

İLLER BANKASI

Sürdürülebilir şehirler projesi - II

Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşim Politika Çerçevesi (LARPF)

Aralık 2017

(12 Ocak 2018 tarihinde revize edilmiştir.)

İçindekiler

1. Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşim Politika Çerçevesinin Amacı
2. Projenin Tanımı ve Bileşenleri
3. Yeniden Yerleşimin Tabi Olduğu Esaslar ve Amaçlar
4. Yeniden Yerleşim Planlarının Hazırlanması ve Onaylanması Süreci
5. Projenin Potansiyel Etkileri ve Etkilenen Kişiler
6. Uygunluk Kriterleri
7. Yasal Çerçeve.

Arazi Edinimine ve Yeniden Yerleşime ilişkin Türkiye'deki Yasal Çerçeve.

Arazi Edinimi

Gönülsüz Yeniden Yerleşim;

OP 4.12 Kapsamındaki Amaçlar ve Alınması Gereken Önlemler

Boşluk Analizi

8. Varlıkların Değerlemesine İlişkin Yöntemler
9. Organizasyonel Prosedürler ve Uygulama Süreci
10. Şikâyet Mekanizması ve Dava Hakkı
11. Finansman.
12. İstişare ve Katılım.
13. İzleme.

Ek 1. Raporlama Formatı

Ek 2. Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşim Eylem Planının Ana Hatları (LARAP)

Ek 3. Kısaltılmış Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşim Eylem Planının Ana Hatları (ALARAP)

Ek 4. Örnek Şikâyet Formları

1. Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşim Politika Çerçevesinin Amacı

Bu Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşim Politika Çerçevesinde (LARPF) sunulan prosedürler, İller Bankası tarafından uygulanacak olan Sürdürülebilir Şehirler proje dizisinin ikincisi (SCP-II) için Türkiye'deki Mevzuat ve Prosedürler (Türk mevzuatı aşağıda listelenmiştir) ile Gönülsüz Yeniden Yerleşim başlıklı Dünya Bankası Operasyonel Politika OP/BP 4.12'de belirtilen Dünya Bankası (DB) Politika ve prosedürlerine uyum için gerçekleştirilecek olan eylemleri ayrıntılandırmaktadır.

OP 4.12 uyarınca, değerlendirme aşamasından önce tespit edilen ve arazi edinimi veya yeniden yerleşim gerektiren alt projeler için, gönülsüz arazi edinimi ve yeniden yerleşim etkileri için hazırlık ve uygulama düzenlemelerinin detaylandırıldığı Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşim Eylem Planları (LARAPs) hazırlanması gerekmektedir. Değerlendirme aşamasından önce alt projeleri tespit etmenin mümkün olmadığı durumlarda, OP 4.12 LARAP yerine LARPF hazırlanmasını öngörmektedir. SCP-II kapsamında, bu noktada, alt projeler ve yerleri henüz tam olarak belirlenmemiştir. Dolayısıyla Dünya Bankası Operasyonel Politikası OP4.12 uyarınca bu LARPF hazırlanmıştır.

Bu LARPF alt projelerin her biri için uygulama aşamasında uygulanacak yeniden yerleşim esaslarını ve LARAP'larının hazırlanmasına yönelik organizasyonel düzenlemeleri açıklamaktadır. LARPF yeniden yerleşim esaslarını ve belediyelerin alt projeler için LARAP 'larını hazırlamalarına yönelik kurumsal düzenlemeleri ortaya koyar. LARPF aynı zamanda İller Bankası'nın LARAP hazırlık ve uygulama çalışmalarını denetlemesine ve OP 4.12 ile uyumunu sağlamasına ilişkin düzenlemeleri de içerir.

LARAP veya Kısaltılmış Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşim Eylem Planı (ALARAP)[1] etkilerin büyüklüğüne bağlı olarak LARPF onaylandıktan sonra Belediye veya Belediye Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından gerçekleştirilen tüm arazi edinimi ve/veya yeniden yerleşim uygulamaları için istenecektir. Bu gereklilik için, ilgili alt kredi anlaşmasının ne zaman imzalandığı dikkate alınmaz. Plan, ön inceleme ve onay için İller Bankası'na sunulacaktır. İller Bankası planı onayladıktan sonra, incelenmek ve onaylanmak üzere Dünya Bankası'na sunacaktır. Planın uygulanmasından Belediye veya Belediye Su ve Kanalizasyon İdaresi sorumlu olacaktır; İller Bankası planın uygulanmasının denetlenmesinden sorumlu olacaktır; Dünya Bankası ise seçici denetleme yoluyla uygulamada uyumu sağlayacaktır. Sahada inşaat çalışmaları başlamadan önce planın tamamlanması ve kamuoyuna açıklanması gerekecektir. LARAP'ın ana hatları Ek-2'de, ALARAP'nın ana hatları ise Ek-3'te sunulmuştur. Eğer Belediye/Belediye Su ve Kanalizasyon İdaresi sadece kamu kurumlarından arazi edinimini gerçekleştiriyorsa, yani OP 4.12'yi tetikleyecek arazi kullanıcılarının olmadığını teyit ederek, LARAP yerine İzleme Raporu hazırlaması mümkün olacaktır.

OP 4.12 ayrıca, bir proje öngörülerek veya bir proje için hazırlık çalışmaları kapsamında arazi edinilmesi ve arazinin DB projesi ile doğrudan ilişkili olması halinde de geçerlidir. Bu LARPF'nin onaylandığı tarih itibarıyla, arazi edinim prosedürlerinin tamamlanmış olması halinde, İdare (Belediye veya Belediye Su ve Kanalizasyon İdaresi) tarafından geriye dönük bir Denetim Raporu (Rapor formatı Ek-1'de verilmiştir) hazırlanacak ve arazi ediniminin OP 4.12 amaçlarına ve esaslarına uygun şekilde tamamlandığından emin olmak için Banka'ya sunulmak üzere İller Bankası'na sunulacaktır. Eğer geriye dönük olarak hazırlanan Denetim Raporu bir alt projenin OP 4.12 ile uyumlu olmadığını gösteriyorsa, borçlu İdare alt projenin / alt projelerin yarattığı etkileri azaltarak veya telafi ederek tüm arazi edinimi işlemleri için boşlukların kapatılmasını sağlayarak bu LARPF kapsamında tanımlanan gerekli önlemleri alır.

Sürdürülebilir Şehirler Projesi kapsamındaki tüm arazi edinimi ve yeniden yerleşim faaliyetleri LARPF koşul ve hükümlerine tabi olacaktır. Proje değerlendirme aşaması öncesinde, Belediye veya Belediye Su ve Kanalizasyon İdaresi LARPF'nin online olarak yayınlanması ve LARPF 'da açıklanan şekilde kamuoyuyla istişare toplantılarının düzenlenmesi yoluyla potansiyel olarak etkilenecek kişileri bilgilendirecektir.

2. Projenin Tanımı ve Bileşenleri

İller Bankası ve Dünya Bankası (DB) Sürdürülebilir Şehirler projeler dizisinin ikincisini (SCP-II) katılımcı ikinci kademe büyükşehir belediyelerinin (BB) sürdürülebilir bir geleceği planlamalarına ve bu doğrultuda yatırım yapmalarına yönelik bir destek mekanizması oluşturmak amacıyla tasarlanmıştır. SCP-II geliştirmekte olan şehirlerin banka tarafından uygun görülen yatırımları tespit etmeleri, hazırlamaları ve finanse etmeleri ve bu amaca yönelik şehir planlaması kapasitelerini geliştirmeleri için bir destek sistemi oluşturacaktır. SCP-II yoluyla gerçekleştirilen yatırımlar, hem Türkiye Cumhuriyeti'nin Çevresel Düzenlemeleri hem de Dünya Bankası'nın Koruma Önlemleri Politikaları ile uyumlu bir şekilde yürütülecektir. Bunun için, Belediye / İdare tarafından Türkiye'deki tüm çevresel onaylar, ruhsatlar ve izinler alındıktan sonra, İller Bankası DB politikalarının ve prosedürlerinin takip edilmesini sağlayacak finansal aracı olarak hareket edecektir.

Dünya Bankası daha önce İller Bankası aracılığıyla Belediye Hizmetleri Projesi (BHP) adında benzer bir proje finanse etmiştir. Şimdiye kadar, BHP üç spesifik alanda başarılı bir şekilde finansman sağlamıştır. Bunlar arasında katılımcı 12 belediye ile 2 su ve kanalizasyon idaresi için su temini, atık su ve katı atık yatırımları yer almaktadır. BHP 30 Kasım 2016 tarihi itibarıyla kapanmıştır. Şu anda SCP-I iki şehirde (Muğla ve Denizli) su ve atıksu yatırımları ile uygulanmaya devam etmektedir. Bu bakımdan, SCP-II aynı öncelikli yatırım alanları ile birlikte kentsel ulaşım ve enerji verimliliği alanlarında yeni ortaya çıkan yatırım ihtiyaçlarını hedefleyen ikinci nesil bir operasyon olacaktır. Bu ikinci nesil operasyon, Türkiye'nin şehirleri için kentsel planlamanın önemini göz önünde bulundurarak, kentsel planlama sistemleri üzerinde özel bir odaklanma sağlayacaktır.

Sürdürülebilir Şehirler Projesinin temel amacı, katılımcı büyükşehir belediyelerinin artan bir şekilde çevresel, finansal/ekonomik ve sosyal sürdürülebilirliklerini iyileştirmelerini sağlamaktır. Sürdürülebilirlik önlemleri arasında şunlar yer almaktadır: Su idarelerinin açıklanamayan su kayıplarının azaltılması, arıtılmamış atık suların çevreye deşarjının azaltılması, enerji verimliliği iyileştirmeleri yoluyla elektrik tüketiminin azaltılması, toplu taşımanın iyileştirilmesi ve yaya hareketliliği seçeneklerinin artırılması yoluyla trafik tıkanıklıklarının, hava kirliliğinin ve karbon salınımlarının azaltılması, belediyelerin mali yapılarının ve finansal planlama kapasitelerinin güçlendirilmesi ve sosyal katılımcılığın ve hizmetlerin illerin şebeke hizmetlerinden yararlanamayan bölümlerini de kapsayacak şekilde genişletilmesi.

SCP-II projesinin aşağıdaki bileşenlerden oluşması beklenmektedir:

a) Bileşen A: Belediye Yatırımları: Bu bileşen, talep odaklı bir yaklaşım ile belediye altyapı yatırımları için finansman sağlayacaktır. Yatırım için uygun sektörler arasında, bunlarla sınırlı olmamak üzere, toplu taşıma, su ve kanalizasyon, katı atık yönetimi ve enerji yer almaktadır. Su sektöründe, alt borçlunun, belediye tarafından sağlanacak garanti ile birlikte belediye idaresi olacağı öngörülmektedir. Bu bileşen ile, mal alımları, yapım işleri ve danışmanlık hizmetleri finanse edilecektir.

b) Bileşen B – Proje Yönetimi: Bu bileşen, proje yönetimi, izleme ve değerlendirme, erişim ve iletişim faaliyetlerine yönelik mal alımlarını ve danışmanlık hizmetlerini finanse edecektir.

