



Türkiye Cumhuriyeti
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Yapı İşleri Genel Müdürlüğü

KIRSAL ALANLARDA DEPREM İYİLEŞTİRME VE YENİDEN YAPIM PROJESİ (KADİYAP)

KAHRAMANMARAŞ İLİ, NURHAK İLÇESİ
BAHÇELİEVLER (KULLAR) MAHALLESİ ALT-PROJESİ (P05)
YENİDEN YERLEŞİM PLANI

OCAK 2025

KISALTMALAR

AFAD	: Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı
ÇSYÇ	: Çevresel ve Sosyal Yönetim Çerçevesi
ÇSYP	: Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı
ÇSS	: Çevresel - Sosyal Standart
ÇŞİDB	: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
DB	: Dünya Bankası
FKA	: Fransız Kalkınma Ajansı
GKSS	: Geçici Koruma Statüsündeki Suriyeliler
HMB	: Hazine ve Maliye Bakanlığı
KADİYAP	: Kırsal Alanlarda Deprem İyileştirme ve Yeniden Yapım Projesi
İÇŞİDM	: İl Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü
PEK	: Projeden Etkilenen Kişiler
PKP	: Paydaş Katılım Planı
PUB	: Proje Uygulama Birimi
ŞÇM	: Şikayet Çözüm Mekanizması
ŞÇS	: Şikayet Çözüm Servisi
YİGM	: Yapı İşleri Genel Müdürlüğü
YYÇ	: Yeniden Yerleşim Çerçevesi
YYP	: Yeniden Yerleşim Planı
USSD	: Uygulama Sonrası Sosyal Denetim

İÇİNDEKİLER

TERİMLER SÖZLÜĞÜ	1
YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. Projenin Tanımı ve Olası Etkileri	7
1.1. Projenin Arka Planı	7
1.2. Kamulaştırma Süreci	8
2. YYP'nin Hazırlanma Amacı ve Gerekçesi	11
2.1 Yeniden Yerleşim Bağlamı ve Temel Hedefler	11
2.2 Yeniden Yerleşim Planlamasının Gerekliliği	12
3. Yasal Çerçeve	13
3.1. Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşime İlişkin Ulusal Yasal Çerçeve	13
3.1.1. Arazi Edinimi	13
3.1.2. Gönülsüz Yeniden Yerleşim	15
3.2. Dünya Bankası'nın Yeniden Yerleşim ile İlgili Standardı (ÇSS-5)	15
3.3. Boşluk Analizi	16
4. Sosyo-ekonomik yapı, etkilenen kişiler ve varlıklar hakkında anket	22
4.1. Yöntem	22
4.2. Projeden etkilenen hane halkları ve mülklerin analizi	22
4.3. Hassas Grupların Analizi	25
4.3.1. Hassas Gruplar Analizinin Özeti (Hanehalkları Dahil)	27
5. Kıymet Takdiri ve Tazminat	28
5.1. Yasal Çerçeve ve Hak Sahipliği Matrisi	28
5.2. Değerleme ve Metodoloji	31
6. Gelir Restorasyonu	32
6.1. İyileştirme Tedbirleri	32
6.2. Yerel İstihdam	32
6.3. Eğitimler	32
7. YYP için Kamu Danışma ve Bilgilendirme Faaliyetleri	33
7.1. Paydaş katılım toplantıları	34
7.2. Sosyal Etki Gözlemi ve Görüşmeler	38
8. Kurumsal Süreçler, Roller ve Sorumluluklar	40
8.1. YİGM'nin Rol ve Sorumlulukları	40
8.2. Denetim Danışmanının Rol ve Sorumlulukları	40
9. Şikayet Çözüm Mekanizması (ŞÇM) İşleyiş Prosedürleri	42
9.1. PUB Düzeyinde Şikayet Çözüm Mekanizması (ŞÇM)	42

9.2. Ulusal Düzeyde ŞÇM.....	43
9.2.1. Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi (CİMER)	43
9.2.2. Yabancılar İletişim Merkezi (YİMER).....	43
9.3. Dava Hakkı	44
10. İzleme ve Değerlendirme	45
11. Yeniden Yerleşim Faaliyetleri için Zaman Çizelgesi ve Uygulama Programı.....	47
12. Bütçe ve Ayrıntılı Yaklaşık Maliyet.....	49

Tablo Listesi

Tablo 1. Kamulaştırılan arazilere ilişkin bilgiler	8
Tablo 2. Yasal Çerçeveye İlişkin Boşluk Analizi	19
Tablo 3. Son tarih, mülk analizi ve PEK sayısı	24
Tablo 4. Hassas grupların analizi	26
Tablo 5. Hak Sahipliği Tablosu	29
Tablo 6. Takdir Edilen m ² Birim Fiyatları ve Toplam Değer	31
Tablo 7. Gelir Restorasyonu Programı.....	33
Tablo 8. Arazi sahibi bilgileri ve görüşme detayları	39
Tablo 9. PUB İletişim Kanalları.....	43
Tablo 10. CİMER İletişim Kanalları	43
Tablo 11. YİMER İletişim Kanalları	43

Şekil Listesi

Şekil 1. Kamulaştırılan parsellerin uydu görüntüsü	9
Şekil 2. Kamulaştırılan parsellerin drone görüntüsü	9
Şekil 3. Kamulaştırılan parsellerin etki alanı	10
Şekil 4. Birinci paydaş katılım toplantısından fotoğraflar	35
Şekil 5. İkinci paydaş katılım toplantısından fotoğraflar	36

Ekler

EK- 1. ÇŞİDB tarafından gönderilen resmi yazı	50
EK- 2. Yeniden Yerleşim ve Geçim Etkileri Araştırma Anketi	51
EK- 3. Şikayet Formu	53

TERİMLER SÖZLÜĞÜ

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 toplulukların 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 hassasiyet 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.

Eşik Tarihi: Arazi edinimi ile ilgili tazminat ve diğer faydalar için uygunluğu belirleyen tarihtir. Bu tarih, Projeden etkilenen kişilerin ve varlık envanterinin sayımının başladığı tarihi ifade eder. Eğer (a) ilgili kişi (veya kişiler) proje alanını eşik tarihinden sonra işgal etmişse, tazminat ve/veya yeniden yerleşim yardımı için uygun değil demektir. Benzer şekilde, eşik tarihinden sonra oluşturulan (yapılmış binalar, mahsuller, meyve ağaçları ve ağaçlıklar gibi) sabit varlıklar tazmin edilmezler. Uygunluğa ilişkin eşik tarihi Borçlanıcı belirler. Eşik 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. Eşik Tarihinden sonra proje alanına yerleşen kişilerin herhangi bir tazminat olmaksızın tahliye edilebileceklerini bildiren uyarı levhaları buna dahildir.

Çevresel ve Sosyal Yönetim Çerçevesi (ÇSYÇ): ÇŞİDB, Denetim Danışmanı ve Yüklenicilerin, ÇŞİDB ve Dünya Bankası çevresel ve sosyal standartlarının karşılanmak için uygulamak zorunda oldukları çevresel ve sosyal faaliyetleri tanımlayan çerçevedir.

Kamulaştırma: Mülkün piyasa değerinin yanı sıra diğer değerlendirme kriterlerine göre belirlenen tazminat karşılığında mülk üzerindeki mülkiyet haklarının elden çıkarılmasını veya sınırlandırılmasını ifade eder.

Ekonomik Gelir Kaybı: 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.

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/İzldüşüm: Projeden doğrudan etkilenen ve edinilmesi gereken arazidir (bu terimler sözlüğündeki 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 ÇSS-5'te projeye ilgili arazi edinimleri ve arazi kullanım kısıtlamalarının topluluklar ve kişiler üzerinde olumsuz etkiler yapabileceği kabul edilmektedir. Projeye 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 toplulukların 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 pazarlıklı uzlaşmada 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: 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 unsuruve 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 toplulukların 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 yerinden edilmeden etkilenen PEK'lerin geçim kaynaklarını ve yaşam standartlarını iyileştirmelerine veya en azından yerinden edilmeden önceki seviyeye veya proje uygulamasının başlangıcından önceki seviyeye (hangisi daha yüksekse) geri dönmelerine yardımcı olmak için yürütülecek tüm çabaları içerir.

Değerini Kaybetmiş 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 taşımalarını gerektiren arazi kamulaştırmasından dolayı barınılan yerlerin, iş yerlerini veya işletmelerini ve varlıkların kaybedilmesini ifade eder.

Yenileme Maliyeti: "Yenileme 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 durumlarda yenileme 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 durumlarda ise yenileme 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 azaltılması için alınan tüm tedbirleri içerir.

YYP (Yeniden Yerleşim Planı): ÇSS-5 ilke ve hedeflerini ve YYÇ ile tutarlı dokümanı ifade eder.

Arazi Kullanım Kısıtlamaları: 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.

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

Kırılgan 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 topluluklar veya ulusal arazi tazmin veya arazi tapulama mevzuatı ile korunmayan yerinden edilmiş diğer kişiler bulunur.

YÖNETİCİ ÖZETİ

2023 yılında Türkiye’de meydana gelen depremler, birçok ilde konut stokuna, kamu altyapısına ve hizmet sunum sistemlerine benzeri görülmemiş düzeyde zarar vermiş; özellikle kırsal ve uzak bölgelerde yıkıcı etkiler yaratmıştır. Pek çok yerleşim birimi temel hizmetlere erişimini kaybetmiş, nüfus yerinden edilmiş ve özellikle Geçici Koruma Statüsündeki Suriyeliler’e (GKSS) ev sahipliği yapan bölgelerde çok katmanlı kırılmalıklar derinleşmiştir. Bu acil ve çok yönlü ihtiyaçlara kapsamlı bir yanıt oluşturmak amacıyla Kırsal Alanlarda Deprem İyileştirme ve Yeniden Yapım Projesi (KADİYAP) tasarlanmış ve uygulamaya konulmuştur. Söz konusu proje, dayanıklılık, eşitlik ve sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda yapılandırılmıştır.

KADİYAP, toparlanma sürecini çok sektörlü bir yaklaşımla ele almakta olup, uzun vadeli dayanıklılığın yalnızca fiziksel yeniden inşaya değil, aynı zamanda kurumsal kapasitenin güçlendirilmesine, toplumsal kapsayıcılığın sağlanmasına ve “daha iyi inşa et” prensibine dayalı dönüşümün gerçekleştirilmesine bağlı olduğunun bilinciyle yürütülmektedir. Bu kapsamda, kırsal konutların yeniden inşasına verilen önem özel bir anlam taşımaktadır. Zira kırsal bölgeler tarihsel olarak altyapı yatırımlarından sınırlı ölçüde faydalanmış olup, afet sonrası iyileşme süreçleri bu yapısal eksikliklerin giderilmesi için önemli bir fırsat sunmaktadır.

Projenin üçüncü bileşeni olan “Kırsal Konutların Yeniden İnşası ve İyileştirilmesi”, bu doğrultuda hem barınma ve geçim temelli fiziksel yapıların yeniden tesis edilmesini hem de kırsal yerleşimlerin afet risklerine karşı hazırlıklı hale getirilmesini amaçlamaktadır. Bu bileşen, depreme dayanıklı yapı tasarımlarını teşvik etmekte, iklim değişikliğine uyum sağlayan özellikler içermekte ve ahır, küçük ölçekli atölye gibi kırsal yaşamın temel unsurlarının iyileştirilmesi yoluyla yerel ekonominin yeniden canlandırılmasını hedeflemektedir. Dünya Bankası’nın Çevresel ve Sosyal Çerçevesi (ÇŞÇ) ile tam uyum içinde uygulanan bu bileşen, sosyal ve çevresel yönetim araçlarıyla desteklenmekte olup, bu araçlardan biri de işbu Yeniden Yerleşim Planı’dır (YYP).

YYP, proje uygulaması sırasında karşılaşılan yerel düzeydeki sorunlara –özellikle arazi mevcudiyeti ve mülkiyet yapısına ilişkin zorluklara– özgü olarak hazırlanmıştır. Kahramanmaraş ili, Nurhak ilçesi Bahçelievler (Kullar) Mahallesi’nde yürütülen alt proje (P05) özelinde yapılan teknik analizler, yeniden inşa için tahsis edilen mevcut parsellerin planlanan kırsal konut sayısını karşılamada yetersiz olduğunu ortaya koymuştur. Bu nedenle, projenin güvenli ve hukuka uygun şekilde sürdürülebilmesi için ilave parsellerin (178/33, 178/37, 178/39 ve 178/45) kamulaştırılmasına ihtiyaç duyulmuştur. Modern inşaat standartlarına uygun olarak inşa edilen 129 kırsal konut, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenen uygunluk kriterleri doğrultusunda depremden etkilenen hanelere tahsis edilecektir.

