılamaya Yönelik Hafifletme Tedbirleri

Ek 4. Şikayet Mekanizması

https://www.ilbank.gov.tr/storage/uploads/pagefiles/ilbank_uluslararası_projeler_sikayet_mekanizması_proseduru_1646748134.pdf