Potansiyel Yatırım Alanları

Alanlar	Amaç/ Kapsam
Su	Kentsel büyümeye ve yeniden imara paralel olarak su temini sistemlerinin geliştirilmesi, ıslah edilmesi ve genişletilmesi.
Atık Su	Gelişmekte olan kentsel alanlarda kanalizasyon hizmetlerinin sağlanabilmesi amacıyla atık su toplama şebekelerinin genişletilmesi ve ıslah edilmesi; gerekli yerlerde kanalizasyon ve yağmur suyu drenaj şebekelerinin birbirinden ayrılması;

	çevresel politika amaçları doğrultusunda, arıtma çamuru yönetimi de dahil olmak üzere yeni atık su arıtma kapasitesine yatırım yapılması.
Katı Atık	Aktarma, tasnif, geri dönüşüm ve bertaraf da dahil olmak üzere entegre katı atık yönetim sistemleri (örneğin katı atık düzenli depolama tesislerinin geliştirilmesi)
Kentsel Ulaşım	Toplu taşıma sistemlerini (Metrobüs, sıfır emisyonlu trolleybüsler), otopark tesislerini, ulaşım sistemi yönetiminde yapılacak iyileştirmeleri ve yayalaştırmayı (yürüyüş ve bisiklet yollarının ve kaldırımların iyileştirilmesi veya genişletilmesi) desteklemeye yönelik finansman
Enerji Verimliliği ve Yenilenebilir Enerji	Kentsel ulaşım ve belediye altyapısı sistemlerinde enerji açısından verimli sistemler; enerji açısından verimli binalar, güneş tarlaları, binaların jeotermal enerji ile ısıtılması.

Proje kapsamındaki arazi edinimi ve yeniden yerleşim etkilerinin tamamen Bileşen A'nın altında gerçekleşmesi beklenmektedir. Proje, Bileşen A kapsamında kentsel altyapıya yönelik belediye yatırımlarını içerecektir ve bu yatırımların geçici ve kalıcı arazi edinimi ile potansiyel yeniden yerleşim etkileri olacaktır. Bir Belediyenin veya Belediye Su ve Kanalizasyon İdaresinin arazi edinimini içeren birden fazla projesi olması halinde, İdare her bir proje için ayrı bir LARAP hazırlayacaktır. İller Bankası, belediyeler/idareler ve Dünya Bankası tarafından sahaya özgü etkiler tespit edilecek ve ihtiyaç duyulması halinde belediyeler tarafından alt proje LARAP'ları hazırlanarak uygulanacaktır. İller Bankası LARAP'ların uygulamasını denetleyecektir. Şu anda ne belediyeler ne de spesifik alt projeler kesin olarak belli olmadığından, proje sahaları bilinmemektedir.

3. Yeniden Yerleşimin Tabi Olduğu Esaslar ve Amaçlar

Arazi edinimi ve yeniden yerleşim aşağıdaki esaslara tabi olacaktır:

- Hem Türkiye'deki ilgili mevzuata hem de Dünya bankası OP 4.12'ye uyum sağlanacaktır. Bu iki hukuki rejim arasında bir boşluk olması halinde, OP 4.12'de belirtilen standartların karşılanmasına yönelik önlemler alınacaktır.
- İnsanların mülkiyet ve miras haklarına saygı gösterilecektir.
- Arazi ediniminin / yeniden yerleşimin, etkilenen insanlar (ve aynı zamanda geçim kaynakları) üzerindeki potansiyel ekonomik ve sosyal etkileri değerlendirilecektir.
- Kırılgan gruplar dahil olmak üzere paydaş grupları belirlenecek ve bunlarla istişare yapılacaktır.
- Etkilenen kişilerin kategorileri ve bunların hakları belirlenecektir.
- Kamuoyu tam olarak bilgilendirilecek ve süreç şeffaf bir şekilde yürütülecektir. Ayrıca, Etkilenen insanlar ile anlamlı bir şekilde istişare yapılacak, yeniden yerleşim programlarının planlanmasına ve uygulanmasına katılmalarına fırsat tanınacaktır.
- İhtiyaç duyulan sahaların dikkatli bir şekilde seçilmesi yoluyla, üretimde kullanılan özel mülkiyetli arazilerin edinimini en aza indirmek ve konut alanlarının ediniminden (dolayısıyla gönülsüz yeniden yerleşimden) kaçınmak için mümkün olan tüm adımlar atılacaktır.
- Tazminat ödemesi yapılacak arazilerin, işletmelerin ve diğer varlıkların değerlemesi, OP 4.12'de tanımlandığı şekliyle[2] tam yenileme maliyetine dayalı olarak yapılacaktır.

- Tarım arazileri için, arazi değerlemesinde tarımsal ürünlerin değeri ile araziyle ilgili diğer geçim kaynakları ve varlıklar da dikkate alınacaktır.
- Etkilenen arazi veya işletmelerde çalışan kişilerin bulunması ancak bunların arazi sahibi olmaması (kiracı, kullanıcı veya ücretli çalışan) halinde, ödenecek olan tazminat bu kişilerin proje öncesine göre daha kötü bir duruma düşmeyecekleri miktarda veya şekilde belirlenecektir.
- Mülkiyetin kayıtlı olup olmadığı dikkate alınmaksızın, geçimleri araziye ve ortak kaynaklara (kamu ortak malları dahil olmak üzere) bağlı olanlar için, ödenecek tazminat etkilenen kişilerin geçimleri, yerlerinden edilmeden önceki seviyeye gelecek düzeyde belirlenecektir.
- Kamulaştırılması gereken arazinin kayıt dışı olarak kullanılan bir kamu arazisi olması halinde, projeden etkilenen resmi mülkiyet hakkı olmayan kişilere tarımsal ürünlerini ve arazi üzerinde yaptıkları yatırımı karşılayacak düzeyde tazminat ödenecektir. Araziye geçici olarak ihtiyaç duyulduğu hallerde, arazinin kullanıldığı süre için arazi sahiplerine tam piyasa kira bedeli kadar tazminat ödenecek ve arazi kiralanmadan önceki haliyle sahibine iade edilecektir.
- Yeniden yerleşimin kaçınılmaz olduğu istisnai durumlarda, tam yenileme maliyetine ek olarak, yeniden yerleşim planları doğrultusunda etkilenen kişilere taşınma ve ilgili masrafları için yardım sağlanacaktır. Yerlerinden edilen kişilerin proje faydalarından pay alabilmeleri için yeterli yatırım kaynakları sağlanarak, yeniden yerleşim faaliyetlerinin sürdürülebilir kalkınma programları olarak tasarlanması ve yürütülmesi sağlanacaktır.
- Herhangi bir taşınmazı olmayan kişiler de dahil olmak üzere (varsa) kırılgan gruplar için özel yardım programları sunulacaktır.
- DB politikasına ve kılavuzlarına uygun olarak, şikayetlerin giderilmesine ve LARAP uygulamasının izlenmesine yönelik planlar hazırlanacak ve sunulacaktır.
- Etkili ve zamanında yapılan bir LARAP uygulaması sağlamak için, arazi edinimi ve yeniden yerleşim faaliyetleri izlenecek ve düzenli olarak raporlanacaktır.
- Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşim Eylem Planının hazırlanması ve uygulanması, etkilenen kişilerin ve ilgili kurumların katılımı ile şeffaf bir şekilde gerçekleştirilecektir.
- İlgili tüm paydaşlar, alt projelerin arazi gereksinimleri, bunların LARAP uygulama süreci, hak sahiplikleri, şikayet mekanizmaları, vs. hakkında bilgilendirilecek, gerektiğinde güncellemeler yapılacaktır.
- Alt projelerin yapım çalışmaları sırasında hasar gören yollar, su boruları ve iletişim şebekeleri gibi altyapı tesisleri yenilenecektir.
- Tazminat, tescil ve devir sorunlarının mümkün olduğunca mahkeme müdahalesi olmadan mülk sahipleri ile çözülmesi için gerekli olan tüm adımlar atılacaktır.
- Etkilenen kişilerin tazminat ödemeleri inşaat çalışmaları başlamadan önce tam olarak ödenecek ve tüm faaliyet ve prosedürler resmi olarak belgelenecektir.
- Etkilenen kişilere ödenecek tazminat tutarlarının belirlenmesinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu dikkate alınacaktır.

4. Yeniden Yerleşim Planlarının Hazırlanması ve Onaylanması Süreci

Kamulaştırma prosedürü, Büyükşehir Belediyesi veya belediye su ve kanalizasyon idaresinin belirli bir alt proje sonucunda ortaya çıkan arazi veya başka ilgili mülk ve ilişkili varlık ihtiyacını belirlemesinden sonra başlar. Her bir alt proje için gerçekleştirilecek fizibilite çalışmaları, bir arazi

edinimi veya yeniden yerleşim sürecine ihtiyaç duyulup duyulmayacağı ile ilgili bilgileri sağlayacaktır.

OP 4.12'de belirtilen en iyi uygulamaya uygun şekilde, uygulayıcı kuruluş (Belediye veya İdare) arazi, ürün ve binaların bir araştırmasını ve etkilenen kişilerin tam sayımını (varlık envanteri de dahil olmak üzere) gerçekleştirir. Bu, arazi edinimi ve/veya yeniden yerleşim planlarının temelini oluşturacaktır. Bu araştırma ve tam sayım, insanların yerinden edinimi, arazi edinimi veya yeniden yerleşimi gerektirecek belirli bir alt proje tespit edildikten sonra mümkün olduğunca çabuk bir şekilde gerçekleştirilmelidir. Bu tam sayım ve araştırma, veri toplamının temel yöntemini oluşturur ve proje alanı belirlenir belirlenmez gerçekleştirilmelidir. Sayım, arazi edinimi çalışmaları öncesinde gerçekleştirilmelidir ve arazi edinimi sayım uygulandıktan en fazla bir yıl içerisinde gerçekleştirilecek şekilde planlanmalıdır. Arazinin sayım zamanından itibaren 1 yıldan uzun bir süre sonra gerçekleşmesi halinde, uygulayıcı kurum tarafından toplanan bilgiler güncellenmeli ve geçen süre zarfında gerçekleşmiş olabilecek değişiklikler yansıtılmalıdır.

Tam sayım araştırmasından sonra, ilgili Büyükşehir Belediyesi veya belediye su ve kanalizasyon idaresi bir LARAP hazırlayacaktır; etkilenen kişi sayısının 200'den az olması ve taşınmalarının gerekmemesi halinde, Dünya Bankası koruma önlemleri politikalarına uygun olarak bir ALARAP hazırlanır. LARPF'de politika esasları ile haklar, uygunluk kriterleri, izleme ve değerlendirmeye ilişkin kurumsal düzenlemeler, katılım çerçevesi ve şikayetlerin giderilmesine yönelik mekanizmalar ortaya konulduğundan dolayı, LARAP veya ALARAP'da bu bilgilerin yer alması gerekmez, sadece LARPF'a atıfta bulunulması yeterlidir. Her bir alt proje için spesifik olarak arazi edinimi ve yeniden yerleşim planının OP 4.12'de belirtilen esaslara uygun olarak hazırlanması gerekir.

İlgili Büyükşehir Belediyesi veya belediye su ve kanalizasyon idaresi tarafından hazırlanan LARAP veya ALARAP incelenmek ve görüş alınmak üzere İller Bankası'na sunulacaktır. İller Bankası'nın dokümandan tatmin olması halinde, planlar incelenmek ve onaylanmak üzere Dünya Bankası'na sunulacaktır. Dünya Bankası'nın onayı sonrasında, Büyükşehir Belediyesi veya belediye su ve kanalizasyon idaresi bu belgelerin Projeden Etkilenen Kişilerin (PAP) erişebileceği şekilde ve Türkçe dilinde veya etkilenen nüfus ya da paydaşların isteyebileceği başka dillerde yerel düzeyde açıklanmasından sorumlu olacaktır. İller Bankası ve Dünya Bankası da planları kendi web sitelerinde yayınlacaktır.

Etkilenen arazi üzerinde inşaat çalışmaları başlamadan önce tüm planların onaylanması ve kamuoyuna açıklanması gerekmektedir.