Kamulaştırma süreci, Türkiye Cumhuriyeti Kamulaştırma Kanunu ile tam uyumlu şekilde yürütülmüş olup, Dünya Bankası Çevresel ve Sosyal Standard-5 (ÇSS-5) doğrultusunda, etkilenen tüm paydaşlara adil tazminat sağlanması ve itiraz ya da görüş bildirme olanaklarının tanınması gözetilmiştir. Tüm mülkiyet sahiplerinin ve ilgili paydaşların tespiti yönünde gerekli çalışmalar gerçekleştirilmiş; kamulaştırma süreci, gerekçeleri, izlenecek usuller ve olası etkileri yerel halkla yürütülen anlamlı bilgilendirme ve istişare faaliyetleri kapsamında şeffaf biçimde paylaşılmıştır. Özellikle yerinden edilmenin asgari düzeyde tutulmasına ve mümkün olduğunca verimli tarım arazilerinin edinilmesinden kaçınılmasına özen gösterilmiştir.

YYP, maddi tazminatla sınırlı kalmamakta; kamulaştırma nedeniyle ekonomik açıdan olumsuz etkilenen haneler için geçim kaynaklarının yeniden tesisine yönelik önlemleri de içermektedir. Bağlama özgü olarak tasarlanan bu önlemler; nakdi destek sağlanması, yeniden yerleşim desteği

sunulması ya da diğer proje bileşenleri ve yerel kalkınma girişimleriyle koordineli şekilde geçim programlarına erişimin kolaylaştırılması gibi araçları içerebilmektedir. Ayrıca YYP, tazminat, inşaat faaliyetlerinin etkileri ya da genel uygulamaya ilişkin tüm şikâyetlerin zamanında, erişilebilir ve şeffaf bir biçimde ele alınmasını teminen etkin bir Şikâyet Çözüm Mekanizması'nın (ŞÇM) işletileceğini taahhüt etmektedir.

Yeniden yerleşim süreci boyunca izleme ve Değerlendirme faaliyetleri yürütülerek, ilgili prosedürlere uygunluk gözetilecek; öngörülemeyen sorunların zamanında tespit edilerek müdahale edilmesi sağlanacaktır. Süreçteki ilerleme düzenli biçimde ulusal yetkili mercilere ve Dünya Bankası'na raporlanacak olup, şeffaflığın artırılması ve kamu güveninin tesisi amacıyla üçüncü taraf izleme faaliyetlerinden de yararlanılabilecektir.

Sonuç olarak, KADİYAP yalnızca bir iyileştirme müdahalesi değil, aynı zamanda dayanıklılık ve toplumsal uyum yönünde uzun vadeli bir yatırım niteliği taşımaktadır. Altyapı, sağlık, konut ve kurumsal kapasitenin güçlendirilmesini kapsayan bütüncül yaklaşımı sayesinde proje, afet sonrası kapsamlı toparlanma için örnek teşkil etmektedir. Belirli bir proje bileşeni ve coğrafi alanla sınırlı olmasına karşın, işbu Yeniden Yerleşim Planı, insan odaklı toparlanma, katılımcı planlama süreçleri ve uluslararası normlara bağlılık konularında projenin genel taahhüdünü açık biçimde yansıtmaktadır.

Arazi ediniminin şeffaf, adil ve hak temelli bir yaklaşımla yürütülmesini temin eden bu YYP, 2023 depremlerinden etkilenen topluluklar için güvenli, onurlu ve sürdürülebilir yaşam koşullarının yeniden tesis edilmesine katkı sunmayı amaçlamaktadır.

1. Projenin Tanımı ve Olası Etkileri

Bu Yeniden Yerleşim Planı (YYP), Kahramanmaraş ili, Nurhak ilçesi, Bahçelievler (Kullar) Mahallesi'nde KADİYAP DESSUP-02 alt-projesi (P05) kapsamında inşa edilecek 129 kırsal konut için gerekli olan arazi ediniminin fiziksel ve ekonomik etkilerini en aza indirmek amacıyla hazırlanmıştır. Proje kapsamında, tamamı özel mülkiyete ait ve kamulaştırma alanı sınırları içinde yer alan dört parselin tamamen kamulaştırılması gerekmektedir. Söz konusu arazi edinimi, herhangi bir konutun yerinden edilmesini içermemektedir.

1.1. Projenin Arka Planı

6 Şubat 2023 tarihinde, merkez üssü Kahramanmaraş'ın Pazarcık ve Elbistan ilçeleri olan, sırasıyla 7,7 ve 7,6 büyüklüğündeki iki büyük deprem Güneydoğu Türkiye'de 11 ili ciddi şekilde etkilemiş; toplamda 18 ilde hissedilen sarsıntılar büyük çapta yıkıma neden olmuştur. Bu yıkıcı depremler çok sayıda can kaybına, binlerce yaralanmaya ve milyarlarca dolarlık ekonomik kayba yol açmıştır. Afetlerin ardından, Şubat 2023'ün ilerleyen günlerinde Hatay ilinde meydana gelen 6,7 büyüklüğündeki bir başka deprem de dahil olmak üzere binlerce artçı sarsıntı yaşanmıştır.

Depremler sonucunda çok sayıda bina, altyapı ve hayati kamu tesisi tamamen ya da kısmen yıkılmış, birçok yerleşim alanı yaşanamaz hale gelmiştir. Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti (T.C. Hükümeti), afet sonrası süreçte etkilenen nüfusun korunmasını ve temel ihtiyaçlarının karşılanmasını önceliklendirerek, geniş ölçekli acil müdahale mekanizmalarını devreye sokmuştur. Bu kapsamda geçici barınma olanaklarının sağlanması, yeniden yerleşim programlarının başlatılması ve kritik alt-yapı ile kamu hizmetlerinin yeniden inşası yönünde çalışmalar yürütülmüştür.

Bu depremler, mevcut kırılganlıkları yalnızca gün yüzüne çıkarmakla kalmamış, aynı zamanda daha da derinleştirmiştir. Yetersiz konut standartları, temel hizmetlere sınırlı erişim ve yapısal toplumsal eşitsizlikler gibi sorunlar, afetin etkileriyle daha görünür hale gelmiş ve afet sonrası iyileşme sürecinde dayanıklı ve sürdürülebilir bir strateji ihtiyacı kaçınılmaz olmuştur.

Bu doğrultuda, Dünya Bankası tarafından finanse edilen ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB) tarafından, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) koordinasyonu ile yürütülen Türkiye Kırsal Alanlarda Deprem İyileştirme ve Yeniden Yapım Projesi (KADİYAP) hayata geçirilmiştir. KADİYAP, depremden en fazla etkilenen bölgelerin toparlanmasını ve yeniden inşasını desteklemeyi amaçlayan acil bir müdahale programı olarak tasarlanmıştır. Projenin temel hedefi, belediye hizmetleri ve sağlık hizmetlerine erişimin yeniden sağlanması ile birlikte, seçilen illerde depreme dayanıklı yeni kırsal konutların inşa edilmesidir. Projenin temel ilkelerinden biri, kırsal alanlarda konutların mümkün olduğunca orijinal, yerinde inşa edilerek toplumsal bağların korunması ve geçim kaynaklarının sürekliliğinin desteklenmesidir.

KADİYAP kapsamında, Kahramanmaraş ili, Nurhak ilçesi, Bahçelievler (Kullar) Mahallesi alt proje alanlarından biri olarak belirlenmiştir. Başlangıçta proje kapsamında 151 adet konut inşası planlanmış; ancak Hazine mülkiyetindeki arsaların fiziksel kapasitesinin yetersiz olması nedeniyle bu sayı 129 konut olarak revize edilmiştir. Bu konutların 98 adedi, 214/51 ve 178/142 numaralı hazine parselleri üzerine inşa edilecektir. Geriye kalan 31 konutun ise, 178/33, 178/37, 178/39 ve 178/45 numaralı parseller üzerine yapılması planlanmıştır. Bu parsellerin mülkiyeti özel şahıslara ait olup, uygulamanın zamanında gerçekleştirilebilmesini teminen 17 Şubat 2025 tarihinde acele kamulaştırma yoluyla edinilmiştir.

1.2. Kamulaştırma Süreci

KADİYAP "WORKS-REC-P05" alt-projesi kapsamında, dört adet özel mülkiyete ait taşınmaz, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesi uyarınca acele kamulaştırma yoluyla Hazine'ye devredilmiştir. Bu kamulaştırma, projenin birinci aşamasında planlanan 129 kırsal konutun mevcut Hazine arazisi (parsel no: 178/142) üzerinde inşa edilemeyecek olması nedeniyle gerekli hale gelmiştir. Yapılan teknik değerlendirmeler, mevcut parsel üzerine en fazla 98 konutun sığabileceğini, dolayısıyla 31 konut için ilave alana ihtiyaç olduğunu ortaya koymuştur.

Başlangıçta yetkililer, bu 31 konutun daha uzak bir Hazine arazisine inşa edilmesini değerlendirmiştir. Ancak köy halkı, yerleşimin iki farklı bölgeye ayrılmasına güçlü bir şekilde karşı çıkmıştır. Tüm konutların bütünlük bir yerleşim alanında inşa edilmesinin, köyün sosyal dokusunun ve mekânsal bütünlüğünün korunması açısından önemli olduğunu vurgulamışlardır. Bu görüşler, paydaş toplantılarında ve köy muhtarı aracılığıyla açıkça dile getirilmiştir.

Bu haklı taleplere yanıt olarak ve sosyal uyumu korumak amacıyla, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB), mevcut Hazine arazisine bitişik özel mülkiyetteki parsellerin acele kamulaştırılması sürecini başlatmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 17.02.2025 tarihli ve 159 (787) sayılı yazısına istinaden, 178/33, 178/37, 178/39 ve 178/45 numaralı parseller acele kamulaştırma yoluyla Hazine adına tescil edilmiştir (Bkz. Ek 1). Acele kamulaştırma yoluyla Hazine adına tescil edilen arazilere ilişkin bilgiler aşağıdaki Tablo 1'de sunulmuştur.

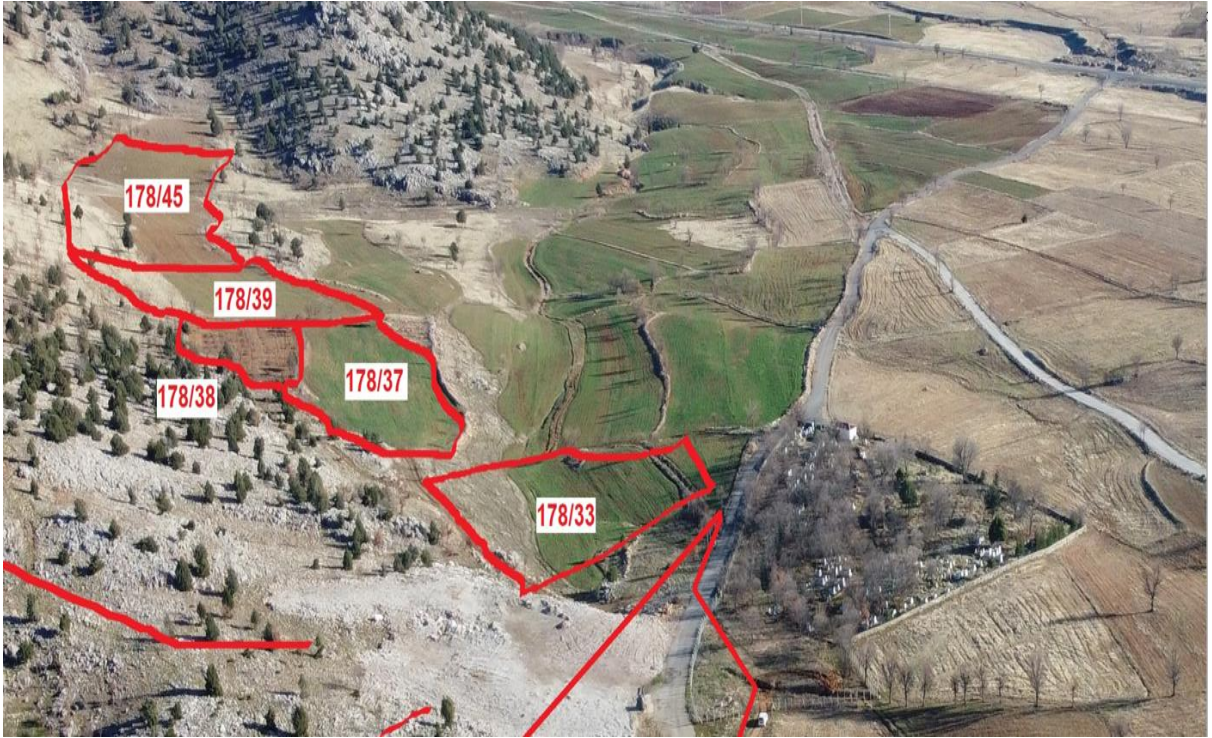
Tablo 1. Kamulaştırılan arazilere ilişkin bilgiler