5. Projenin Potansiyel Etkileri ve Etkilenen Kişiler

Projeden etkilenen kişiler, ister sürekli, isterse geçici olarak alt projelerin uygulanması için kullanılacak arazilerin ve işletmelerin sahipleri ile geçimleri, etkilenen arazi veya mülklere bağlı olan kişilerdir. Projeden etkilenen kişiler aşağıdaki kategorilere ayrılmıştır:

- Arazilerinin tamamını veya bir kısmını kaybeden arazi sahipleri,
- Geçici veya kalıcı arazi ediniminden veya erişim kısıtlamasından etkilenen işletmelerin sahipleri,
- Geçici veya kalıcı arazi ediniminden etkilenebilecek işletmelerin işverenleri ve çalışanları,
- Proje sonucunda yeniden yerleşmek zorunda kalacak mülk sahipleri,
- Arazilerine inşaat çalışmaları sırasında geçici olarak ihtiyaç duyulacak mülk sahipleri;
- Arazi ediniminden etkilenen arazi veya mülklerin resmi kiracıları,
- Etkilenen arazi veya mülklerin sahibi veya resmi kiracısı olmayan, ancak etkilenen arazi veya mülklerde ikamet eden ya da geçimleri doğrudan bunlara bağlı olan kişiler (örneğin kiracılar, etkilenen tarımsal arazi üzerinde veya etkilenen işletmede çalışarak ücret kazananlar, veya sahibinin izni ile ya da izni olmaksızın araziyi kayıt dışı olarak kullananlar).

Alt projenin kırsal bir alanda yer alması ve tarımsal arazilerin etkilenebilecek olması halinde, etki edinilen arazinin değerini aşarak tarımsal ürünlerin değeri ile araziye bağlı geçim kaynaklarını ve varlıkları da içerir.

Alt projelerin arazi gereksinimleri, ilgili araziler üzerinde mülkiyet haklarının veya irtifak haklarının tesis edilmesini gerektirebilir. Kalıcı arazi edinimi mülkiyet hakkı tesisini gerektirirken, geçici arazi edinimi gerektirecek araziler üzerinde irtifak hakkı tesis edilir. İrtifak hakkı tesis edilen araziler, hak sahiplerine arazinin sadece belirli bir ölçüye kadar kullanılmasına izin veren bazı sınırlamalar ile birlikte geri verilebilir; örneğin herhangi bir yapının inşa edilmemesi veya derin köklü bitki veya ağaç dikilmemesi gibi.

6. Uygunluk Kriterleri

Proje sonucunda bir varlık, işletme veya ticaret ile ilgili bir kayıp veya zarara maruz kalacak ya da üretim kaynaklarına erişim olanağını kaybedecek bir kişi tazminat ve/veya yeniden yerleşim yardımı için uygun kabul edilecektir.

Tazminat ve/veya yeniden yerleşim yardımı için uygunluk tespitinin **son tarihi**, tam sayım/varlık envanteri çalışmasının tamamlandığı tarih olacaktır. Bu yeniden yerleşim yardımına uygunluk için geçici son tarih olacaktır. Sorumlu kuruluşlar, medya, topluluğun yaşça ileri gelenleri ve liderleri yoluyla toplulukta son tarih hakkında yeterli bilinçlenme sağlanacaktır.

7. Yasal Çerçeve

Arazi Edinimine ve Yeniden Yerleşime ilişkin Türkiye'deki Yasal Çerçeve

Arazi Edinimi

Arazi ediniminin yasal dayanağını aşağıdakiler oluşturmaktadır:

1. Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı kanun - 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 (5393 sayılı kanun - kabul tarihi: 03.07.2005)

Türkiye'deki yasal çerçeve kapsamında, arazi edinimi / kamulaştırma 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa (2001 yılında 4650 sayılı kanun ile değiştirilmiştir) dayanmaktadır. Ayrıca, Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 46. Maddesi, Devlet ve kamu tüzel kişilerinin, kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkili olduğunu belirtmektedir. Bir başka deyişle Anayasa, kamulaştırma bedeli mülk sahibine/sahiplerine önceden ve peşin olarak ödenmediği sürece bir taşınmaza el konulamayacağını ima etmektedir.

Kamulaştırılan varlıkların kamulaştırma bedeli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8., 10. ve 11. maddelerinde belirtilen usul ve esaslara göre belirlenmektedir. Değerleme kriterleri Kanunun 11. maddesinde belirtilmektedir. Kamulaştırma Kanununa göre, kamulaştırılan arazinin kamulaştırma bedeli, ilgili arazinin rotasyon sistemi dikkate alınarak belirlenen ortalama yıllık net gelirine bağlı olarak belirlenmektedir; yapıların değerlemesinde inşaat birim fiyatları dikkate alınmaktadır; ve arsaların (konut) değerlemesinde ise emsal değerlendirmesi esas alınmaktadır. Arazi ediniminden sorumlu kuruluş bünyesinde en az üç üyeden oluşan bir kıymet takdir komisyonu oluşturulmaktadır. Bu komisyon gerekli görmesi halinde Sanayi ve Ticaret Odalarından, emlak alım satım bürolarından ve konuyla ilgili diğer uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alabilmektedir.

İlan

Kıymet takdir komisyonu, kıymet takdir belgesini yine sorumlu kuruluş bünyesinde kurulan uzlaşma komisyonuna sunar. Bu uzlaşma komisyonu da yine üç üyeden oluşur ve mülk sahipleri ile pazarlıkları yürütür. Daha sonra, büyükşehir belediyesi veya belediye su ve kanalizasyon idaresi (sorumlu kuruluş) etkilenen kişilere resmi tebligatta bulunarak pazarlık görüşmelerine davet eder. Arazi ve mülk sahiplerine yapılan tebligatta, belediyenin veya belediye su ve kanalizasyon idaresinin araziyi pazarlıkla uzlaşarak satın almak (veya söz konusu arazi üzerinde irtifak hakkı tesis etmek) istediği belirtilir. İlanda ayrıca arazi edinimi sürecindeki adımlar, arazi sahibinin dava hakkı ile ilgili hükümler ve ilgili adımlar açık bir şekilde tanımlanır.

Arazi üzerinde yaşamayan maliklere ulaşmak için aşağıdaki yollarla makul çaba gösterilir: 1) Köylüler ve köy muhtarı nezdinde maliklerin mevcut adresinin araştırılması; 2) tapu ve kadastro kayıtlarından ve kimlik numaraları yoluyla emniyet kayıtlarından bilinen son ikamet adreslerinin araştırılması, ve 3) 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesi uyarınca gazetede resmi ilan yapılması. Maliklere yine de ulaşılamaması halinde, arazinin kamulaştırma bedeli adlarına açılacak bir Banka hesabına yatırılır. Malik istediği zaman bu tazminat bedelini çekebilir.

İşlem

Araziyi ve etkilenen mülkleri satın alma işlemi iki süreç yoluyla gerçekleştirilebilir: pazarlıkla uzlaşma veya mahkeme yoluyla çözüm.

Pazarlıkla Uzlaşma: Arazinin ve ilgili taşınmazların, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. maddesinde ve bu LARPF'da belirtilen usul ve esaslara uygun olarak pazarlıkla uzlaşma yoluyla satın alınması sürecidir. Malikin pazarlıkla uzlaşma sürecini kabul etmesi halinde, işlemin tamamlanması için malik ile belediye veya belediye su ve kanalizasyon idaresi arasında görüşmeler yapılır. Bu anlaşma ile ilgili olarak iki taraf arasında yürütülen işlemlere ilişkin bir tutanak imzalanır. Daha sonra 45 gün içerisinde kamulaştırma bedeli hak sahibine ödenir ve devir ile birlikte taşınmaz devlet adına tescil edilir. Bu yöntemle gerçekleştirilen satın alma kamulaştırma olarak kabul edilir ve bu durumda söz konusu kamulaştırmaya ve kamulaştırma bedeline karşı dava açılamaz. Belediye veya belediye su ve kanalizasyon idaresi müzakerelerin 3 aydan daha uzun süremeyeceğini açık bir şekilde belirtmelidir ve arazi sahibine arazi edinimi sürecinin adımları ile her bir adımda malikin ilgili süreçteki hakları ile dava hakkını açıklaması gerekir. Pazarlıkla uzlaşmaya varılamaması halinde mahkeme yoluyla çözüm yoluna gidilir.

Mahkeme Yoluyla Çözüm: Mahkeme yoluyla çözüm yoluna, a) pazarlıkla müzakerenin başarısızlıkla sonuçlanması veya b) malikin belediye veya belediye su ve kanalizasyon idaresinden tebligat aldıktan sonra pazarlık yapmayı reddetmesi, c) örfi haklar söz konusu olduğunda; d) maliklerin vefat etmiş olması veya maliklere ulaşılamaması hallerinde başvurulur. Mahkeme yoluyla çözüm talebinde bulunulmadan önce, takip edilecek sürece ilişkin haklar ile dava hakları arazi sahibine eksiksiz olarak açıklanır.

Kamulaştırma Kanununun 10. maddesi uyarınca, Büyükşehir Belediyesi veya belediye su ve kanalizasyon idaresi tarafından kıymet takdiri ve tescil için ilgili asliye hukuk mahkemesinde dava açılır. Kamulaştırma Kanunu uyarınca mahkeme sürecinin masrafları sorumlu kuruluş tarafından üstlenilir. Özellikle, mahkeme sürecinin 4 ay içerisinde tamamlanamaması halinde, bu tarihten itibaren belirlenecek kamulaştırma bedeline yasal faiz oranı uygulanır.

Genel olarak, Kamulaştırma Kanununun 12. maddesi uyarınca, bir arazinin kısmi olarak kamulaştırılması ve kalan kısmının kullanılamaz hale gelmesi durumunda, kamulaştırma kararının alınmasından sonra 30 gün içerisinde malik tarafından talep edilmesi halinde arazinin geri kalan kısmı da kamulaştırılır.

Acele Kamulaştırma: Kamulaştırma Kanununun 27. maddesi kamulaştırmadan sorumlu kuruluşa proje için gerekli taşınmazları normal kamulaştırma sürecinden daha erken kamulaştırma yetkisi vermektedir. Bu süreç taşınmaz sahiplerinin belirlenen değere itiraz etmelerini engellemez.

Acele kamulaştırmanın kaçınılmaz olması halinde, hak sahipleri (yerlerinden edilen kişiler) arazi ediniminin ilk aşamasında sorumlu kuruluş tarafından anlamlı bir şekilde bilgilendirilmelidir.

Gönülsüz Yeniden Yerleşim;

Bir projede fiziksel veya ekonomik yeniden yerleşimin gündeme gelmesi halinde, Belediye Kanunu (5393 sayılı kanun) uyarınca arazi ediniminden sorumlu Büyükşehir Belediyesi veya belediye su ve kanalizasyon idaresi yeniden yerleşimin planlanması ve uygulanması ile ilgili olarak diğer kuruluşlar ile işbirliği yapabilir.