Ada/Parsel Numarası	Arazi türü	Toplam alan (m ²)
178/33	Tarım arazisi	6.143,33 m ²
178/37	Tarım arazisi	5.480,02 m ²
178/39	Tarım arazisi	6.742,06 m ²
178/45	Tarım arazisi	17.391,59 m ²

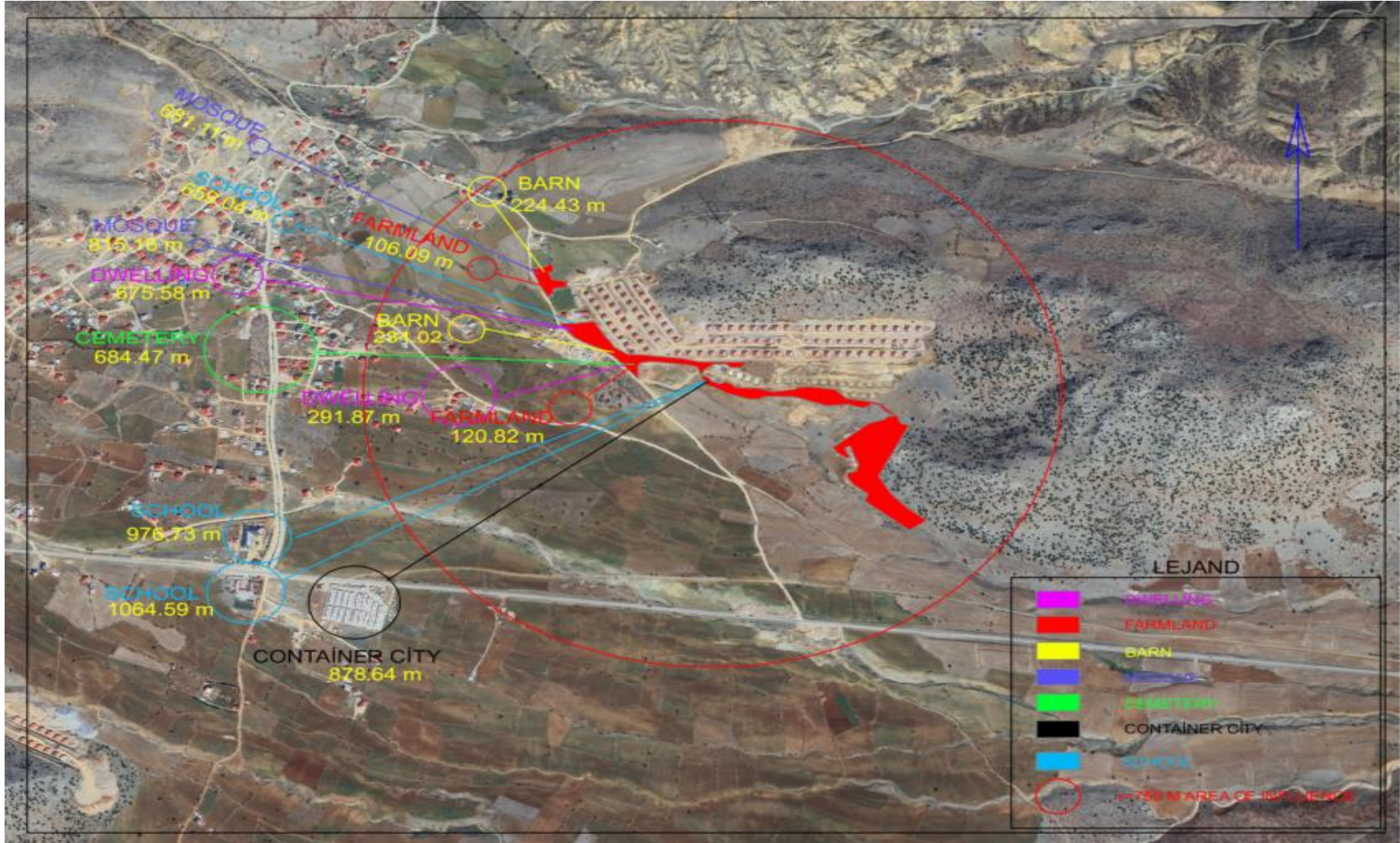
Aşağıda yer alan Şekil-1, kamulaştırılan parsellerin uydu görüntüsünü göstermektedir. Şekil-2, bu arazilere ait drone görüntüsünü sunmaktadır. Şekil-3 ise, kamulaştırılan parsellerin etki alanı haritasını göstermektedir.



Şekil 1. Kamulaştırılan parsellerin uydu görüntüsü



Şekil 2. Kamulaştırılan parsellerin drone görüntüsü



Şekil 3. Kamulaştırılan parsellerin etki alanı

2. YYP'nin Hazırlanma Amacı ve Gerekçesi

2.1 Yeniden Yerleşim Bağlamı ve Temel Hedefler

Yeniden Yerleşim Planı (YYP), genellikle fiziksel veya ekonomik yerinden edilmeye neden olabilecek kalkınma projeleri için hazırlanan bir belgedir. Bu belge, etkilenen kişilerin ulusal mevzuat ve uluslararası güvence politikaları doğrultusunda nasıl tazmin edileceğini, yeniden yerleştirileceğini ve destekleneceğini ortaya koyar.

Bu YYP, yeniden yerleşimle ilgili temel ilkeleri ve kurumsal düzenlemeleri tanımlamak, ayrıca Projeden Etkilenen Kişilerin (PEK) geçim kaynakları üzerindeki potansiyel etkileri önlemek veya en aza indirmek için gerekli önlemleri belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

Plan, çevresel ve sosyal değerlendirme sürecinde belirlenen, önerilen alt projenin arazi edinimi gereksinimlerine ilişkin potansiyel sosyal riskleri ve etkileri ele almaktadır. YYP, uygunluk kriterlerini, tazminat prosedürlerini ve standartlarını özetlemekte; ayrıca paydaş katılımı, izleme ve şikâyet mekanizmalarına ilişkin düzenlemeleri de içermektedir.

Bu YYP, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB) tarafından Kasım 2023'te hazırlanan ve sunulan Yeniden Yerleşim Çerçevesi (YYÇ) doğrultusunda geliştirilmiştir. Plan, hem ulusal mevzuata hem de uluslararası kabul görmüş standartlara ve gerekliliklere dayanmaktadır.

Bu YYP'nin başlıca amaçları aşağıda sıralanmıştır:

- Arazi edinimini düzenleyen ulusal mevzuat ve uluslararası standartlara ilişkin bilgi sağlamak,
- Potansiyel arazi kaynaklı etkileri belirlemek, kapsamalarını değerlendirmek ve hassas gruplar dâhil olmak üzere etkilenecek tarafları tespit etmek,
- Arazi edinim sürecine ilişkin adımları ve kurumsal düzenlemeleri tanımlamak,
- Olası hak sahipliklerini belirlemek ve iskân ile arazi edinimine yönelik hedeflere ulaşmak için stratejiler geliştirmek,
- Projeden Etkilenen Kişilere (PEK) zamanında varlık edinimi, tazminat ve diğer hakların sağlanmasına yönelik bir çerçeve oluşturmak,
- Proje planlama ve uygulama aşamalarında PEK'i danışma, katılım ve şikâyet mekanizmaları konusunda bilgilendirmek,
- YYP'nin uygulanması için gerekli kaynakların sağlanmasını temin etmek,
- Erişilebilir bir şikâyet mekanizması ve şikâyet yönetim sistemi sunmak,
- Yeniden yerleşim uygulamalarının izlenmesi, değerlendirilmesi ve denetlenmesine yönelik bir çerçeve geliştirmek,
- Yeniden yerleşim bütçesinin hazırlanmasına yönelik rehberlik sağlamak.

Bu YYP kapsamında değerlendirilen proje bileşenleri için başlangıçta şahıs arazilerinin edinimi planlanmamıştı, ancak Nurhak İlçesi Kullar Mahallesi'nde yürütülen alt-proje (P05) için tahsis edilen hazine arazisi yapımı planlanan kırsal konut sayısı için yetersiz kalmış ve bu durum şahıs arazilerinin kullanımını kaçınılmaz hale getirmiştir. Bu bakımdan, bazı maliklerinin kamulaştırma yoluyla istem dışı arazi ediniminden etkilenmesi beklenmektedir.

Arazi ediniminin arazi sahipleri üzerindeki olası yeniden yerleşim etkileri analiz edilmiştir. PEK'in geçim kaynakları ve arazi kullanım uygulamaları ile birlikte, araziye dayalı geçim kaynaklarına ilişkin potansiyel sosyal risk ve etkiler değerlendirilmiştir.

2.2 Yeniden Yerleşim Planlamasının Gerekliliği

KADİYAP, "WORKS-REC-P05" lt-projesi kapsamında, toplam dört adet özel mülkiyete ait taşınmaz, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesi uyarınca acele kamulaştırma yoluyla Hazine adına devredilmiştir. Bu kamulaştırma sürecinin başlatılmasının temel gerekçesi, projenin birinci aşamasında planlanan 129 adet kırsal konutun inşası için tahsis edilen Hazine arazisinin (parsel no: 178/142) fiziksel olarak yetersiz olmasıdır.

Yapılan teknik değerlendirmeler sonucunda, 129 konuttan yalnızca 98'inin 178/142 nolu parsel içerisine sığabileceği belirlenmiştir. Bu nedenle, geriye kalan 31 konut için ek araziye ihtiyaç duyulmuştur. Başlangıçta, bu 31 konutun daha uzakta bulunan başka bir Hazine arazisine inşa edilmesi seçeneği değerlendirilmiş; ancak köy halkı, yerleşimin iki ayrı konut bölgesine bölünmesine karşı çıkarak bu öneriyi kesin bir şekilde reddetmiştir.

Köy sakinleri, toplumsal yapının ve mekânsal bütünlüğün korunabilmesi için tüm konutların tek ve bütünlük bir yerleşim alanında inşa edilmesini güçlü bir şekilde savunmuşlardır. Bu hassasiyetler, paydaş katılım toplantılarında ve köy muhtarı aracılığıyla ilgili kamu kurumlarına açık bir şekilde iletilmiştir.

Bu haklı taleplere yanıt vermek ve toplumsal bütünlüğü zedelemeyen bir çözüm üretmek amacıyla, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB), mevcut Hazine arazisine bitişik konumda bulunan aşağıdaki özel mülkiyetteki parsellerin acele kamulaştırılması sürecini başlatmıştır:

- Parsel No: 178/45
- Parsel No: 178/39
- Parsel No: 178/37
- Parsel No: 178/33

Bu parsellerin projeye dâhil edilmesiyle birlikte, kalan 31 konutun ilk konut kümesinin hemen yakınında inşa edilmesi mümkün hale gelmiş ve böylece bütüncül ve uyumlu bir yerleşim düzeni sağlanmıştır.

KADİYAP kapsamındaki tüm alt projelerde temel ilke, özel mülkiyete konu taşınmazlarda arazi ediniminden mümkün olduğunca kaçınılmasıdır. Kırsal konut yer seçimleri, genellikle mevcut Hazine arazilerinin öncelikli değerlendirilmesi ve yerel halkın önceden, özgür iradeyle ve bilgilendirilmiş onayı alınarak katılımcı bir yaklaşımla yürütülmektedir. Ancak, Nurhak İlçesi Bahçelievler (Kullar) Mahallesi özelinde, coğrafi ve sosyal koşullar nedeniyle kamulaştırma yoluyla arazi edinimi kaçınılmaz bir gereklilik haline gelmiştir.

Bu karar, toplumsal bütünlüğü koruma, yerel beklentileri karşılama ve projenin sosyal açıdan sürdürülebilir ve yerel düzeyde kabul gören bir şekilde hayata geçirilmesi yönündeki kararlılığı yansıtmaktadır.

3. Yasal Çerçeve

Bu bölüm, arazi edinimi ve YYP çalışmalarının yürütülmesi süresince geçerli olacak hukuki çerçeveyi açıklamaktadır. Bu bağlamda, Türkiye mevzuatı ile Dünya Bankası (DB) Performans Standartları ele alınmaktadır.