OP 4.12 Kapsamındaki Amaçlar ve Alınması Gereken Önlemler

Dünya Bankası'nın Gönülsüz Yeniden Yerleşim ile ilgili OP 4.12 politikası, kalkınma projeleri kapsamında gönülsüz yeniden yerleşimden kaynaklanan risklerin ortadan kaldırılmasına ve azaltılmasına yönelik koruma önlemlerini içermektedir ve her türlü gönülsüz arazi edinimini kapsamaktadır.[3]

Banka'nın gönülsüz yeniden yerleşim ile ilgili politikasının genel amaçları şunlardır:

1. Gönülsüz yeniden yerleşimden mümkün olduğunca kaçınılmalı veya uygulanabilir tüm alternatif proje tasarımları araştırılarak bu durum en aza indirilmelidir.
2. Gönülsüz yeniden yerleşimi önlemenin mümkün olmadığı durumlarda, yeniden yerleşim faaliyetleri sürdürülebilir kalkınma programları olarak tasarlanmalı ve yürütülmelidir ve proje sebebiyle yerlerinden edilen kişilerin projenin faydalarını paylaşabilmesi için yeterli yatırım kaynakları sağlanmalıdır. Yerlerinden edilen kişilere etkin bir şekilde danışılmalı ve yeniden yerleşim programlarının planlama ve uygulama aşamalarına dahil olma fırsatı tanınmalıdır.

(c) Yerlerinden edilen kişilere, geçim koşullarını veya yaşam standartlarını iyileştirme veya en azından yerlerinden edilmeden önceki veya proje uygulamasının başlangıcından önceki seviyelere –hangisi daha yüksek ise- getirilmesi çabalarında yardım sağlanmalıdır.

Bu politika kapsamında gönülsüz yeniden yerleşim ile etkilerin giderilmesi için, borçlunun LARPF hazırlaması, Belediyelerin (uygulayıcı kuruluşlar) ise gerekli olması halinde LARAP hazırlaması gerekmektedir. LARAP veya ALARAP aşağıdakileri kapsamalıdır:

(a) Yeniden yerleşim planı veya yeniden yerleşim politika çerçevesinde yer alan önlemler, yerlerinden edilen insanlara,

(i) yeniden yerleşim ile ilgili seçenekleri ve hakları hakkında bilgi sağlanmasını;

(ii) danışılmasını, seçeneklerin ve teknik ve ekonomik olarak uygulanabilir yeniden yerleşim alternatiflerinin sunulmasını; ve

(iii) doğrudan projeye bağlanabilecek varlık kayıpları için tam yenileme maliyeti kadar tazminatın hemen ve etkili bir şekilde sağlanmasını sağlar.

(b) Etkilerin arasında fiziksel yerinden edinim olması halinde, yeniden yerleşim planı veya yeniden yerleşim politika çerçevesi, yerlerinden edilen insanlara,

(i) taşınma sırasında yardım (taşınma ödeneği gibi) sunulmasını; ve

(ii) konut veya konut arsası veya gerektiğinde, üretim potansiyeli, konumsal avantajlar ve diğer faktörler açısından eski yer ile en azından eşdeğer tarımsal arazilerin sunulmasını, kayıpları için tam yenileme maliyeti üzerinden tazminat ödenmesini ve eski yaşam standartlarını, gelir elde etme kapasitelerini ve üretim kapasitelerini iyileştirmeye veya en azından eski seviyelerine getirmeye yönelik yardım sunulmasını sağlayacak önlemler içerir.

OP 4.12, etkilenen kişilere tazminat ödemesi tam olarak yapılmadan hiçbir arazinin edinilemeyeceğini belirtir.

OP 4.12, ayrıca Proje kapsamında, gönülsüz yeniden yerleşime maruz kalacak kişilerin ve ev sahibi toplulukların planlama aşamasına dahil olacağı bir yeniden yerleşim planının hazırlanmasını ve uygulanmasını öngörmektedir. Bu bakımdan, OP 4.12 Proje kapsamında

yeniden yerleşim planının hazırlanması sırasında etkilenen kişilerin seçenekleri ve hakları hakkında sistematik olarak bilgilendirilmesini ve kendilerine danışılmasını gerektirmektedir.

“Yenileme maliyeti” OP 4.12 kapsamında varlıkların değerlemesinin yapılması için benimsenen yöntemdir: “Tarım arazileri için, ilgili arazi yakınındaki eşit bir üretim potansiyeline veya kullanımına sahip bir arazinin proje öncesi piyasa değeri, artı arazinin etkilenen arazi ile benzer hale getirilmesi için yapılan maliyetler, artı tüm tescil ve devir vergileridir.”

OP 4.12 ayrıca kamu hizmetlerine, müşterilere ve tedarikçilere, otlak veya orman alanlarına erişim kaybı gibi bazı kayıp türlerinin parasal olarak kolaylıkla tazmin edilemeyeceğini kabul etmekte, dolayısıyla Projenin eşdeğer veya kabul edilebilir kaynaklara veya kazanç fırsatlarına erişim sağlamak veya tesis etmek için çaba sarf etmesini gerektirmektedir.

OP 4.12 tüm etkilenen kişileri kapsamakla birlikte, İdarelerin kırılğan kişilerin ihtiyaçları ile özellikle ilgilenmesini istemektedir.

Boşluk Analizi

Türkiye’de arazi edinimine ilişkin ulusal mevzuat ve süreçler uzun bir geçmişe sahiptir. Bu süreçler ve mevzuat, karşılaşılan sorunların çözümü ve uluslararası en iyi uygulamaların bazı gerekliliklerinin ulusal mevzuata yansıtılması için yıllar içinde güncellenmiştir. Bununla birlikte, Türkiye’deki mevzuat ile Dünya Bankası’nın OP 4.12 politikası arasında boşluklar yaratan bazı hususlar yine de mevcuttur. Bu anlamda, başlıca boşluklar aşağıdaki başlıklar altında özetlenebilir:

(i) Kiracılara ve taşınmaz sahibi olmayan diğer gayri resmi arazi kullanıcılarına sağlanacak tazminat/yardımlar: Dünya Bankası politikalarına göre, arazinin resmi kullanıcılarının yanında gayri resmi kullanıcıları da projeden etkilenen kişiler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye’deki mevzuat ise arazilerin/taşınmazların kiracılarına ve gayri resmi kullanıcılarına tazminat ödenmesini gerektirmemektedir^[4]. Bununla birlikte, Banka’nın operasyonel politikalarına göre, başka kişilerin arazileri üzerinde para harcayan ve bina veya başka yapılar inşa eden kişiler tam yenileme maliyeti üzerinden tazmin edilmektedir. Bu kişilere ayrıca gayri resmi olarak kullandıkları araziler üzerinde yetiştirmiş oldukları mevcut ürünler ve ekonomik değeri olan ağaçları için de tazminat ödenmekte ve söz konusu arazi edinimi sebebiyle yerlerinden edilmeleri sonucu kaybettikleri gelir/geçim kaynaklarının ihtiyaç duyulması halinde yeniden tesisi için yardım sağlanmaktadır.

Ödenen tazminat, kiracıların ve arazinin diğer gayri resmi kullanıcılarının geçimlerinin etkilenmemesini sağlayacak düzeyde olmalıdır. Resmi arazi sahiplerine ödenen yasal tazminat tutarına ek olarak, herhangi bir yasal hakkı olmayan diğer kişiler için ödenecek tutarlar Büyükşehir Belediyelerinin ve/veya valiliklerin sosyal yardım fonlarından karşılanacaktır.

ii) Yenileme Maliyeti: Dünya Bankası politikalarına göre, arazi ve sabit yapılar gibi taşınmazların kaybı inşaat başlamadan önce yenileme maliyeti dikkate alınarak karşılanır. Kaybedilen araziye karşılık arazi verilmesi de bir seçenek olmasına karşın, Türkiye’deki yasalar kamulaştırma yapan idarenin eş değer nitelikteki alternatif arazileri araştırarak sunmasını şart koşmamaktadır. Bu sebeple, Türkiye’de arazi karşılığı arazi verilmesi uygulaması kullanılmamaktadır. Tazminat yöntemi olarak yenileme maliyeti tutarında nakit ödeme yapılacağı varsayımı ile, yasal arazi sahiplerine arazinin yenileme maliyeti üzerinden tazminat ödenir; kiracılara, kamu arazisi kullanıcılarına ve gecekondü sahiplerine ise araziye yaptıkları yatırımın yenileme maliyeti üzerinden tazminat ödenir.

Türkiye’deki mevzuata göre, sadece yasal gayrimenkul sahipleri parasal tazminat alabilmektedir ve kanunda binaların değerlendirme sürecinde (kamulaştırma amaçlı) yıpranma payının düşülmesi gerektiği belirtilmektedir. Bu hüküm kamulaştırma bedelinin (yıpranma payı uygulanmasına izin vermeyen) OP 4.12’de tanımlanan tam yenileme maliyetinden daha düşük olmasına yol açabilir. Türkiye’deki mevzuatta, gelir kaybına, ortak varlıklara erişim olanağının kaybına veya sosyal kayıplara (fırsat maliyetleri gibi) ilişkin tazminat hususu açık bir şekilde hüküm altına alınmamaktadır.

Tam yenileme maliyeti ile ödenecek tazminat arasındaki fark Büyükşehir Belediyelerinin ve/veya valiliklerin sosyal yardım fonlarından karşılanacaktır.

(iii) Kısmi kamulaştırma sebebiyle kullanılamayacak durumda kalan arazinin kamulaştırılması talebi: Kanuna göre, kısmi kamulaştırmaya tabi tutulan arazi sahipleri, 30 gün içerisinde kalan arazi parçasının kamulaştırılmasını talep etme hakkına sahiptir. OP 4.12 bu gibi talepler için zaman sınırı koymamaktadır. Eğer kalan arazi parçası için kısmi kamulaştırma talebi yapılacaksa, alt borçlu 30 gün içerisinde bu taleplerin alınmasını sağlayacaktır.

(iv) Projeden etkilenen kişilerin kapsamı: Türkiye'deki mevzuata göre, sadece yasal olarak sahibi olduğu arazisini kaybeden kişiler projeden etkilenen kişi olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla, tapu sahibi olmayanlar, kamu arazilerinin kullanıcıları, ev sahibi topluluklar, (proje sahasını kullanan) göçebeler/göçmenler veya ekonomik olarak yerinden olmuş kişiler gibi projeden etkilenen diğer kişilerin kayıpları tanınmamaktadır ve projelerin bu kişiler üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Türkiye'deki mevzuatta bu grupların çoğu, projeden etkilenen kişiler olarak kabul edilmemektedir.

OP 4.12 tanımına giren bu gibi etkilenen kişiler için, mesleki eğitim veya belirli istihdam fırsatları gibi etki azaltıcı önlemler sunulacaktır.

(v) Yeniden Yerleşim Eylem Planlaması: Yerlerinden edilen tüm kişileri ve ev sahibi ailelerin tamamını kapsayan bir Yeniden Yerleşim Eylem Planı Hazırlanmasını öngören yasal bir düzenleme bulunmamaktadır. Dolayısıyla, Belediyeler tarafından LARAP'ların hazırlanması gerekecektir. Etkilenen kişi sayısına ve fiziksel taşınmanın olup olmayacağına bağlı olarak, ya tam ya da kısaltılmış Arazi Edinimi ve yeniden yerleşim Eylem Planı hazırlanacaktır. Eğer alt kredi anlaşması imzalanmadan önce arazi edinimi gerçekleşmiş ise, sonradan (geriye dönük etkili) raporlama prosedürleri gerçekleştirilecektir. Ayrıca, gelecekte ilave arazi edinimi içeren projeler için de ileriye dönük çalışma ve raporlama gerçekleştirilecektir.

(vi) Kamuoyunun Bilgilendirilmesi, İstişare ve Katılım: Arazi edinimi ile ilgili olarak Türkiye'deki mevzuatta kamuoyunun bilgilendirilmesi, istişare ve katılım hakkında hükümler bulunmamaktadır. Normal kamulaştırma prosedürleri kapsamında, gayrimenkul sahiplerinin bilgilendirilmesi ve hak sahibinin 15 gün içerisinde pazarlığa davet edilmesi için bir davet mektubu gönderilmektedir. Dolayısıyla hak sahibi arazi ediniminden haberdar olabilmekte ve pazarlığa katılma ve/veya önerilen tazminat tutarına itiraz etme olanağına sahip olmaktadır.