3.1. Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşime İlişkin Ulusal Yasal Çerçeve

3.1.1. Arazi Edinimi

Arazi ediniminin yasal dayanağı şunlardan oluşacaktır:

Kamulaştırma Kanunu (2942 Sayılı Kanun - Kabul Tarihi: 04.11.1983) ve Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunlar (4650 Sayılı Kanun - Kabul Tarihi: 24.4.2001 ve diğer kanunlar);

Türkiye'deki yasal çerçeve kapsamında arazi edinimi/kamulaştırma, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununa (2001 yılında 4650 Sayılı Kanunla değiştirilmiştir) dayalı olarak gerçekleştirilmektedir. Ayrıca Anayasa'nın 46'ncı maddesine göre, devlet ve kamu tüzel kişileri; 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 yetkilidir. Bir başka deyişle, Anayasa, kamulaştırma bedeli maliklerine peşin ve nakden ödenmediği sürece herhangi bir taşınmaza el konulamayacağını belirtmektedir.

Kamulaştırılan taşınmaz için ödenecek tazminat, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8, 10 ve 11. maddelerindeki usul ve esaslara göre belirlenmektedir. Değerleme kriterleri Kanunun 11. maddesinde belirtilmiştir. Kamulaştırma Kanunu, kamulaştırılan araziye ilişkin tazminatın belirlenmesinde, rotasyon sistemi dikkate alınarak o araziden elde edilen ortalama yıllık net gelirin esas alınacağı, yapıların değerlendirilmesinde inşaat birim fiyatlarına dayalı hesaplamanın dikkate alınacağı, parsellerin (konut) değerlendirilmesinde ise emsal değerlerin göz önünde bulundurulacağı belirtilmektedir. Arazi ediniminden sorumlu kuruluş tarafından kendi bünyesinde en az üç üyeden oluşan bir kıymet takdir komisyonu oluşturulmaktadır. Bu komisyon, ihtiyaç duyulması halinde Sanayi ve Ticaret Odası'ndan, emlak ofislerinden ve bu konularda uzmanlaşmış diğer bireysel veya kurumsal mercilerden bilgi alabilmektedir.

İlan

Kıymet takdir komisyonu, kıymet takdir raporunu sorumlu kurum tarafından dahili olarak oluşturulan müzakere komisyonuna teslim etmektedir. Bu müzakere komisyonu da üç üyeden (İl Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğünden) oluşur ve gayrimenkul sahipleriyle edinilen araziye kaybedilecek/taşınacak varlıklara ilişkin tazminat paketi hakkında müzakereleri yürütür. Daha sonra YİGM etkilenen kişileri resmi taahhütlü posta yoluyla bilgilendirir ve onları müzakerelere davet eder. Arazi ve mülk sahipleri söz konusu olduğunda, bildirimde, YİGM'nin araziye müzakereyle anlaşma yoluyla satın alma (veya söz konusu arazi üzerinde irtifak hakkı tesis etme) niyetinden bahsedilir ve arazi edinimi sürecindeki adımlar açıkça belirtilir. Bu bildirim aynı zamanda arazi sahibinin daha yüksek bir tazminat miktarı için mahkemeye başvurmak istemesi durumunda arazi sahibinin kullanabileceği dava açma hakkı hükümlerini ve ilgili adımları da belirtir.

Maliklerin arazide yaşamaması durumunda, kendilerine ulaşmak için aşağıdaki yöntemlerle makul çaba gösterilir: 1) köylülerden ve köy muhtarlarından güncel adres araştırması için yerel araştırmalar, 2) bilinen son ikamet yerinin tapu ve kadastro kayıtlarından ve TC kimlik numarası ile kolluk gücü kayıtlarından sorgulanması ve 3) 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesi uyarınca gazetede

resmi ilan yayınlanması. Maliklere bu yolla da ulaşılamaması halinde, araziye ilişkin tazminat, malikler adına açılacak bir banka hesabına yatırılır. Malik tazminatı istediği zaman çekebilir.

Arazinin birden fazla malikinin olması halinde, her bir malike yukarıda açıklandığı şekilde bilgi verilmekte ve devlet kayıtlarındaki tapuda kayıtlı sahiplik yüzdesine göre tazminat ödenmektedir. Birden fazla sahip arasında, her birinin sahiplik yüzdesi konusunda devam eden bir ihtilaf olması durumunda, tazminatın tamamı bir emanet hesabına yatırılmakta ve ihtilafın çözülmesinden sonra her birine ödeme yapılmaktadır.

İşlem

Arazinin ve etkilenen mülklerin satın alınması iki işlem yoluyla gerçekleştirilebilir: müzakere yoluyla uzlaşma veya mahkeme yoluyla uzlaşma.

Müzakere Yoluyla Uzlaşma: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 88'inci maddesinde ve bu YYÇ'de belirtilen usul ve esaslar uyarınca, arazinin ve ilgili taşınmazın müzakere yoluyla uzlaşmayla satın alınması sürecidir. Mal sahibinin müzakere yoluyla uzlaşmayı kabul etmesi durumunda, işlemin sonuçlandırılması için mal sahipleri ile YİGM arasında görüşmeler yapılır. Bu işleme ilişkin tutanak iki tarafça imzalanır. Daha sonra 45 gün içerisinde kamulaştırma bedeli hak sahibine ödenir ve mülkiyetin devri sonrasında mülk devlet adına tescil edilir. Bu şekilde satın alma kamulaştırma sayılır ve bu kamulaştırmaya ve kamulaştırma bedeline karşı dava açılamaz. YİGM, müzakerelerin en fazla 3 ay süreceğini ve arazi sahibine arazi edinim adımlarının ve her adımda arazi sahibinin yasal süreç ve dava haklarının bir tanımını sağlayacağını açıkça belirtmelidir.. Müzakere yoluyla bir çözüme ulaşılamaması durumunda, mahkeme yoluyla uzlaşma sağlanacaktır.

Mahkeme Yoluyla Uzlaşma: Aşağıdaki durumlarda mahkeme yoluyla uzlaşma gerçekleşecektir: a) müzakere yoluyla ulaşılamaması veya b) mülk sahibinin YİGM'den bildirim aldıktan sonra pazarlık yapmayı reddetmesi; c) örfi hakların söz konusu olması; d) malikin ölmüş olması veya ulaşılamaması. Mahkeme yoluyla uzlaşma talep edilmeden önce, yasal süreç ve dava hakları arazi sahibine tam olarak açıklanacaktır.

Kamulaştırma Kanunu'nun 10'uncu maddesi uyarınca YİGM tarafından ilgili asliye mahkemesinde kıymet takdiri ve tescil davası açılır. Mahkeme masrafları Kamulaştırma Kanunu uyarınca sorumlu kurum tarafından karşılanır. Özellikle dava sürecinin 4 ay içerisinde sonuçlanamaması durumunda, bu süreden itibaren belirlenen tazminat tutarına yasal faiz oranı uygulanır.

Genel olarak, Kamulaştırma Kanununun 12'nci maddesine göre, bir arazinin kısmen kamulaştırılması ve kalan bölümünün kullanılamaz hale gelmesi durumunda, kamulaştırma kararının alınmasından itibaren 30 gün içerisinde malikin talebi üzerine bu kısım 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 etmeleri önünde engel teşkil etmez. Acele kamulaştırmanın kaçınılmaz olması halinde, hak sahipleri (yerlerinden edilen kişiler) arazi ediniminin ilk aşamasında kamulaştırılmaya ihtiyaç duyulan gayrimenkuller ve başlangıç tazminat tutarı hakkında sorumlu kuruluş tarafından anlamlı bir şekilde bilgilendirilmelidir.

Proje kapsamında yürütülen faaliyetlerde, arazi edinimi mümkün olduğunca önlenecektir. Kırsal konutlar için yer seçimi, mevcut hazine arazilerinin değerlendirilmesi ve yerel halkın önceden, özgürce ve bilgilendirilmiş rızasının alınması temelinde, katılımcı bir yaklaşımla belirlenecektir. Paydaşların talepleri ve sahaya özgü mücbir sebepler nedeniyle idare gerektiğinde arazi edinimi için acil kamulaştırmaya başvurabilir.

3.1.2. Gönülsüz Yeniden Yerleşim

Herhangi bir projede fiziksel veya ekonomik yeniden yerleşimin söz konusu olması halinde, YİGM Kamulaştırma Kanunu (2942 Sayılı Kanun) uyarınca yeniden yerleşimin planlanması ve uygulanması ile ilgili olarak başka kuruluşlarla işbirliği sağlayabilir.

3.2. Dünya Bankası'nın Yeniden Yerleşim ile İlgili Standardı (ÇSS-5)

Dünya Bankası'nın Arazi Edinimi, Arazi Kullanım Kısıtlamaları ve Gönülsüz Yeniden Yerleşim ile ilgili 5no'lu Çevresel ve Sosyal Standardı (ÇSS-5), kalkınma projeleri kapsamında gönülsüz yeniden yerleşimden kaynaklanan riskleri ele almaya ve azaltmaya yönelik önlemleri içermekte ve her türlü gönülsüz arazi edinimini kapsamaktadır.¹

Bankanın gönülsüz yeniden yerleşime ilişkin politikasının genel hedefleri şunlardır:

- Gönülsüz yeniden yerleşimi önlemek veya gönülsüz yeniden yerleşim kaçınılmaz olduğunda, proje tasarım alternatiflerini araştırarak gönülsüz yeniden yerleşimi en aza indirmek,
- Zorla tahliyeden kaçınmak,
- Aşağıda belirtilen yollarla, arazi ediniminden veya arazi kullanımı üzerindeki kısıtlamalardan kaynaklanan kaçınılmaz olumsuz sosyal ve ekonomik etkileri azaltmak: (a) yenileme maliyetleri üzerinden varlıkların kaybı için zamanında tazminat sağlayarak ve (b) yerinden edilmiş kişilere, geçim kaynaklarını ve yaşam standartlarını reel bazda iyileştirme veya en azından yerinden edilme öncesi seviyelere veya proje uygulamasının başlangıcından önceki seviyelere (hangisi daha yüksekse) getirme çabalarında yardımcı olarak,
- Yeterli barınma, hizmet ve tesislere erişim ve kullanım hakkı güvencesi sağlayarak, fiziksel olarak yerinden edilmiş yoksul veya kırılgan durumdaki kişilerin yaşam koşullarını iyileştirmek,
- Yeniden yerleşim faaliyetlerini sürdürülebilir kalkınma programları olarak düşünmek ve uygulamak, böylelikle proje mahiyetinin gerektirebileceği şekilde, yerinden edilmiş kişilerin doğrudan projeden yararlanmasını sağlamak için yeterli yatırım kaynakları sağlamak,
- Yeniden yerleşim faaliyetlerinin, bilgilerin uygun şekilde açıklanması, anlamlı istişareler yapılması ve etkilenen grupların bilgilendirilmiş katılımı yoluyla planlanıp uygulanmasını sağlamak.

Bu politikanın gönülsüz yeniden yerleşim kapsamında yer alan etkileri ele almak için, politika borçlunun YYÇ hazırlamasını gerektirirken, Denetim Danışmanı da gerektiğinde YYP'leri hazırlayacaktır. YYP aşağıdakileri kapsayacaktır:

- a) Yeniden yerleşim planı veya yeniden yerleşim politika çerçevesi, yerinden edilen kişiler için aşağıdakileri sağlamaya yönelik önlemleri içerir:
 - i. yeniden yerleşim ile ilgili seçenekleri ve hakları hakkında bilgilendirilmeleri;
 - ii. kendileri ile istişare yapılması, seçenekler sunulması ve teknik ve ekonomik açıdan uygun yeniden yerleşim alternatiflerinin sunulması; ve
 - iii. doğrudan projeye atfedilebilecek varlık kayıpları için tam yenileme maliyeti üzerinden hızlı ve etkili tazminat sağlanması.

¹ Politikanın tam metnine ve uygulamaya ilişkin rehber şu adresten ulaşılabilir: <http://go.worldbank.org/ZDIUXP7TQ0>

b) Etkilerin fiziksel yerinden edilmeyi içermesi halinde, yeniden yerleşim planı veya yeniden yerleşim politikası çerçevesi, yerinden edilen kişiler için aşağıdakileri sağlamaya yönelik önlemleri içerir:

- i. taşınma sürecinde yardım sağlanması (taşınma ödenekleri gibi); ve
- ii. konut veya konut sahası sağlanması veya ihtiyaç duyulması halinde üretim potansiyelinin, konum avantajlarını ve diğer faktörlerin bileşiminin en azından eski sahanın avantajlarına eşdeğer olduğu tarım alanlarının sağlanması, bunların kaybı için tam yenileme maliyeti üzerinden tazminat ödenmesi, yaşam standartlarının, gelir kazanma kapasitesinin ve üretim düzeylerinin iyileştirilmesi veya en azından eski seviyelerine getirilmesi için yardım sağlanması.

ÇSS-5, etkilenen kişilere tazminatın tamamı ödenmeden hiçbir arazi edinimine izin vermemektedir. Ayrıca, ÇSS-5, Projenin, yeniden yerleştirilecek kişileri ve bunları karşılayacak ev sahibi toplulukları planlamaya dahil eden bir yeniden yerleşim planı oluşturmamasını ve uygulamasını gerektirmektedir. Bu bağlamda ÇSS-5, Projenin yeniden yerleşim planının hazırlanması sırasında etkilenen kişileri seçenekleri ve hakları konusunda sistematik olarak bilgilendirmesini ve onlara danışmasını gerektirmektedir.