OP 4.12 LARPF 'nin ve LARAP'larının kamuoyuna tam olarak açıklanmasını gerektirmektedir.

Bu proje için, Belediyeler / Su ve Kanalizasyon İdareleri, arazi edinim prosedürleri başlamadan önce, projeden etkilenen kişileri, alt projenin arazi gereksinimleri, LARPF'nin mevcudiyeti, hak sahipliklerinin de yer aldığı taslak LARAP'lar ve varsa yeniden yerleşim planlaması ve uygulaması hakkında bilgilendirmek için istişare toplantıları düzenlemekle yükümlüdür.

Ayrıca, LARPF ve LARAP (ve varsa Yeniden Yerleşim Eylem Planı (RAP) yerel düzeyde ve İller Bankası'nın web sitesinde yayınlanacaktır.

Belediye veya belediye su ve kanalizasyon idaresi, ayrıca yasal hak sahiplerine yapılan tebligat ile birlikte, etkilenen diğer grupları ve paydaşları da (kamu arazisine yatırım yapmış olanlar veya resmi bir hakkı olmaksızın araziye işgal edenler ile kiracılar dahil olmak üzere) resmi bir iadeli taahhütlü posta yoluyla ve istişareler yoluyla bilgilendirecektir. Mektupta ilgili alt projeler ve arazi gereksinimlerinin doğuracağı etkiler hakkında bilgi verilecektir.

(vii) Şikayet Giderme Mekanizması: Türkiye'deki farklı kanunlar (2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 3071 sayılı Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanun ve 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu) kapsamında şikayet başvurularının sunulmasına yönelik kanallar mevcuttur, ancak bunlar daha resmi ve yasal mekanizmalar yoluyla yapılabilmektedir.

Bu proje için, belediyeler / su ve kanalizasyon idareleri bünyesinde alt proje ve belediye düzeylerinde erişilebilir ve belgelenmiş şikayet prosedürlerinden oluşan şikayet giderme mekanizmaları geliştirilecektir. Bu proje düzeyindeki şikayet giderme mekanizmaları, projeden etkilenen kişilerin başvurabilecekleri resmi yasal mekanizmaların yerini almayacak, daha ziyade tamamlayıcı bir rol oynayacaktır.

8. Varlıkların Değerlemesine İlişkin Yöntemler

Türkiye'deki mevzuat kapsamında, ilgili Büyükşehir Belediyesi ve/veya belediye su ve kanalizasyon idaresi tarafından kendi bünyelerinde bir kıymet takdir komisyonu oluşturulmaktadır. Bu komisyon, bilirkişilerden, uzman kurum ve kuruluşlardan aldıkları raporlar veya ihtiyaç duymaları halinde sanayi ve ticaret odalarından aldıkları bilgiler yoluyla, kamulaştırılacak varlığın tahmini kamulaştırma bedelini belirlemektedir. Kamulaştırma Kanununda, kamulaştırılan gayrimenkulün kamulaştırma bedelinin varlığın ticari değerine eşit olması gerektiği belirtilmektedir.

Kıymet takdir komisyonu kamulaştırma alanındaki taşınmazların tahmini tavan değerini belirlemektedir. Taşınmaz varlıkların veya kaynakların değerlemesi sırasında, kıymet takdir komisyonu Kamulaştırma Kanununun 11. maddesinde belirtilen aşağıdaki kriterleri dikkate almak zorundadır:

- Taşınmaz mal veya kaynağın cins ve nevi,
- Taşınmaz mal veya kaynağın yüzölçümü.
- Taşınmaz mal veya kaynağın kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlar ve her unsurun ayrı ayrı değeri,
- Varsa vergi beyanı (*taşınmaz mal veya kaynak için ödenen vergi*),
- Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri,
- Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri,
- Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- Yapılarda, kamulaştırma tarihi itibarıyla (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yıllık olarak yayınlanan) resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve aşınma-yıpranma payını,
- Taşınmaz mal veya kaynağın bedelinin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri.

Türkiye'deki mevzuat kapsamında yukarıda belirtilen değişkenlere ek olarak, Sürdürülebilir Şehirler Projesi-II kapsamındaki hak sahipliklerinin belirlenmesinde aşağıdaki hak sahipliği matrisi de dikkate alınacaktır.

Uygulama sırasında, Belediye/İdare, boşluk analizinden yararlanarak aşağıdaki hak sahipliği matrisine göre tazminat miktarını belirleyecektir. İller Bankası tarafından herhangi bir boşluk tespit edilmesi halinde, yenileme maliyeti ile ilgili olarak OP 4.12 standardının karşılanması için gerekli önlemler alınacaktır.

Etkilenen Kategoriler	Hak Sahipliği
Tüm arazi mülkiyetinin kaybı	Tam yenileme maliyeti (piyasa fiyatları + işlem maliyetleri). Hasat öncesi arazi ediniminden kaçınmak için azami çaba gösterilecektir.
Arazinin kısmi kaybı	Kaybedilen arazi bölümünün tam yenileme maliyeti. (piyasa fiyatları + işlem maliyetleri). Hasat öncesi arazi ediniminden kaçınmak için azami çaba gösterilecektir.
Kullanılamayan, işlevsiz hale gelen arazi parselleri/yapılar	Bir arazinin kısmen kamulaştırılmasından sonra kalan arazi parseli ekonomik açıdan kullanılamayacak durumda ise, mülk sahibinin talep etmesi halinde bu kalan kısım da edinilecek ve tazminat ödenecektir (tam yenileme maliyeti üzerinden) .

Arazi üzerindeki yapılar (ahır, baraka, çit, vs.)	Tam yenileme maliyeti. Yıpranma payı düşülmeyecektir. Taşınma ödenekleri ve geçici ödenekler gibi ilave destekler (duruma bağlı olarak, 6 aylık asgari ücret eşdeğeri gelir desteği yardım paketi veya belediyenin ve/veya başka kurumların sağladığı istihdam fırsatı veya başka sosyal yardım mekanizmaları) sağlanacaktır.
Tarımsal ürünler, ağaçlar ve diğer toprağa dayalı ürünler	Ürünün değeri (piyasa fiyatı) ve ürün için yapılan yatırım tutarı (girdi, işgücü, ağaçların yaşı). Her ürün ve/veya ağaç kendi özelliklerine göre değerlendirilecektir (yıllık veya çok yıllık, olgunluk, en az 3 yıllık ortalama verim, vs.)
Geçici olarak ihtiyaç duyulan arazi	Kira süresi için ödenecek piyasa kira bedeli. Arazi, etkilenen kişilere, alındığı koşulda iade edilmelidir. Kira süresinde tarımsal arazi ve ürün kaybının gerçekleşmesi halinde, mülk sahibine kira süreci boyunca ürün kaybı için tazminat ödenmelidir. Arazinin bir işletme için kullanılıyor olması ve kira süresinde gelirinin etkilenmesi halinde, kira süresi boyunca uğradığı zarar için işletmeye tazminat ödenir.
Ev	Benzer/karşılaştırılabilir bir alandaki yenileme maliyetine dayalı tam tazminat, artı taşınma ödeneği ve geçici ödenek (duruma bağlı olarak, 6 aylık asgari ücret eşdeğeri gelir desteği yardım paketi veya belediyenin ve/veya başka kurumların sağladığı istihdam fırsatı veya başka sosyal yardım mekanizmaları). Yıpranma payı düşülmeyecektir.
Kiracılar	Yeni bir yer bulma konusunda yardım; ve taşınma ve nakliye ödeneği. Kira sözleşmesinin erken sonlandırılması durumunda, kiracıların zarar görmemesini sağlamaya yönelik tazminat.
Arazi veya işletmedeki yasal kiracılar, çalışanlar veya işçiler	Proje öncesindeki durumlarından daha kötü bir duruma düşmemelerini sağlayacak şekilde, araziden elde ettikleri gelirler, ürünler ve araziye yaptıkları yatırımlar için tazminat ödenir. Çalışanlar ve işçiler için ilave ödenek ödenecektir (duruma bağlı olarak, 6 aylık asgari ücret eşdeğeri gelir desteği yardım paketi veya belediyenin ve/veya başka kurumların sağladığı istihdam fırsatı veya başka sosyal yardım mekanizmaları).
Kamu arazilerinin kayıt dışı kullanıcıları	Ürünler ve araziye yapılan yatırımın değeri (tam yenileme maliyeti üzerinden) için tazminat ödenir.
Kamu arazisi veya üçüncü taraflara ait şahıs arazileri için resmi tapusu bulunmayan ancak geçimleri kullandıkları araziye bağlı olan etkilenen kişiler	Geçim kaynaklarının ve yaşam standartlarının, yerlerinden olmadan önceki düzeye getirilmesine yönelik çabalarına yardım sağlanır.
Etkilenen işletmeler	Etkilenen işyerinin tam yenileme maliyeti. İşletmenin yeni bir yerde kurulabilmesi için geçici yardım sağlanması ve gerekli olması halinde (duruma ve kaybedilen zamana bağlı olarak) kaybedilen gelirin tazmin edilmesi.
Kırılgan Gruplar	Geçim durumlarını ve yaşam standartlarını yerlerinden edilmeden önceki seviyelere getirme çabalarına yardımcı olunacaktır. İstihdamda öncelik veya taşınma yardımı gibi ilave destekler sağlanacaktır.

9. Organizasyonel Prosedürler ve Uygulama Süreci

İller Bankası, borçlu sıfatıyla, kredi tutarını alt kredi anlaşmaları yoluyla belediyelere aktaracaktır. Spesifik olarak;

- İller Bankası, Dünya Bankası kredisi ile finanse edilmek üzere Büyükşehir Belediyeleri veya belediye su ve kanalizasyon idareleri tarafından önerilen alt projeler sebebiyle edinilebilecek arazilerin ve/veya gerçekleştirilebilecek yeniden yerleşimlerin[5] bu çerçeve doküman ile uyumlu olmasını sağlayacaktır.
- İller Bankası alt projeleri finanse etmeden önce, Büyükşehir Belediyesi veya belediye su ve kanalizasyon idaresi tarafından çevresel ve sosyal koruma önlemleri ile ilgili sorunların tespit edildiğinden, bu çerçevede belirtilen süreçlerin takip edildiğinden ve arazi edinimine veya yeniden yerleşime ihtiyaç duyulacağı durumlarda bu çerçeveye uygun olarak bir LARAP'nın hazırlandığından, incelenmek ve onaylanmak üzere Dünya Bankası'na sunulduğundan ve hem yerel olarak hem de İller Bankası'nın web sitesinde yayınlandığından emin olacaktır. İller Bankası'nın rolü, belediyelerin LARPF'ı anlamaları ve uygulamaları için rehberlik sağlanmasını ve kapasite oluşturulmasını; sağlanacak destek, incelemeler ve görüşler yoluyla belediyelerin LARAP'ı ve ALARAP'ı LARPF'a uygun olarak hazırlamalarının sağlanmasını; belediyelerce LARAP ve ALARAP belgelerinin uygulanmasını ve izlenmesini, ve bu LARPF'nin ekinde (Ek-1) yer alan raporlama formatını kullanarak Banka'ya bildirimde bulunulmasını içerir.
- İller Bankası arazi edinimi ve yeniden yerleşim içeren alt projelerden mümkün olduğu ölçüde kaçınılmasını sağlayacaktır. Bir başka deyişle, bu çerçeve dokümanında belirtilen teknik gerekliliklere dayalı olarak, arazi edinimi asgari düzeyde tutulacaktır.

Arazi ediniminin veya yeniden yerleşimin beklendiği durumlarda, İller Bankası önerilen yatırımlar için bir kamulaştırma veya yeniden yerleşim sürecinin yürütülmesine ihtiyaç duyulduğunu Dünya Bankası'na bildirecektir. İller Bankası daha sonra belediyenin veya belediye su ve kanalizasyon idaresinin bu çerçevedeki prosedürleri tatmin edici bir şekilde gerçekleştirip gerçekleştirmediğini ve ilgili dokümanları hazırlayıp hazırlamadığını takip edecektir.

LARAP ve ALARAP uygulaması sırasında, İller Bankası uygulamayı izleyecektir. Arazi mülkiyetinin belediyeye veya belediye su ve kanalizasyon idaresine devrinden sonra, İller Bankası gerekli belgelere dayalı olarak kamulaştırma ve yeniden yerleşim sürecinin sona erdiğini ve arazinin tüm kontrolünün belediyeye veya belediye su ve kanalizasyon idaresine geçtiğini Dünya Bankası'na bildirecektir. Tüm tazminat ödemelerinin tamamlanması ve gerekli tüm yardımların sağlanması da dahil olmak üzere bu politika çerçevesi dokümanında belirtilen gerekliliklere uygun olarak kamulaştırma sürecinin tamamlanmasından sonra inşaat süreci Dünya Bankası tarafından finanse edilmeye başlayacaktır.

İller Bankası'nın denetleyici rolünün iyileştirilebilmesi için, Belediye Hizmetleri Projesinden ve SCP-I'den çıkarılan derslere dayalı olarak, İller Bankası PYB ile belediye düzeyinde projede görev alan personele Dünya Bankası koruma önlemleri politikaları hakkında eğitim verilecektir. İller Bankası belediyeler ile alt kredi anlaşmaları imzalarken, belediye düzeyinde projenin arazi edinimi ve yeniden yerleşim konuları ile ilgilenecek irtibat sorumluları belirlenecektir. Dünya Bankası, İller Bankası ile birlikte, söz konusu belediye personeline OP 4.12 koruma önlemleri gereklilikleri hakkında başlangıç eğitimi ve destek sağlayacak, bu eğitim ve destek sonrasında İller Bankası belediyelere uygulama desteği sağlama sorumluluğunu üstlenecektir.

10. Şikâyet Mekanizması ve Dava Hakkı

Türkiye'deki mevzuat kapsamında, kamulaştırma niyetinin resmi olarak tebliğ edilmesinden itibaren otuz (30) gün içerisinde arazi sahipleri idari yargıda iptal davası ve maddi hatalar için de mahkemelerde düzeltme davası açabilmektedir. Pazarlıkla uzlaşma sürecinin başarısızlıkla sonuçlanmasından veya reddedilmesinden sonra ve mahkeme yoluyla çözüm sürecinin sonunda, arazi sahibi kararda belirtilen tazminat düzeyi için Yargıtay'da temyiz davası açabilmektedir.

Ayrıca, OP 4.12 gerekliliklerine uyumun sağlanması ve dava durumlarının azaltılması amacıyla aşağıdakiler uygulanacaktır:

1. Büyükşehir Belediyeleri ve belediye su ve kanalizasyon idareleri, bir şikayet giderme komisyonu oluşturacaktır. Şikayet Giderme komisyonunda, belediyelerin ve/veya su ve kanalizasyon idarelerinin temsilcisinin yanı sıra, etkilenen kişilerin bir temsilcisi de yer alacaktır. Katılımcı, erişilebilir ve şeffaf bir yöntemle projeden etkilenecek topluluk tarafından bir temsilci seçilecektir. Şikayet Giderme komisyonu etkilenen kişiler için erişilebilir olmalıdır. Etkinin şiddetine ve farklı belediyelerin ihtiyaçlarına bağlı olarak, etkilenen kişilere, sorumlu görevlilerin irtibat numaraları verilecek veya LARPF uygulaması sırasında şikayet giderme komisyonu etkilenen kişiler için erişilebilir bir yer ve zamanda düzenlenmek ve önceden duyurulmak kaydıyla haftada bir kez toplanacaktır. Her halükarda, şikayet giderme komisyonu aldığı şikayetleri, bunlara nasıl cevap verildiğini ve şikayetlerin nasıl ve ne kadar süre içerisinde çözüldüğünü belgelediği bir şikayet kayıt defteri tutacaktır. Şikayet kayıt defterinin yanı sıra, şikayet mekanizması için iki farklı tür şikayet formu daha kullanılacaktır. Bu formlardan ilki “şikayet başvuru formu” olarak oluşturulacaktır. Düzeltici eylemlerin gerçekleştirilmesinden ve şikayetin giderilmesinden sonra, şikayet görevlisi tarafından bir “kapanış” formu doldurulacaktır. Belediyenin/Idarenin kullanımı için örnek bir şikayet formu Ek-4’te sunulmuştur. Şikayet giderme komisyonu bir tüzel kişilik değildir ve sadece tazminat tutarı ve hak sahipliği sorunları ile arazi edinimi ve yeniden yerleşim süreçlerinde karşılaşılabilecek diğer sorunları ele alabilir. Şikayet giderme komisyonu, mahkemeler gibi resmi ihtilaf çözüm kanallarına duyulan ihtiyacı ortadan kaldırmak veya en aza indirmek için, kendisine iletilen sorunları etkilenen kişiler ile müzakere ve uzlaşma yoluyla çözmek amacıyla etkilenen taraflarla birlikte çalışacaktır. Şikayet giderme komisyonu ile ilgili bilgilere LARAP’larda yer verilecektir.
2. Daha genel olarak, tüm LARAP’larda aşağıdaki bilgilere, aşağıda belirtilen formatta yer verilecektir:

Seviye	Yetkili Mercî	Yöntem	Prosedürler	Cevap Süresi
1.	Şikayet Komisyonu (telefon numarası, adres)	Şahsen, telefonla, yazılı olarak – her halükarda şikayetler şikayet kayıt defterine kaydedilecektir.	Şikayet başvurusunun alındığı teyit edilir. Şikayet değerlendirilir. Cevap / şikayetin telafi edildiği şikayet sahibine bildirilir. Şikayetin çözülememesi halinde, şikayetin niteliğine bağlı olarak şikayet sahibi 2. Seviyeye, 3. Seviyeye veya Asliye Hukuk Mahkemesine yönlendirilir.	1 hafta
2.	Belediye (telefon numarası, adres, e-posta)	Şahsen, telefonla, yazılı olarak, elektronik ortamda - her halükarda şikayetler, şikayet kayıt defterine kaydedilecektir.	Şikayet başvurusunun alındığı teyit edilir. Şikayet değerlendirilir. Gerekli olması halinde yerinde inceleme yapılır Cevap / şikayetin telafi edildiği şikayet sahibine bildirilir. Şikayetin çözülememesi halinde, şikayetin niteliğine bağlı olarak şikayet sahibi 3. Seviyeye veya Asliye Hukuk Mahkemesine yönlendirilir.	2 hafta

3.	İller Bankası – Ankara (telefon numarası, adres, e-posta)	Telefonla, yazılı olarak, elektronik ortamda	Şikayet başvurusunun alındığı teyit edilir. Şikayet alt borçlu tarafından incelenir ve İller Bankası bilgilendirilir. Cevap / şikayetin telafi edildiği alt borçlu tarafından şikayet sahibine bildirilir. İller Bankası alt borçlunun şikayet mekanizmasını sorunsuz bir şekilde işletip işletmediğini izler. Şikayetin çözülmemesi halinde, şikayet sahibi Asliye Hukuk Mahkemesine yönlendirilir.	4 hafta
5.	Dünya Bankası'nın Kurumsal Şikayet Giderme Birimi		Dünya Bankası'nın Kurumsal Şikayet Giderme Birimine şikayetlerin nasıl sunulabileceği ile ilgili bilgi için, http://www.worldbank.org/GRS adresini ziyaret ediniz. Dünya Bankası Teftiş Paneline nasıl şikayet başvurusunda bulunulabileceği hakkında bilgi için, www.inspectionpanel.org adresini ziyaret ediniz.	
4.	İlgili Asliye Hukuk Mahkemesi (adres)	Yazılı olarak	Yasal rejime göre	Yasal rejime göre

Şikayet giderme mekanizması, izleme sistemi ile birlikte işletilecektir. Cinsiyete özgü olası kırılganlıkların kolaylıkla izlenebilmesi için, kadınlardan alınan şikayetler ayrı olarak kayıt altına alınacaktır.

Dünya Bankası tarafından desteklenen bir projeden olumsuz etkilendiğini düşünen topluluklar ve bireyler, şikayetlerini mevcut proje düzeyindeki şikayet giderme mekanizmasına veya Dünya Bankası'nın Şikayet Giderme Servisine (GRS) iletebilirler. GRS, proje ile ilgili endişelerin ortadan kaldırılabilmesi için alınan şikayetlerin derhal incelenmesini sağlamaktadır. Projeden etkilenen topluluklar veya bireyler şikayetlerini Dünya Bankası'nın bağımsız Teftiş Paneline sunabilmektedirler. Teftiş Paneli, Dünya Bankası'nın politika ve prosedürlerine uymaması sonucunda bir zararın gerçekleşip gerçekleşmediğini, veya böyle bir ihtimalin olup olmadığını belirlemektedir. Endişeler doğrudan Dünya Bankası'nın dikkatine sunulduktan ve Banka Yönetimine cevap fırsatı tanındıktan sonra istenildiği zaman şikayet başvurusunda bulunulabilir. Dünya Bankası GRS biriminin iletişim bilgileri aşağıda verilmiştir:

E-posta: grievances@worldbank.org

Faks: +1-202-614-7313

Mektup: The World Bank Grievance Redress Service (GRS) MSN MC 10-1018, 1818 H St NW Washington, DC 20433, USA

11. Finansman

Yatırımlara ilişkin arazi edinimi ve yeniden yerleşim süreci Büyükşehir Belediyeleri veya belediye su ve kanalizasyon idareleri tarafından yürütülecektir. İller Bankası takip edilen sürecin Türkiye'deki ilgili kanunlara ve özellikle OP 4.12 olmak üzere Dünya Bankası'nın politikalarına uygunluğunu teyit edecektir. İller Bankası-PYB arazi edinimi ve yeniden yerleşim süreçlerini izleyecek, süreçteki uyumsuzlukları tespit edecek ve kaydedilen ilerlemeyi düzenli olarak Dünya Bankası'na bildirecektir.

Büyükşehir Belediyeleri ve belediye su ve kanalizasyon idareleri arazi edinimi ve yeniden yerleşim faaliyetlerini kendi finansman kaynaklarından finanse edecektir.

12. İstişare ve Katılım

Dünya Bankası'nın yeniden yerleşim, arazi edinimi ve tazminat ile ilgili politikalarındaki kilit adım, kamuoyu ile istişarenin ve halkın katılımının sağlanması ve etkilenen kişilerin şikayetlerinin giderilmesine yönelik bir sürecin oluşturulmasıdır.

LARPF hem İngilizce hem de Türkçe olarak İller Bankası'nın web sitesinde yayınlanacak ve basılı nüshaları ilgili tüm taraflara dağıtılacaktır. Ayrıca, LARPF Büyükşehir Belediyeleri veya belediye su ve kanalizasyon idarelerinde de mevcut olacak ve web sitelerinde yayınlanacaktır. Dünya Bankası'nın harici web sitesi üzerinden de yayınlanacaktır. Çevresel ve Sosyal Yönetim Çerçevesi (ESMF) için gerçekleştirilen istişare toplantıları ile eşgüdüm içerisinde, paydaşların katkı ve görüşlerinin alınması için LARPF'nin açıklanmasından sonra istişare toplantıları yapılabilir. Taslak ESMF 6 Kasım 2017 tarihinde İLBANK'ın web sitesinde yayınlanmıştır.