“Yenileme maliyeti” ÇSS-5 ile onaylanan varlık değerlendirme yöntemidir: “Tarım arazileri için, etkilenen arazinin yakınında bulunan eşit üretkenlik potansiyeline veya kullanıma sahip arazinin proje öncesi piyasa değeri artı araziye etkilenen arazidekiler ile benzer seviyelere getirmek için hazırlamanın maliyeti artı tüm kayıt ve transfer vergilerinin maliyetidir”.

ÇSS-5 ayrıca kamu hizmetlerine, müşterilere ve tedarikçilere, otlaklara veya ormanlık alanlara erişim gibi bazı kayıp türlerinin parasal olarak kolayca telafi edilemeyeceğini kabul eder ve bu nedenle Projenin eşdeğer ve kabul edilebilir kaynaklara ve kazanç fırsatlarına erişim sağlamaya veya kurmaya çalışmasını gerektirir.

ÇSS-5, etkilenen tüm bireyleri kapsasa da projenin kırılgan kişilerin ihtiyaçlarına özellikle dikkat etmesini gerektirmektedir.

3.3. 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 ÇSS-5 standardı arasında boşluklar yaratan bazı hususlar yine de mevcuttur. Bu anlamda, başlıca boşluklar aşağıdaki başlıklar altında özetlenebilir:

- a) **Kiracılara ve taşınmaz sahibi olmayan diğer gayriresmi arazi kullanıcılarına sağlanacak tazminat/yardımlar:** Dünya Bankası çevresel ve sosyal standartlarına göre, arazinin resmi kullanıcılarının yanında gayriresmi kullanıcıları da projeden etkilenen kişiler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye’deki mevzuat ise arazilerin/taşınmazların kiracılarına ve gayri resmi kullanıcılarına tazminat ödenmesini gerektirmemektedir². Bununla birlikte, Banka’nın prosedürlerine göre, başka kişilerin arazileri üzerinde para harcayan, tarımsal ürün yetiştiren 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

² 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.

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 gayriresmi kullanıcıların geçimlerinin etkilenmemesini sağlayacak düzeyde olmalıdır. Resmi arazi sahiplerine ödenen yasal tazminat tutarına ek olarak, herhangi bir yasal hakkı olmayan diğer kişiler için ödenecek tutarlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'ndan karşılanacaktır.

b) **Yenileme Maliyeti:** Dünya Bankası politikalarına göre, etkilenen kişilerin arazi ve diğer sabit varlıklar gibi gayrimenkul kayıpları inşaat çalışmaları başlamadan önce tam yenileme maliyeti üzerinden tazmin edilmelidir. Tazminat yöntemi olarak yenileme maliyetinin nakit eşdeğerinin kullanılacağı düşünüldüğünde, yasal arazi sahiplerine kaybettikleri arazi için 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 değerlendirilme sürecinde (kamulaştırma amaçlı) yıpranma payının düşülmesi gerektiği belirtilmektedir. Bu hüküm kamulaştırma bedelinin (yıpranma payı uygulanmasına izin vermeyen) ÇSS5'te tanımlanan tam yenileme maliyetinden daha düşük olmasına yol açabilmektedir. 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 bedeli ile ödenecek tazminat arasındaki fark Hazine ve Maliye Bakanlığı'ndan karşılanacaktır.

c) **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. ÇSS-5 bu gibi talepler için zaman sınırı koymamaktadır. Arazi ediniminin bildirilmesi aşamasında, YİGM arazi sahiplerine böyle bir talepte bulunmak için 30 gün sürelerinin olduğunu açıkça bildirecek ve ihtiyaç duymaları halinde hukuki hizmet sağlamayı teklif edecektir.

d) **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, göçebeler/göçmenler (proje sahasını kullanan) veya ekonomik olarak yerinden olmuş kişiler gibi projeden etkilenen diğer kişilerin kayıpları tanınmamakta 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.

ÇSS-5 tanımına giren bu gibi etkilenen kişiler için, mesleki eğitim, istihdam fırsatları ve arazi üzerinde yasal olarak çalışma veya araziye yasal olarak kullanma konusunda yardım sağlama gibi etki azaltıcı önlemler sunulacaktır. Bu azaltma önlemleri, etkilenen insanların geçim kaynaklarının en azından proje öncesi seviyelere getirilmesini, etkilenen tüm varlıkların tazmin edilmesini ve konutlarının kalite ve tasarruf hakkı bakımından en azından proje öncesi seviyesine geri getirilmesini sağlamalıdır.

e) **Yeniden Yerleşim Eylem Planlaması:** Yerinden edilmiş tüm kişileri ve ev sahibi aileleri kapsayan bir Yeniden Yerleşim Eylem Planı'nın hazırlanması için yasal bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu bakımdan denetim danışmanı tarafından YYP'lerin hazırlanması gerekmektedir. Kamu veya özel mülkiyetli arazinin denetim danışmanlığı sözleşmesi imzalanmadan önce edinilmesi durumunda, uygulama sonrası sosyal denetim (geriye dönük) raporlama prosedürleri uygulanacaktır (ana hatları Ek-3'te verilmiştir). Ayrıca gelecekte ilave arazi edinimi gerektirecek

projeler için denetim danışmanı tarafından proaktif çalışma ve raporlama yapılacaktır.

- f) **Kamuoyunun Bilgilendirilmesi, İstişare ve Katılım:** Türk mevzuatında arazi edinimine ilişkin kamuoyunun bilgilendirilmesi, istişare ve katılım hükümleri bulunmamaktadır. Normal bir kamulaştırma süreci kapsamında, mülk sahiplerine bir davet mektubu gönderilmekte ve hak sahiplerine 15 gün içinde bilgilendirmek ve müzakere yapmak için davet yapılmaktadır. Böylece hak sahipleri kamulaştırmadan haberdar olmakta ve hak sahiplerine müzakere etmek ve/veya önerilen tazminat miktarına itiraz etmek için fırsat sağlanmaktadır.

ÇSS-5, YYÇ ve YYP'lerin kamuoyuna tam olarak açıklanmasını gerektirmektedir.

Bu proje için, Denetim Danışmanı, YİGM ile işbirliği içinde, arazi edinim prosedürleri başlamadan önce etkilenen kişilerle istişare toplantıları düzenlemekten ve onları alt projelerin arazi gereksinimlerinin yanı sıra YYÇ'nin mevcudiyeti ve varsa hak sahipliklerini, yeniden yerleşim planlamasını ve uygulamasını içeren taslak YYP'ler hakkında bilgilendirmekten sorumludur.

Ayrıca YYÇ ve YYP'ler yerel düzeyde ve Proje web sitesinde de açıklanacaktır.

YİGM ayrıca, kamu arazisine yatırım yapanlar veya araziye resmi hakları olmadan işgal edenler de dahil olmak üzere, resmi hakları olmayan ancak Projeden etkilenen diğer grupları ve paydaşları ve kiracıları, arazi ve mülk sahiplerine yapılan bildirim ile aynı zamanda gönderilecek resmi bir yazı aracılığıyla bilgilendirecektir. Resmi Yazı, ilgili alt projeler ve arazi ihtiyacından kaynaklanan etkiler hakkında bilgi verilecektir.

- g) **Şikayet Çözüm Mekanizması (ŞÇM):** Türkiye'de farklı kanunlar kapsamında şikayetlerin iletilmesi için kanallar bulunmaktadır (2942 Kamulaştırma Kanunu, 3071 sayılı Dilekçe Hakkının Kullanılması Kanunu ve 4982 Bilgi Edinme Kanunu), ancak bunlar daha resmi ve yasal mekanizmalar yoluyla kullanılabilen kanallardır.

Bu proje için, ÇŞİDB bünyesinde, şikayetlerin alt proje ve Denetim Danışmanı, Yüklenici ve İl ÇŞİD Müdürlüğü düzeylerinde ele alınabilmesi ve belgelenmesi için erişilebilir şikayet mekanizmaları geliştirilecektir. Proje düzeyindeki bu şikayet mekanizmaları tamamlayıcı nitelikte olup resmi yasal mekanizmaların yerine geçmemektedir; bu mekanizmalar, bu mekanizmaları kullanmayı tercih eden PEK'ler için mevcut olmaya devam edecektir.

Tablo 2'de ÇSS-5 ve ilgili ulusal mevzuat arasındaki boşluklar hakkında daha fazla ayrıntı sunulmaktadır.

Tablo 2. Yasal Çerçeveye İlişkin Boşluk Analizi

Boşluk	Türkiye'deki Yasal Çerçeve	Dünya Bankası ÇŞÇ Gereklilikleri	Boşlukları Kapatmak için Uygulanacak Önlemler
Arazi için yenileme maliyeti	Tarım arazilerine takdir edilen kıymet, piyasa fiyatları dikkate alınarak hesaplanan yıllık net gelirin aktifleştirilmesine bağlıdır.	Tam yenileme maliyeti uygulanacaktır.	Süreç, değerlendirme sırasında eşit üretim potansiyelinin değeri (merkezi yerlere uzaklık ve erişim yolları, sulama durumu ve sulama kolaylığı, sağlık koşulları, arazinin şekli ve büyüklüğü, arazinin parça bileşimi, kadastro, arazinin konumu/pozisyonu gibi) dikkate alındığından ve arazi üzerindeki tamamlayıcı parçalar ayrı ayrı değerlemeye tabi tutularak arazi değerine eklendiğinden, bu noktada bir boşluk yoktur; fakat yeni arazi ile ilgili tüm tescil ve devir vergilerinin maliyeti, Dünya Bankası gerekliliklerine uygun olarak tam tazminat değerine ulaşmak için buna eklenecektir.
Binalar/yapılar için yenileme maliyeti	İnşaat maliyeti yaklaşımı kullanılır ve binanın/yapının amortismanı (aşınma ve yıpranma için) düşülür. Kırsal ve kentsel alanlarda aynı değerlendirme metodolojisi kullanılır.	Tam yenileme maliyeti uygulanacaktır. ÇSS-5 Ek-A. Gönülsüz Yeniden Yerleşim Kaynak Kitabı. (Tazminat net olarak değerlendirilir ve etkilenen kişinin eşdeğer değerde ikame varlıkları almasına yetmelidir. İşleyen ikincil piyasaların olduğu bölgelerde bu, yeni yapı maliyeti üzerinden tazminat anlamına gelmez. Amortisman, tazminatın yetersiz kalmasına yol açacaksa uygun değildir. Bu durumlarda, yenileme değerine ulaşmak için bazı ilave araçlar birlikte kullanılabilir. Hurda malzeme sahibine bırakılmalıdır.	Amortisman düşülmeyecektir. Kamulaştırma Kanunu amortisman düşülmesini gerektirdiğinden, Dünya Bankası gerekliliklerine uygun olarak eşdeğer kıymetteki yenileme varlıklarının sağlanmasını güvence altına almak için yenileme değeri üzerinden tazminat sağlanması amaçlanacaktır.
Kamulaştırma tazminatına hak kazanma	Ev ve/veya iş yeri kiralayanlar, araziye kiracı olarak kullananlar, orman alanlarının yasal/kaçak kullanıcıları ve taşınmazın maliki olmayan tüccarlar kamulaştırma tazminatına hak kazanamaz.	Bunlara taşınmaz varlıkları için tazminat sağlanmalı ve geçim kaynaklarını eski haline getirme (ve mümkünse iyileştirme) çabaları desteklenmelidir. Bu bağlamda, ÇSS-5'te tam yasal mülkiyet olmamasının yardım için bir engel teşkil etmemesi gerektiği belirtilmektedir.	Bunlara YYP kapsamında yardım sağlanacaktır. Olumsuz etkilenen tüm kişilerin belirlenmesi ve yeniden yerleşim planlarında tazminat ve varsa geçim düzeyini yeniden sağlama tedbirleri ile ilgili konuların bağlama göre tanımlanması esastır. Bu tür yardımlar için, alternatif yardım biçimleri gibi projeye özel mekanizmalar da sağlanacaktır.