Belediye düzeyinde LARAP'ların hazırlanması sırasında, katılımın ve herkesin görüşünün dikkate alınmasının sağlanması amacıyla, LARPF'nin ve/veya taslak LARAP'ın tartışılması için projeden etkilenen kişiler ile istişare toplantıları düzenlenecektir. İstişare ve katılım etkinlikleri erişilebilir ve anlamlı bir şekilde gerçekleştirilecektir. LARPF ve/veya LARAP'lar, toplantılardan önce etkilenen kişiler tarafından incelenmek ve görüş bildirilmek üzere yayınlanacaktır. İstişare toplantıları sırasında etkilenen kişilerin sorularını Belediyeler ve/veya İller Bankası cevaplandıracaktır. İstişare toplantıları, katılımcılar ve dile getirilen hususlar belgelenecektir.

13. İzleme

İzleme çalışmalarının amacı aşağıdaki hususları teyit etmektir:

- LARAP'da belirtilen eylemlerin ve taahhütlerin eksiksiz olarak ve zamanında uygulanması
- Uygun etkilenen kişilerin kararlaştırılan süreler içerisinde tazminat haklarının tamamını almaları
- Projeden etkilenen kişilerin ilettiği şikayetlerin ve mağduriyetlerin takip edilmesi ve gerekli olması halinde uygun düzeltici eylemlerin gerçekleştirilmesi

İzleme ile ilgili temel sorumluluk Belediye veya Belediye Su ve Kanalizasyon İdaresinde olacaktır. İzleme çalışmaları için, LARAP hazırlayan idareler yukarıda belirtilen maddeleri raporlama formatlarına dahil edecekler ve bu raporları Dünya Bankası'na iletmek üzere İller Bankası'na göndereceklerdir. Belediyeler veya Belediye Su ve Kanalizasyon İdareleri proje uygulamasının LARPF ile tamamen uyumlu olmasını sağlamaktan ve LARAP'da belirtilen faaliyetlerin yeterli bir şekilde izlenmesinden ve raporlanmasından sorumludur.

İller Bankası arazi edinimi ve yeniden yerleşim süreçlerini izleyecek, süreçteki uyumsuzlukları tespit edecek ve kaydedilen ilerlemeyi Ek-1'deki rapor formatına uygun olarak her 6 ayda bir Dünya Bankası'na bildirecektir. Ek-1'de yer alan Raporlamalar Belediyeler / İdareler tarafından hazırlanarak İller Bankasına sunulacaktır.

Ayrıca, Dünya Bankası, yukarıda belirtildiği gibi, düzenli denetleme misyonlarında süreçleri izleyecek ve gerekli olması halinde çözülmeyi bekleyen sorunlar ile ilgili hafifletici önlemler tavsiye edecektir.

Ek 1. Raporlama Formatı

İller Bankası proje kapsamındaki arazi edinimi ve yeniden yerleşim durumunu her 6 ayda bir Dünya Bankası'na bildirecektir. İller Bankası ile belediyeler / su ve kanalizasyon idareleri arasındaki alt kredi anlaşmaları aşağıdaki hususları yansıtacaktır:

- Belediyeler Kanunu (5393 sayılı Kanun), Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun) ve Kamulaştırma Kanununun Değiştirilmesi Hakkında Kanun (4650 sayılı Kanun), diğer ilgili kanunlar ve OP. 4.12 uyarınca yeniden yerleşim ve arazi ediniminden Büyükşehir Belediyeleri / Su ve Kanalizasyon İdareleri sorumlu olacaktır; ve
- Kamulaştırma Kanunu (2942 sayılı Kanun) ve Kamulaştırma Kanununun Değiştirilmesi Hakkında Kanun (4650 sayılı Kanun) ile diğer ilgili kanunlar (ilgisine göre İskan Kanunu gibi) ve OP. 4.12 uyarınca İller Bankası yeniden yerleşim ve arazi edinimi çalışmalarını izleyecektir.

Arazi ediniminin veya yeniden yerleşimin söz konusu olması halinde Banka'ya kısa bir rapor sunulmalıdır. Raporda aşağıdaki format esas alınır. Her raporda, ilgili her bir durum için etkilenen kişilerle yapılan istişare toplantılarının sayısı, istişare toplantılarının tarihleri ve yerleri belirtilir. Aşağıda örneği yer alan Rapor formatı Belediye / İdare tarafından hazırlanarak İller Bankasına sunulacaktır. İller Bankası'nın sunulan Raporu inceleyerek Dünya Bankası'na sunacaktır:

Sürdürülebilir Şehirler Projesi (SCP)-II İlerleme Raporu

–Raporun kapağı, raporun hazırlandığı tarihi ve raporlama dönemini (xxx – xxx 2017 şeklinde) içermelidir

1 – Alt Projenin Açıklaması

Alt projenin kısa bir açıklaması / genel bilgileri: işlerliği ve başarısı için gerekli olan ilişkili veya bağlı tesisler -başka kaynaklardan finanse edilen bağlı tesisler dahil olmak üzere-; kilit bileşenleri; raporlarda arazi edinimi gereksinimlerini değiştirebilecek tasarım değişiklikleri veya farklılıkları güncellenmelidir. **(Bu bölüm tasarımda bir değişiklik olmadığı sürece raporlarda nispeten aynı kalır).**

2 – Uygulama Özeti

Arazi edinimi ve/veya yeniden yerleşim ile ilgili olarak o ana kadar gerçekleştirilen tüm görev ve faaliyetlerin bir özeti sunulmalıdır. Arazi müzakereleri, mahkeme davaları, tazminat ödemeleri, topluluk katılımı, saha seçimi, fiziksel taşınma, geçim durumunun eski haline getirilmesi ve şikayetler gibi hususlarda kaydedilen ilerleme açıklanmalıdır.

3 – Yeni Ortaya Çıkan Sorunlar ve Tavsiyeler

Bu bölüm kilit sorunları açıklamalı ve çözümlü çözülmeyeni bildirmelidir.

4 – Geçmiş Tavsiyelerin Takibi

Önceki döneme ait bir takip gerekliliği olmadığı için, bu bölüm ilk raporda yer almayacaktır. İkinci rapordan itibaren bu bölümde bir önceki raporda gündeme getirilen kilit sorunlar ve bunları çözmeye yönelik alınan önlemler ile ilgili bilgi sunulacaktır. Çözülmemiş sorunlar bu bölümde bir kez daha dikkate sunulacaktır.

5 – Sonuç

Bu bölümde, LARAP uygulamasındaki genel ilerleme durumu değerlendirilecek ve tavsiyeler doğrultusunda gelecekte atılacak adımlar tartışılacaktır.

6- LARAP Uygulamasına İlişkin Özet Tablolar

LARAP'ta belirtilen izleme göstergeleri doğrultusunda, bu bölüm birkaç tablo yoluyla LARAP uygulaması hakkında hem ilgili döneme özgü hem de birikmiş bilgiler sunacaktır. Sunulan bilgilerin içeriğine bağlı olarak, tablolar bir Excel çalışma belgesinde ayrı ayrı olarak ya da doğrudan bu bölüm altında sunulabilir. **(referans olarak birkaç tablonun yer aldığı bir Excel çizelgesi sunulmuştur ve gerekli olması halinde bunlar her alt proje için uyarlanabilir.)**

Ek 2. Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşim Eylem Planının Ana Hatları (LARAP)

1. Projenin ve Potansiyel Etkilerinin Açıklaması
2. LARAP'ın Hazırlanma Amacı ve Gerekçesi
3. Yasal Çerçeve
4. Etkilenen Kişilerin ve Varlıkların Tespitine İlişkin Araştırma (mevcut durum için yapılan tam sayım, varlık envanteri ve sosyoekonomik araştırma bilgileri)
5. Değerleme, Tazminat (spesifik tazminat oranları ve standartları)
6. Tam sayım veya araştırma yoluyla tespit edilen ilave etkilere ilişkin politika kapsamındaki hak sahiplikleri, Hak Sahipliği Matrisi
7. Geçim Kaynaklarının ve Yaşam Standartlarının İyileştirilmesine veya Eski Seviyelerine Getirilmesine Yönelik Yeniden Yerleşim Sahalarının ve Programların Açıklaması, (Yeniden Yerleşim Uygulama Planı –YYUP- ve Gelir Restorasyon Planı – GRP- dahil olmak üzere) – yeniden yerleşim sahalarının açıklaması ancak fiziksel bir yerinden etme durumu olması halinde sunulabilir; aksi takdirde, eğer ekonomik olarak yerinden edilme söz konusu ise belge geçim durumunun eski haline getirilmesine yönelik stratejiyi açıklamalıdır.
8. Yeniden Yerleşim Faaliyetleri için Uygulama Programı
9. LARAP için Gerçekleştirilen Kamuoyu İstişare ve Bilgilendirme Faaliyetleri
10. Uygulamaya İlişkin Kurumsal Sorumluluklar
11. Şikayet Giderme Prosedürleri
12. İzleme ve Uygulama
13. Ayrıntılı Maliyet Tahminlerinin de yer aldığı Takvim ve Bütçe

Ek 3. Kısaltılmış Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşim Eylem Planının Ana Hatları (ALARAP)

Kısaltılmış LARAP asgari olarak aşağıdaki unsurları içermelidir:

1. Proje den etkilenen kişilere ilişkin bir tam sayım araştırması ve varlıkların değerlemesi
2. Ödenecek tazminatların ve sağlanacak diğer arazi edinimi ve yeniden yerleşim yardımlarının açıklaması
3. Kabul edilebilir alternatifler hakkında etkilenen kişilerle yapılan istişare toplantıları
4. Uygulamaya ve şikayet giderme prosedürlerine ilişkin kurumsal sorumluluklar
5. İzleme ve uygulama düzenlemeleri
6. Takvim ve bütçe.

Ek 4. Örnek Şikayet Formları

Sayfa 1 yerel halktan yazılı şikayetlerin alınabilmesi için proje sahasında ve muhtarlıkta askıya çıkarılmalıdır.

Şikayetin telefon yoluyla veya toplantılar ve sponsor ziyareti sırasında sözlü olarak alınması halinde (ofiste veya sahada) şikayet formu sorumlu şikayet giderme komitesi tarafından doldurulmalıdır.

Şikayetin posta veya e-posta yoluyla alınması halinde, şikayet formu sorumlu şikayet giderme komitesi tarafından doldurulabilir, veya posta ya da e-posta çıktısı kapanış formuna eklenebilir.

ÖRNEK ŞİKAYET FORMU

ŞİKAYET KAYIT FORMU					
Şikayeti alan kişinin adı:				Tarih:	
Ünvanı:					
ŞİKAYET SAHİBİ İLE İLGİLİ BİLGİLER			Şikayetin hangi yolla alındığı		
Adı – Soyadı			Telefon	☐	
Telefon Numarası			Toplantılar	☐	
Adres			Ofise bizzat başvuru	☐	
Köy			Posta/e-posta	☐	
İmza (mümkün ise)			Saha ziyareti	☐	
			Diğer:	☐	
ŞİKAYETİN AYRINTILARI					

ÖRNEK ŞİKAYET KAPANIŞ FORMU

Kapanış formu sorumlu şikayet komitesi tarafından doldurulmalıdır.