KADİYAP DESSUP-02 KAHRAMANMARAŞ İLİ, NURHAK İLÇESİ, BAHÇELİEVLER (KULLAR) MAHALLESİ ALT-PROJESİ (P05) - YENİDEN YERLEŞİM PLANI

Kamulaştırma tazminatına hak kazanma	Sahipsiz veya başkalarının adına tapulu ve / veya mutata sahibi tarafından iktisap edilmemiş araziye yapı inşa eden veya ağaç diken kişiler, ağaçların asgari maddi değeri ve takdir edilmiş değeri üzerinden kamulaştırma tazminatı alma hakkına sahiptir.	Tam yenileme maliyeti uygulanacaktır.	Dünya Bankası gerekliliklerine uygun olarak hak sahibi kişiler için tam yenileme maliyetini karşılayacak şekilde tazminat ödenecektir.
Mera ve/veya orman kullanıcılarının tazminatı	Kamu taşınmazlarından yararlanırken yerlerinden edilen kişilere tazminat verilmemektedir çünkü tazminat kuruluş (veya Borçlu) tarafından ödenmektedir.	YYP kapsamında bunlara yardım sağlanmalıdır.	Alt projenin sadeleştirilmiş yeniden yerleşim planlarında bu kişiler için Projenin dahil olduğu Hibe Programı kapsamında hayvan yemi desteği ve alternatif gelir getirici araçlar sağlanması gibi projeye özel mekanizmalar bulunacaktır.
Yeniden yerleşim planlaması	Yerinden edilen tüm kişileri ve ev sahibi aileleri kapsayan bir YYP hazırlanmasına yönelik herhangi bir yasal düzenleme yoktur.	Dünya Bankası politikası YYP hazırlanmasını gerektirmektedir.	Denetim Danışmanı tarafından YYPhazırlanması. Etkilenen kişilerin sayısına ve fiziksel taşınmanın söz konusu olup olmadığına bağlı olarak, bu YYP tam kapsamlı veya kısaltılmış bir plan olacaktır. Eğer kamu veya özel mülkiyetli arazi finansal yardım talep edilmeden önce belirlenmişse/edinilmişse, sonradan (geçmişe dönük) raporlama prosedürleri yürütülecektir. Ayrıca, gelecekte ilave arazi edinimi gerektirecek projeler için ileriye dönük etüt ve raporlama yapılacaktır.
Kurumsal durum, kapasite ve koordinasyon eğitimi	Arazi edinimi ve gönülsüz yeniden yerleşim süreçlerinin her bir bölümüyle (örneğin kadastro/tapu sicil, sondajlar, işletmeler, enerji üretimi, arazi edinimi ve yeniden yerleşim; çeşitli bakanlıkların, valiliklerin ve özel kuruluşların faaliyetleri) yasal olarak bir dizi farklı özel kurum ve kamu kurumları ilgilenmekte olup, bunlar arasında eş güdüm yoktur.	Dünya Bankası Politikası, sürece dahil olan tüm kurumlar arasında yeniden yerleşim uygulaması için eş güdümlü bir organizasyonel çerçeve olmasını gerektirmektedir.	Sorumlu kuruluşlar ve Borçlular, bu koordinasyonu Proje Uygulama Birimi (PUB) bünyesinde sağlayacaktır. Eğitim ve iş başında destek şeklinde teknik yardım sağlanacaktır.
Kamuoyunu bilgilendirme, istişare ve katılım	Kamulaştırma sürecinde kamuoyunun bilgilendirilmesi, istişare ve katılıma ilişkin hükümler yetersiz olmakla birlikte yeniden yerleşim süreci kamuoyunun bilgilendirilmesi, istişare ve katılımına ilişkin daha fazla faaliyet içermektedir.	Projeden Etkilenen Kişilere, bunların topluluklarına ve ev sahibi topluluklara zamanında ve anlamlı bilgiler sağlanmalı, yeniden yerleşim seçenekleri konusunda istişare yapılmalı ve yeniden yerleşimin	Bu, Denetim Danışmanı tarafından PKP uygulanması yoluyla yapılacaktır.

**KADİYAP DESSUP-02 KAHRAMANMARAŞ İLİ, NURHAK İLÇESİ, BAHÇELİEVLER (KULLAR) MAHALLESİ ALT-PROJESİ (P05) -
YENİDEN YERLEŞİM PLANI**

		planlanması, uygulanması ve izlenmesine katılma fırsatları sunulmalıdır.	
İzleme	Türkiye’deki yasal çerçevede arazi edinimi faaliyetlerinin izlenmesi hakkında herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.	Dünya Bankası politika gereklilikleri doğrultusunda YYP'lerin izlenmesi, uygulanması ve etkilerinin değerlendirilmesi hakkında düzenlemeler geliştirilmelidir.	Projeye özgü izleme ve değerlendirme programı oluşturulacak ve YYP'ye dahil edilecektir. Ayrıca, izleme ve şikayet mekanizmasında şikayetlerin nasıl ele alındığına dair bilgiler yer alacaktır.
Şikayet Çözüm Mekanizması	Mevcut sistem DB gerekliliklerini karşılamamaktadır.	Uygun ve erişilebilir şikayet mekanizmaları oluşturulacaktır.	Mekanizma ÇŞİDB tarafından oluşturulacaktır. Ayrıca YYP'ler ayrıntılı bir ŞÇM içerecektir.

4. Sosyo-ekonomik yapı, etkilenen kişiler ve varlıklar hakkında anket

Bu bölüm, Yeniden Yerleşim Planı (YYP) hazırlıkları sırasında yürütülen saha çalışmaları sonucunda elde edilen, Projeden Etkilenen Kişiler'in (PEK) sosyo-ekonomik mevcut durumlarını sunmayı amaçlamaktadır.

4.1. Yöntem

Yeniden Yerleşim Planı (YYP) metodolojisi, bir projede arazi edinimi ve zorla yeniden yerleşimin olumsuz etkilerini belirleme, ele alma ve hafifletme yaklaşımını özetlemektedir.

YYP metodolojisi saha çalışmalarına dayanmaktadır. Bu YYP'nin hazırlanmasında kullanılan bilgiler, saha çalışması ve mevcut ikincil veri kaynakları aracılığıyla toplanan birincil verilerden elde edilmiştir. Birincil veriler, projeden etkilenen kişilerle yapılan derinlemesine görüşmeler yoluyla toplanmıştır. Bu derinlemesine görüşmelerden elde edilen bilgiler, etkilenen kişilerle ilgili sosyal ve ekonomik veriler üretmek için analiz edilmiştir.

Saha çalışması, Kahramanmaraş Kullar İlçesindeki PEK'lerle iletişime geçmek amacıyla 17-25.01.2025 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmanın amacı, Projenin arazi edinim gerekliliklerinden kaynaklanabilecek olası sosyal etkileri belirlemek ve alternatif politika seçeneklerinin planlanması ve geliştirilmesi için gerekli verileri toplamaktır. PEK'ler ve diğer ilgili paydaşlarla yapılan istişareler yoluyla girdi toplanmıştır. Saha çalışması aşağıdaki bileşenlerden oluşmaktadır:

- Mülkiyet sahipleri ve kullanıcılarını hedefleyen nicel sosyoekonomik hane halkı anketi;
- Projeden doğrudan etkilenen yerleşim yerlerinin muhtarlarıyla nicel ve nitel yöntemler kullanılarak yapılan anketler;
- Arazi ediniminden etkilenen bölgelerde yaşayan kırılgan gruplarla yapılan odak grup görüşmeleri;
- Çeşitli paydaşlarla yapılan derinlemesine nitel görüşmeler ve kapsamlı danışma toplantıları;
- Proje çalışanlarıyla yapılan görüşmeler.

Yukarıda açıklanan saha çalışmalarının amacı şuydu:

- Projeden etkilenen kişileri (PEK'ler), kırılgan gruplar dahil olmak üzere belirlemek ve bunların sosyo-ekonomik özelliklerini değerlendirmek;
- Arazi ve varlık sahipliği hakkında bilgi edinmek, arazi kullanım modellerini analiz etmek ve Projeden etkilenen arazilerden elde edilen geliri değerlendirmek;
- Hane halklarının demografik yapısını incelemek ve gelir düzeylerini ve harcama modellerini değerlendirmek.

4.2. Projeden etkilenen hane halkları ve mülklerin analizi

Projeden etkilenen hane halklarını belirlemek amacıyla, 17-25.01.2025 tarihlerinde arazi sahipleriyle görüşmeler yapılmıştır. Görüşmeler sırasında, hanehalklarının sosyo-ekonomik yapıları ve gelir kaynaklarına ilişkin bilgiler toplanmıştır. Projeden Etkilenen Kişiler'in (PEK) mevcut sosyo-ekonomik durumuna odaklanan ve proje kapsamında etkilenen taşınmaz veya arazi sahibi/kullanıcısı olan PEK'lere yönelik sosyo-ekonomik hanehalkı anketi uygulanmıştır. Anket, sosyal uzman tarafından arazi

edinim verilerine dayanarak hazırlanmış olup, kalıcı arazi edinimi sonucunda arazi ve/veya taşınmaz kaybı yaşayan tüm arazi kullanıcılarıyla gerçekleştirilmiştir. Bazı kullanıcıların yurt dışında ve bazılarının da şehir dışında ikamet ettiği gözlemlenmiştir. Bu durumlarda, söz konusu kullanıcıların temsilcisi sayılabilecek kişilerle görüşmeler yapılmıştır.

Anketin amacı, hanehalklarının demografik yapısını, sosyo-ekonomik göstergelerini, Projenin mülkiyetler üzerindeki etkisini ve paydaş katılım düzeyini belirlemektir. Projeden Etkilenen Kişilerin (PEK) geçim kaynaklarını, sosyo-ekonomik durumlarını, kaygılarını, algılarını ve Projeye ilişkin beklentilerini daha iyi anlamak için anket hem kapalı uçlu hem de açık uçlu sorular içermektedir.

Sosyo-ekonomik hane halkı anketi aşağıdaki konularda veri toplamıştır:

- Yerleşim yerinin ve hanehalklarının demografik profili (ikamet durumu, hanehalkı büyüklüğü, cinsiyet, yaş, medeni durum, eğitim düzeyleri, çalışan birey sayısı ve meslekleri, sosyal güvenlik durumu, engellilik durumu vb.);
- Konutlara ilişkin bilgiler;
- PEK'lerin temel geçim faaliyetleri;
- Ortalama gelir ve giderler, geçim kaynaklarına ilişkin algılar;
- PEK'lerin temel sorunları/eksiklikleri ve beklentileri;
- Geçim faaliyetlerinin iyileştirilmesine yönelik bilgiler;
- Projeden etkilenen arazi ve taşınmazlara ilişkin mülkiyet/kullanıcı bilgileri;
- Kamulaştırılan arazilerin yapısı ve arazi kullanım profili;
- Kırılgan grupların belirlenmesi;
- Projenin haneler üzerindeki etki düzeyi;
- PEK'lerin Proje hakkında bilgi düzeyi;
- PEK'lerin Projeye yönelik tutumları, olumlu/olumsuz algıları;
- PEK'lerin Projeye ilişkin önerileri ve beklentileri.

Aşağıda Tablo-3, kamulaştırılan parseller, kesim tarihi, mülkiyet analizi ve PEK sayısına ilişkin bilgileri sunmaktadır. Kesim tarihi, 17-25 Ocak 2025 tarihleri arasında yürütülen saha çalışmalarına dayanarak, kamulaştırma süreci resmileştirilmeden hemen önce belirlenmiştir. Bu saha çalışmalarında mülkiyet envanterleri çıkarılmış ve arazi sahipleriyle hanehalkı düzeyinde görüşmeler gerçekleştirilmiştir.

KADIYAP DESSUP-02 KAHRAMANMARAŞ İLİ, NURHAK İLÇESİ, BAHÇELİEVLER (KULLAR) MAHALLESİ ALT-PROJESİ (P05) -
YENİDEN YERLEŞİM PLANI

Tablo 3. Son tarih, mülk analizi ve PEK sayısı

İlçe	Mahalle	Parsel	Parsel sayısı ve büyüklüğü	Kamulaştırılacak arazi (%)	Mülk türü	Son tarih	Arazi edinim tarihi	Malik sayısı	Arazi edinim türü	PEK Sayısı	Tazminat miktarı (TL)
Nurhak	Bahçelievler (Kullar)	178/45	Tek parsel 17391,59 m ²	100%	Özel mülk, tarım arazisi	17-25.01.2025	17.02.2025	3	Acele kamulaştırma	9	1.739.159,00
Nurhak	Bahçelievler (Kullar)	178/39	Tek parsel 6742,06 m ²	100%	Özel mülk, tarım arazisi	17-25.01.2025	17.02.2025	1	Acele kamulaştırma	3	809.047,20
Nurhak	Bahçelievler (Kullar)	178/37	Tek parsel 5840,02 m ²	100%	Özel mülk, tarım arazisi	17-25.01.2025	17.02.2025	1	Acele kamulaştırma	3	657.602,40
Nurhak	Bahçelievler (Kullar)	178/33	Tek parsel 6143,33 m ²	100%	Özel mülk, tarım arazisi	17-25.01.2025	17.02.2025	1	Acele kamulaştırma	6	737.199,60

Parsel 178/45:

Arazi, 150 yıllık bir aile mülküdür ve tarımsal amaçlarla kullanılmaktadır. Görüşme yapılan hanede 65 ve 68 yaşlarında 2 kişi bulunmaktadır. Arazinin 3 sahibi vardır: karı, koca ve erkek malikin erkek kardeşi. Maliklerden biri yurt dışında yaşamaktadır.

Görüşmeler sonucunda, araziden ailenin yıllık yaklaşık 150.000-200.000 TL gelir elde ettiği (arpa, buğday, nohut ekimi ve saman satışı yoluyla) bildirilmiştir. Malik, arazi kamulaştırılmamış olsaydı, araziye satıp hayvancılığa başlayacağını ancak deprem nedeniyle bu planı ertelediğini belirtmiştir. Arazi gelirinin yanı sıra, maliklerin emekli maaşı geliri de bulunmaktadır. Yurt dışında yaşayan malik ise malulen emeklilik maaşı almaktadır. Bu malik ile telefonla iletişim kurulmaya çalışılmış, ancak kendisine ulaşılamamıştır.

Hanehalkı büyüklüğüne göre PEK sayısı 9'dur. Arazi üzerinde herhangi bir yapı veya tesis bulunmamaktadır. Sulama kuyudan yapılmaktadır. Malikin evi depremde yıkıldığı için kırsal konut hakkı kazanmıştır.

Parsel 178/39 :

Arazi, 100 yıldır aileye ait olup tarımsal amaçlarla kullanılmaktadır. Malik Fransa'da yaşamakta olup arazi kardeşleri tarafından yönetilmektedir. Malik, arpadan, buğdaydan ve nohuttan yıllık gelirinin 45.000-50.000 TL olduğunu belirtmiştir. Arazi üzerinde herhangi bir yapı veya tesis bulunmamaktadır.

Parsel 178/37:

Arazi tek bir malik tarafından sahiplenilmekte olup tarımsal amaçlarla kullanılmaktadır. Görüşme yapılan hanede 3 kişi bulunmaktadır. Yıllık olarak arpa, buğday ve samandan 35.000 TL gelir elde ettiklerini beyan etmişlerdir. Arazi gelirine ek olarak hayvancılıktan da gelir elde edilmektedir. Arazi üzerinde herhangi bir yapı veya tesis bulunmamaktadır. Ancak malik arazinin etrafını telle çevirdiğini ve bunun için tazminat talep ettiğini belirtmiştir. Kamulaştırma sonrasında eşdeğer bir arazi satın almak istemektedir. Evi depremde yıkıldığı için kırsal-deprem konutu hakkı da bulunmaktadır. Kendisi Kahramanmaraş'ta yaşamaktadır.

Parsel 178/33 :

Arazi tek bir malike aittir ve tarımsal amaçlarla kullanılmaktadır. Arazi malik tarafından bir ortakçıya verilmiştir. Bu nedenle, ortakçı ve ailesi de PEK olarak değerlendirilecektir. Araziden yıllık 14.000 TL gelir elde edildiği belirtilmiştir. Malik, eşi ve 3 çocuğuyla birlikte yaşamaktadır. Depremden sonra Kayseri'ye göç etmiş ve oraya yerleşmişlerdir. Arazi gelirinin dışında, geçimlerini kızlarının maaşı ile sağlamaktadırlar.

4.3. Hassas Grupların Analizi

Aşağıda Tablo-4 , TERRP-WORKS-REC-P05 kapsamında yürütülen kamulaştırma sürecinden etkilenen PEK'ler arasındaki hassas bireylere ilişkin veri ve bilgileri göstermektedir.

Tablo 4. Hassas grupların analizi

İsim-Soyisim ³	Yaş	Yaşlı (65+)	Engelli	Hanehalkı kompozisyonu	Temel kırılganlıklar	Açıklamalar
A. Ş.	66	Evet	Hayır	Eşi (68), oğlu (30, dul), 2 evli çocuğu (aynı evde yaşamıyor)	Yaşlı çift; bakıma muhtaç oğul; depremde etkilenen	Ev yıkıldı; kırsal konut hakkı
M. Ş.	-	-	Evet	Eşi ve 5 çocuğuyla yurtdışında yaşıyor	Engelli; yurtdışında yaşıyor; kamulaştırılan arazinin ortak sahibi	Engellilik maaşı almaktadır.
C. Ç.	50	Hayır	Hayır	Eşi, 4 yetişkin çocuğu (3 kadın ev hanımı, 1 erkek inşaat işçisi)	Büyük aile; orta gelirli	ÇSS-5 kapsamında kırılgan grupta sınıflandırılmamıştır.
M.A.K.	56	Hayır	Hayır	Eşi (48), 3 kızı (hemşire, ebe, öğrenci), 1 oğlu (13)	Düşük gelir; kızına kısmen bağımlı	Depremden sonra Kayseri'ye göç etti.
S. İ.	39	Hayır	Hayır	Bekar; bakmakla yükümlü olduğu kimse yok	Yurtdışında tek başına yaşıyor; yerel süreçlere sınırlı katılım	Aile üyeleri tarafından temsil ediliyor

³ Kişisel Verilerin Korunması Hakkında 6698 sayılı Kanun uyarınca, raporda PEK'lerin isim ve soyadlarının sadece baş harfleri kullanılmıştır.

4.3.1. Hassas Gruplar Analizinin Özeti (Hanehalkları Dahil)

Engelli Bireyler:

- M.Ş engellidir ve yurtdışında yaşamaktadır. Kardeşi A.Ş ile birlikte arsanın hissedarıdır.

Yaşlı Bireyler (65+):

- A.Ş. (66) ve eşi (68) her ikisi de yaşlıdır ve birlikte yaşamaktadırlar.
- Verisetindeki diğer kişiler 65 yaşın altındadır.

Hanehalkı Yapısı ve Destek İhtiyaçları:

- A.Ş'nin hanesinde yaşlılar ve dul bir oğul (30) bulunmaktadır, bu da daha yüksek bir kırılganlık olduğunu göstermektedir.
- M.A.K'ın ailesi, yaşlı veya engelli üyeleri olmamasına rağmen, çalışan kızı tarafından maddi olarak desteklenmektedir.
- S.İ yurtdışında tek başına yaşıyor ve bu durum yerel süreçlere veya kararlara katılımında zorluklar yaratabilir.

En Kırılgan Hane:

A.Ş ve M.Ş'nin hanesi en kırılgan hane olarak değerlendirilmektedir. Bunun sebepleri:

- Yaşlı bireylerin bulunması,
- Geniş hanede (hissedar) engellilik,
- Ailede yakın zamanda yaşanan travma (deprem nedeniyle kayıp),
- Sınırlı hareket kabiliyeti ve yer değiştirme zorlukları.

5. Kıymet Takdiri ve Tazminat

5.1. Yasal Çerçeve ve Hak Sahipliği Matrisi

Türkiye'deki mevzuat kapsamında, bir kamu kurumu bir kamu yatırımı için arazi edinimine ihtiyaç duyduğunda, bu süreci denetlemesi için bir kıymet takdir komisyonu oluşturmaktadır. Bu komisyonun uzman kişi, kurum ve kuruluşların raporlarına dayanarak veya gerekirse sanayi ve ticaret odalarından gelen bilgileri kullanarak varlığın tahmini kamulaştırma değerini belirlemesi gerekir. Kamulaştırma Kanunu'nda, kamulaştırılan gayrimenkule ilişkin tazminatın ilgili varlığın ticari değerine eşit olduğu tanımlanmaktadır.

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

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

İrtifak Haklarının Değerlemesi

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

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

Kalıcı irtifak hakkı tesis edilecek alanlarda, irtifak hakkının mülk üzerinde yaratacağı değer kaybı (örneğin, üretime dönük arazi kaybı nedeniyle) irtifak hakkının bedeli olarak kabul edilir. Kalıcı irtifak hakkı tapu kaydına şerh düşülür ve bedeli hak sahibine ödenir.

Geçici irtifak hakkı tesis edilecek alanlarda, irtifak hakkının mülk üzerinde yaratacağı gelir kaybı irtifak hakkı bedeli olarak kabul edilir 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, kıymet takdir görevlileri 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 yapıp yapılmadığı) belirler.

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

Uygulama sırasında, YİGM tazminat tutarını boşluk analizini kullanarak aşağıdaki hak sahipliği tablosuna göre belirleyecektir. YİGM tarafından tespit edilecek başka boşlukların da olması halinde, yenileme maliyetine ilişkin ÇSS-5 standardını karşılamak üzere önlemler alınacaktır.

Yenileme maliyeti üzerinden tam tazminat verilmesi yoluyla giderilemeyen olumsuz veya şiddetli etkilerin olduğu münferit durumlar olabilir. Bu gibi durumlarda, projeden etkilenen kişilere geçim düzeylerini yeniden sağlamaları için ilave destek verilmesi gerekecektir. İlave geçim desteğine uygun kategoriler de aşağıdaki Tablo 5'de verilen Hak Sahipliği Tablosuna dahil edilmiştir.

Tablo 5. Hak Sahipliği Tablosu

Etkilenen Kategoriler	Hak Sahipliği
Arazinin bütünüyle kaybedilmesi	Tam yenileme maliyet (piyasa fiyatları + işlem giderleri). (Tarım arazilerinde) arazinin hasattan önce alınmaması için azami çaba gösterilir.
Arazinin kısmen kaybedilmesi	Kaybedilen arazi bölümünün tam yenileme maliyeti (piyasa fiyatları + işlem giderleri). (Tarım arazilerinde) Arazinin hasattan önce alınmaması için azami çaba gösterilir.
Arazinin irtifak hakkı tesisi için kaybı	Kalıcı ve geçici irtifak hakkı için YİGM tarafından kanunla belirlenen kriterlere göre tespit edilen irtifak değeri, kurulum ve ilgili arazi kullanım kısıtlamalarının bir sonucu olarak toplam arazi değerindeki düşüş dikkate alınarak belirlenir. 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, örneğin mera kaybı	Kayıp ve zararlar, Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nden gelen bağımsız uzman tarafından belirlenecek, YİGM tarafından sözleşmesi yapılacak, doğrulanacak ve finanse edilecektir
Elverişsiz hale gelen, ihtiyaç dışı arazi parselleri/yapılar	Kamulaştırmadan geriye kalan arazi parseli ekonomik olarak kullanılabilir değilse, sahibinin istemesi durumunda, söz konusu arazi de (tam yenileme maliyeti üzerinden) satın alınacak ve tazmin edilecektir.

Arazi üzerindeki yapılar ve diğer duran varlıklar (ahırlar, kulübeler, kuyular, çitler vb.)	Tüm yer üstü varlıklar, tam yenileme maliyeti üzerinden tazmin edilecektir. Amortisman düşülmeyecektir.
Mahsuller, ağaçlar ve araziye dayalı diğer ürünler	Mahsul değeri (piyasa fiyatı) ve mahsul için yapılan yatırım tutarı (girdiler, iş gücü, ağaçların yaşı). Her mahsul ve/veya ağaç kendi özelliklerine göre değerlendirilecektir (yıllık veya çok yıllık, olgunluk, asgari 3 yıllık ortalama verim vs.)
Geçici olarak ihtiyaç duyulan araziler	Kiralama süresi için piyasadaki kira bedeli. Arazi projeden etkilenen bireye alınmış olduğu haliyle iade edilmelidir. Eğer tarım arazisi ve mahsuller kira süresi içinde kaybedilirse, mal sahibinin kira süresindeki mahsul kayıpları tazmin edilmelidir. Eğer işletmecilik ve gelir için kullanılan arazi kiralama süresi içinde etkilenirse, işletmenin kira süresi içindeki kaybı tazmin edilmelidir.
Konut	Benzer/karşılaştırılabilir bir alandaki yenileme maliyetine göre tam tazminat artı taşınma ve geçiş ödeneği (duruma bağlı olarak, 6 aylık asgari ücret eşdeğeri veya istihdam imkanı veya bir kamu kurumu/belediye tarafından sağlanan başka sosyal destek mekanizmaları gibi gelir iyileştirme paketleri). Amortisman düşülmeyecektir.
Yasal Kiracılar	Yeni yer bulma konusunda destek ve taşınma ve geçiş ödeneği. Kira erken sonlandırılırsa, kiracıların zarar görmemesini sağlamaya yönelik tazminat.
Arazi veya işletmedeki çalışanlar veya işçiler	Araziden, mahsulden ve araziye yapılan her türlü yatırımdan kazandıkları gelirler için, proje öncesiyle aynı veya daha iyi olacak şekilde tazmin edilirler. Çalışanlar ve işçiler için ilave ödenek (duruma bağlı olarak, 6 aylık asgari ücret eşdeğeri veya istihdam imkanı veya bir kamu kurumu/belediye tarafından sağlanan başka sosyal destek mekanizmaları gibi gelir iyileştirme paketleri) ödenecektir.
Gayriresmi kullanıcılar	Mahsuller ve söz konusu arazi üzerinde yaptıkları diğer yatırımların değeri için (tam yenileme maliyeti üzerinden) tazmin edilirler. Geçimlerini ve yaşam standartlarını yerlerinden olmadan önceki seviyelerine geri getirmek için gösterdikleri çabalar desteklenir.
Etkilenen işletmeler, kayıt dışı işletmeler dahil	Arazideki etkilenen işletmelerin tam yenileme maliyeti. Gerektiği şekilde, işletmeyi yeni bir yerde tekrar kurmak için geçiş desteği ve gelir kaybı için tazminat (duruma ve kaybedilen zamana bağlı olarak).
Toplam arazi varlıklarının %10'undan fazlasını kaybeden kişiler	Projeden etkilenen kişiler, geçim düzeylerini tekrar sağlamaları için desteklenir. Arazi/varlık kaybının yenileme maliyeti; gerektiğinde, ilave tazminat önlemleri.
Ortak kullanılan araziler	Etkilenen yapı ve tesislerin tam yenileme maliyeti üzerinden ıslahı/ikamesi veya nakit tazminat
Geçim düzeylerinin olumsuz etkilendiği görülen kırılgan gruplar (başında bekar kadınların olduğu hanehalkları, engelli birey bulunan hanehalkları, sosyal yardımdan faydalanma durumuna göre belirlenen yoksulluk sınırının altındaki hanehalkları)	Projeden etkilenen kişiler, geçim düzeylerini tekrar sağlamaları için desteklenir. Duruma bağlı olarak 6 aylık asgari ücret eşdeğeri gibi geçim düzeyini yeniden sağlama paketleri veya duruma bağlı olarak bir kamu kurumu/belediye tarafından sağlanan istihdam imkanları veya başka sosyal destek mekanizmaları.