ŞİKAYET KAPANIŞ FORMU		
ŞİKAYETİN DEĞERLENDİRMESİ	Kamulaştırma	☐
	Hane halklarına veya geçim kaynaklarına verilen zarar	☐

	Çevresel ve sosyal	☐
	İstihdam	☐
	Diğer	☐
Tazminat gerekiyor mu?	☐ EVET	☐ HAYIR
SONUÇ		
KAPANIŞ		
<i>Bu bölüm, tazminatı aldığı anda veya dosya kapatıldığında şikayet sahibi ve şikayet giderme komitesi tarafından doldurulacak ve imzalanacaktır. (Şikayet sahibinin imzasını almak yerine, banka dekontu forma eklenebilir)</i>		
Sorumlu	Şikayet Sahibi	
Adı-Soyadı	Adı-Soyadı	
Tarih ve İmza	Tarih ve İmza (Mümkün ise, Neden imzalanamadığı açıklanmalıdır)	

Ek 5. İstişare Toplantısı

08 Ocak 2018 tarihinde bir duyuru yapılarak, ilgili Kurumlar toplantıya davet edilmiştir. Toplantıya davet edilen kurumlar şunlardır:

- Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü (ASAT)
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
- Milli Emlak Genel Müdürlüğü
- Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü
- Belediyeler Birliği

- ÇED İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü

Davet edilen kurumlardan Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü ve ÇED İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü toplantıya katılım sağlamamıştır.

Toplantıda, Sürdürülebilir Şehirler Projesinin ikinci serisi için hazırlanan “Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşim Politikası Çerçevesi” hakkında genel bilgi verilmiştir. Ulusal mevzuat ile OP 4.12 arasındaki farklar vurgulanarak, aradaki farkların nasıl giderilmesi planlandığı anlatılmıştır. Toplantıdan sonra, sorular ve cevaplar bölümünde, katılımcılar konu ile ilgili katkılarını belirtmişlerdir. Katılımcı Listesi ve Toplantı tutanağı kayıt altına alınmış olup, aşağıda yer almaktadır.

SÜRDÜRÜLEBİLİR ŞEHİRLER PROJESİ – II

ÇEVRESEL VE SOSYAL YÖNETİM ÇERÇEVESİ

ARAZİ EDİNİMİ ve YENİDEN YERLEŞİM POLİTİKA ÇERÇEVESİ

DEĞERLENDİRME TOPLANTISI TUTANAĞI

12.01.2018

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Görüşler ve Katkıları

- 2017’de Uluslararası değerlendirme standartları Tebliğine uygun olarak, Kanunun 11. Maddesine eklemeye getirildi. Bu sayede, değerlemenin, uluslararası standartlara uygun olarak yapılması ve Dünya Bankası Koruma Politikalarında yer alan “Tam Yenileme Maliyeti” ile aranın kapanması mümkün olabilir. (Sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, ihraççıların ve sermaye piyasası kurumlarının sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yaptıracakları değerlendirme faaliyetlerinde kullanılacak değerlendirme standartlarına ilişkin esasları belirlemek üzere, “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)” 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.)
- Belediyelerin sosyal yardım fonlarından destek vermeleri sırasında şeffaflık ve doğruluk sağlanması adına matematiksel bir model/yöntem geliştirilebilir.
- Hazine arazilerini kullanan işgalcilere ait yapılar için (31.12.2000’den sonra yapılan yapılar için geçerli olmak üzere) yargı kararlarına istinaden “levazım bedeli” ödenmesi yenilik olarak getirildi.
- Ulusal mevzuatımızda, satınalma görüşmeleri sırasında vatandaş ile yapılan görüşmeler İstişare Toplantısı (Halkın Katılımı Toplantısı) olarak kabul edilebilir mi?

CEVAP: Projeden etkilenen kişilerin proje ile ilgili olarak önceden haberdar edilmesi gerektiği için bu kapsamda değerlendirilmesi mümkün olmaz.

- Tazminatlar ödenmeden inşaat işlerine başlanamaması çok sert olarak değerlendirilmektedir. Ayrıca, Kanunun 27. Maddesi (acele kamulaştırma) ile çelişki oluşturmaktadır.

- Konutlar için, karşılaştırma yapılarak değerlendirme yapıldığı belirtilmektedir. Maliyet Değeri ile kullanım değeri arasındaki fark matriste yer almalıdır.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü Görüşler ve Katkıları

- Pazarlık ile uzlaşma, Trampa yolu ile yapılabilir.
- Projeden Etkilenen Kişiler arasında, özel sektör (tarımsal üretim yapan fabrikalar) olabilir. Herhangi bir itilaf ile karşılaşılması için hasat beklenmelidir.
- Hazine arazisini kullanan şahıslar olabilir. Hazine arazisini kullanan şahıslar için de İrtifak hakkı tesis edilmesi gerekebilir.
- Kamuya ait arazilerden geçişler için (Yatay sondaj ile Karayolu geçişi vb.) izin alınması gerekmektedir. Bu izinlerin işin devamı sırasında yüklenici tarafından mı, iş başlamadan önce İdare tarafından mı alınması gerektiği hususu gündeme gelmiştir. Geçiş yapılacak arazinin şahıs arazisi olması halinde konunun Dünya Bankası tarafından önemsendiğini, kamu arazisi olması halinde ise İdarenin istediği yöntemi kullanabileceği ifade edilmiştir.

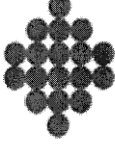
Genel Değerlendirme

- Balıkçılık faaliyetlerinin Antalya’da sık rastlanan bir faaliyet olduğu, yerel halk tarafından da amatör olarak konu ile ilgilenildiği belirtilmiştir. Derin deniz deşarjının yapılması planlanan alanda kişilerin balıkçılık faaliyetleri için hangi bölgeyi kullandıkları ve söz konusu faaliyetin kişilerin geçim kaynağına etki edip etmediği hususunun belirlenmesi gerektiği Dünya Bankası tarafından vurgulanmıştır. Geçim kaynağının etkilenmesi durumunda bu kişilerin hassas grup olarak ele alınması gerekecektir. Ayrıca, bölgede yaşayan halkın proje hakkında bilgilendirilmesi ve projenin olumlu katkılarından bahsedilmesi uygun olacaktır.
- Sonuç olarak, Antalya’da ayrıntılı bir çalışma yapılarak her bir proje için arazi edinim işlemlerinin neler olduğu belirlenmelidir. Buna bağlı olarak da, Eylem Planı hazırlanıp hazırlanmayacağına karar verilecektir.



SÜRDÜRÜLEBİLİR ŞEHİRLER PROJESİ-II İSTİŞARE TOPLANTISI KATILIMCI LİSTESİ

Konu	ESMF ve LARPF		
Tarih	12.01.2018		
Başlangıç Saati	10:00	Bitiş Saati	10.00
Toplantı Yeri	Çukurambar		



İLBANK
TÜRKİYE'NİN YAPICI GÜCÜ

KATILIMCI BİLGİLERİ

AD SOYAD	ÜNVAN	KURUM	TELEFON	E-POSTA	İMZA
1 RÜŞTÜ ATEŞ	T. Müdür	ALDAS.	(530) 600 0259	ates@aldas.com.tr	
2 Aras GEZER GÖRGEÇ	Genel Yürütücü	ALDAZ.	530 600 0256	gezer@aldaz.com.tr	
3 Buket CICIOĞLU	Şehir Plancısı	ASAT Gen. Md.	532 681 4264	buketci@ymail.com	
4 OĞUZ EBETÜRK	Şehir Plancısı	Milli Eğitim B. Md.	312 415 1926	oguz-ebeturk@milliokul.gov.tr	
5 Çiğdem YILDIZ	T.K. Uzman	TKGM	312 551 4681	ciyildiz@tkgm.gov.tr	
6 ESRA ARIKAN	Kıbrıs Gen. Md.	Dışiş. Bakanlığı	312 1598377	earikan@worldbank.org	
7 Conar YILDIZ	Altay Uzman	"	312 4591889	cuyildiz@worldbank.org	
8 Ahmet KİNDAR	Genel Uzman	"	" " 8356	ahmetkindar@worldbank.org	
9 Burcu Ergin	Sosyal Uzm.	Dışiş. Bakanlığı	532 326 6466	bergin@worldbank.org	
10 İBRAHİM AKIN ERBAŞ	Şehir Plancısı	TBB	0512 697 1720	ibrahim-erb@tbb.gov.tr	
11 Necdet AKÇA	Proje Uzmanı	İLBANK	0312 508 7903	nakca@ilbank.gov.tr	
12 Sevil UYSAL	Teknik Uzman	"	0312 508 7945	sevsal@ilbank.gov.tr	
13 Gökül FİDİROĞLU	Teknik Uzman	"	0538 358 1169	zeyderoglu@ilbank.gov.tr	
14 Ozkan GÜÇTEN	Teknik Uzman	"	0532 410 3916	ocucen@ilbank.gov.tr	
15 Ş. Aliuş TAŞDEMİR	Uzman	"	312- 8087944	stasdemir@ilbank.gov.tr	

[1] OP 4.12'de aşağıdaki ifade yer almaktadır: "Yerlerinden edilen tüm insanlar üzerindeki etkilerin küçük olması (etkilenen insanların fiziksel olarak yerlerinden uzaklaştırılmaması ve üretim varlıklarının yüzde 10'undan daha azını kaybetmeleri) veya 200'den az kişinin yerinden edilecek olması durumunda, borçlu ile kısaltılmış bir yeniden yerleşim planının hazırlanması üzerinde mutabakata varılabilir."

[2] Banka politikaları, etkilenen tüm varlıklar (arazi ve yapılar) için yenileme maliyetleri üzerinden tazminat ödenmesini gerektirmektedir. Etkilenen bir varlığın yenileme maliyeti, varlığın mevcut haliyle yenilenmesi için gerekli olan tutara eşittir. Yapıların yenileme maliyeti, amortisman için herhangi bir kesinti yapmaksızın, yeni bir yapının inşaat /alım maliyetine eşittir.

[3] Politikanın tam metnine ve uygulama kılavuzuna řu adresten ulaşılabilir: <http://go.worldbank.org/ZDIJXP7TQO>

[4] Kamulaştırma Kanununun 19. maddesinde yapılan değişikliğe göre, başkalarına ait araziler üzerinde para harcayan ve bina veya başka yapılar inşa eden kişilere ağaçlar için tam yenileme maliyeti üzerinden, binalar için ise malzeme maliyetleri üzerinden tazminat ödenmektedir. Ancak Banka'nın operasyonel politikaları uyarınca, malzeme maliyetlerinin tam yenileme maliyetine ulaşması gerekmektedir.

[5] OP 4.12 kapsamında, Gönülsüz Yeniden Yerleşim arazilerin aşağıdaki sonuçları doğuracak şekilde alınması olarak tanımlanmıştır: (i) taşınma veya konut kaybı; (ii) araziler de dahil olmak üzere varlıkların veya varlıklara erişimin kaybı; veya (iii) etkilenen kişiler bir başka yere taşınmak zorunda kalsın veya kalsın, gelir kaynaklarının veya geçim yollarının kaybedilmesi. Özet olarak, OP 4.12 kapsamında "gönülsüz yeniden yerleşim" sadece fiziksel taşınmayı içermez, her türlü arazi alımını ve tüm varlıklar üzerindeki etkileri kapsar -fiziksel taşınma da dahil olmak üzere. Ancak, bu LARPF amaçları bakımından, "arazi edinimi" "yeniden yerleşime" ek olarak kullanılmıştır; arazi edinimi sadece arazinin alınmasını ima ederken, yeniden yerleşim fiziksel