Ulusal yasal gerekliliklere ek olarak, YİGM Dünya Bankası'nın ÇSS5'i uyarınca hak sahipliklerinin ayrıntılarının sunulduğu yukarıdaki Hak Sahipliği Tablosuna uyar.

5.2. Değerleme ve Metodoloji

Yerinde yapılan değerleme çalışmaları sırasında, bölgede benzer özelliklere sahip karşılaştırılabilir taşınmaz verileri referans alınmıştır. Taşınmazın arz-talep dengesi, konumu ve talep düzeyi ile taşınmazın kullanım amacı gibi kriterler dikkate alınmıştır. Rapor konusu parseller üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidatla karşılaşılmamış olup, ilgili parsellerin satılabilir olduğu sonucuna varılmıştır.

Taşınmazların piyasa değerinin belirlenmesinde “Emsal Satış Yöntemi” kullanılmıştır. Emsal satış yönteminde mevcut piyasa bilgileri kullanılarak, bölgede son dönemde satışa sunulan veya satılan benzer taşınmazlar dikkate alınmıştır. Arazi değerini etkileyebilecek kriterler de göz önünde bulundurularak konu parseller için birim fiyat belirlenmiştir.

Nurhak Belediyesi Emlak Servisinden alınan bilgiye göre, ilgili parsellerin bulunduğu mahallede 2025 yılı itibarıyla Emlak Vergisine esas alınan metrekare birim değeri 23,88 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konu taşınmazın çevresinde yapılan incelemeler ve görüşmeler sonucunda, benzer büyüklük ve özelliklere sahip emsal taşınmazlar araştırılmıştır. Yerel emlakçılar, belediye yetkilileri ve mahalle sakinleri ile yapılan birebir görüşmeler ve piyasa araştırması neticesinde, yakın çevrede benzer imar özelliklerine sahip parsellerin konum, büyüklük ve cephe durumuna göre 100 ila 140 TL/m² aralığında pazarlık konusu edildiği ve satıldığı tespit edilmiştir.

Yukarıdaki bilgiler doğrultusunda, kamulaştırılan parsellerin çevresindeki son satış işlemleri incelenmiş ve değerleme sürecinde dikkate alınmıştır. Ayrıca değerleme çalışmasında, arsa değerini etkileyen başlıca faktörler — konum, toplam yüzölçümü, topoğrafik özellikler ve diğer olumlu veya olumsuz nitelikler — değerlendirilmiştir. Buna göre, 178/33, 178/37 ve 178/39 parselleri için birim metrekare değeri 120,00 TL/m², farklı özellikler taşıyan 178/45 parseli için ise birim metrekare değeri 100,00 TL/m² olarak uygun görülmüştür.

Kamulaştırılan parseller üzerinde yapılan incelemeler sonucunda; konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, imar durumları, mevcut durumları, değerlendirme bölümünde belirtilen faktörler ve çevrede yapılan piyasa araştırması dikkate alınarak, mevcut ekonomik koşullar çerçevesinde her bir parsel için hesaplanan metrekare birim fiyatı ve toplam değeri aşağıdaki Tablo-6’da sunulmuştur.

Tablo 6. Takdir Edilen m² Birim Fiyatları ve Toplam Değer

Sıra No	Ada/Parsel No	Area (m ²)	Taşınmaz türü	Takdir Edilen m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam miktar (TL)
1	178/33	6.143,33	Tarım arazisi	120,00	737.199,60
2	178/37	5.480,02	Tarım arazisi	120,00	657.602,40
3	178/39	6.742,06	Tarım arazisi	120,00	809.047,20
4	178/45	17.391,59	Tarım arazisi	100,00	1.739.159,00
Toplam					3.943.008,20

6. Gelir Restorasyonu

Bu YYP'deki Hak Sahipliği Matrisi, arazi ediniminin geçim kaynakları üzerindeki etkilerini azaltmak amacıyla DB ÇSS-5 ile uyumlu taahhütleri içermektedir. Ancak, projenin etkileri farklı gruplar arasında değişiklik gösterebilir ve bazı gruplar daha ciddi etkilerle karşılaşabilir. Bu nedenle, bu özel gruplara sürekli destek sağlanması veya geçim kaynaklarının yeniden tesis edilmesi gerekli olabilir.

6.1. İyileştirme Tedbirleri

Geçim kaynaklarının yeniden tesisi önlemleri katılımcı bir yaklaşımla belirlenmiştir. Saha çalışması sırasında yürütülen istişarelerde, yerel halkın ve hanelerin ihtiyaçlarına ilişkin bilgiler toplanmıştır. Hane temsilcilerinin ve seçilmiş topluluk temsilcileri olan muhtarların, geçim kaynaklarının nasıl desteklenebileceği konusunda görüşleri alınmış ve aşağıdaki yanıtlar elde edilmiştir:

- Her türlü mali destek sağlanmalıdır.
- Depremde evleri yıkılan haneler dikkate alınmalıdır.
- Kamulaştırma adil olmalı ve her iki tarafın da yararına olacak şekilde yapılmalıdır.
- Alternatif geçim kaynakları konusunda rehberlik sağlanmalıdır.
- Tazminat, arsanın değeri doğrultusunda (ÇSS-5'e uygun ikame maliyetleri esas alınarak) ödenmelidir.
- Süreç hızlı ilerlemeli ve tazminat hakkında bilgilendirme yapılmalıdır.

Geçim kaynaklarına ilişkin toplantı notlarında yansıtılan maddelerden anlaşılacağı üzere, katılımcılar arazi tazminatı ödenmesi durumunda kamulaştırma süreci konusunda bir endişe taşımamaktadırlar; ancak tazminatla ilgili sürecin hızlı, şeffaf ve adil bir şekilde ilerlemesi gerektiğine inanmaktadırlar. Bunlara ek olarak, ÇŞİDB tarafından alınacak önlem ve tedbirler aşağıda sıralanmıştır;

- Doğrudan etkilenen PEK'lere yerel istihdam önceliği,
- Mesleki eğitimler,
- Kredi ve hibe destekleri.

6.2. Yerel İstihdam

Projeden dolayı arazi/mülkiyetini tamamen kaybeden hane üyelerine yerel istihdamda öncelik verilebilir. Bu prensip, taşeron sözleşmelerine dahil edilebilir ve PEK'ler için iş başvuru sürecinde pozitif ayrımcılık uygulanabilir.

6.3. Eğitimler

Denetim danışmanı, PUB (Proje Uygulama Birimi) ile koordinasyon içinde, projeden etkilenen geçim kaynaklarına sahip PEK'ler (Projeden Etkilenen Kişiler) için eğitim düzenleyecektir. Eğitimin konusu, PEK'lerin talepleri ve ihtiyaçları doğrultusunda belirlenecektir. TERRP'nin amaçları doğrultusunda, eğitim konuları aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şunları içerebilir:

- Mesleki eğitim,
- Kredi ve hibe destekleri üzerine eğitim,

- Alternatif tarımsal faaliyetlerin geliştirilmesi üzerine eğitim.

Aşağıda Tablo-7, kamulaştırmadan olumsuz etkilenen PEK'lar için tasarlanmış bir gelir geri-kazanım programını sunmaktadır.

Tablo 7. Gelir Restorasyonu Programı

Kırılğan PEK Kategorisi	Tahmini PEK sayısı	Uygulama türü	Uygulama Sorumlulukları	Zaman
Geçim kaynakları projeden etkilenen PEK'ler	21	Yerel istihdam	• Projeden etkilenen ve geçim kaynakları zarar gören kişiler (PEK'ler), sosyal uzman tarafından Geçim Kaynaklarının Yeniden Sağlanması kapsamında sahip oldukları haklar hakkında bilgilendirilecektir. • Geçim kaynaklarının yeniden sağlanmasına ilişkin haklar, Paydaş Katılım Planı (PKP) kapsamında planlanan paydaş katılım faaliyetleri ve Yeniden Yerleşim Planı (YYP) açıklama aşamasında yerel halka duyurulacaktır. • Projeden dolayı arazi varlıklarını kaybeden hane halkı üyelerine yerel istihdamda öncelik verilecektir.	Başvuru alındığında
		Eğitimler	• Projeden Etkilenen Kişiler (PEK'ler) için geçim kaynaklarının yeniden sağlanmasına ilişkin haklar, sosyal uzman tarafından açıklanacaktır. • Geçim kaynaklarının yeniden sağlanması hakları, Paydaş Katılım Planı (PKP) kapsamında planlanan paydaş katılım faaliyetleri ve Yeniden Yerleşim Planı (YYP) açıklama aşamasında yerel halka iletilecektir. • Denetim Danışmanı, projeden etkilenen PEK üyelerinin talepleri doğrultusunda mesleki eğitimler düzenleyecek ve bu kişileri eğitime katılmaları için davet edecektir. • Sağlanacak eğitimin konusu, PEK'lerin talepleri ve ihtiyaçları doğrultusunda belirlenecektir.	Başvuru alındığında

7. YYP için Kamu Danışma ve Bilgilendirme Faaliyetleri

Kamuya açıklama, etkili paydaş katılımının önemli bir bileşenidir. Dünya Bankası standartları doğrultusunda, paydaşlara projeye ilgili net ve erişilebilir bilgiler sunmak, projenin potansiyel risklerini, etkilerini ve fırsatlarını görmelerini sağlar. Geniş bir kitleye ulaşmak ve kavramayı kolaylaştırmak için sözlü, yazılı ve görsel materyaller açıklama araçları olarak kullanılmıştır. Bunlar arasında, paydaş tercihlerini yansıtan sözlü iletişim yöntemleri en sık kullanılanlar olmuştur.

Başlıca sözlü bilgilendirme faaliyetleri, alt projenin (P05) kamulaştırma süreci başlamadan önce gerçekleştirilen paydaş katılım toplantıları ile etkilenen mülk sahipleriyle yapılan odak grup görüşmelerini içermektedir. Ayrıca, alt projenin sosyal uzmanı, kamulaştırma süreciyle ilgili paydaşlarla telefon görüşmeleri yapmış ve WhatsApp mesajları aracılığıyla düzenli iletişim kurmuştur.

Tüm köy düzeyindeki toplantılar ve görüşmeler, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB) ile Koltek (Denetim Danışmanı) tarafından koordine edilmiştir. Bu oturumlarda toplanan geri bildirimler Sosyal Uzman tarafından belgelenmiş ve bu Yeniden Yerleşim Planı'nın (YYP) son halinin hazırlanmasında kullanılmıştır.

7.1. Paydaş katılım toplantıları

Alt-proje (P05) kapsamında, 29.09.2024 tarihinde Kahramanmaraş ili Nurhak ilçesi Bahçelievler (Kullar) mahallesinde paydaş katılım toplantısı düzenlendi. Toplantıya, 12 erkek ve 18 kadın olmak üzere toplam 30 hak sahibi katıldı. Hak sahiplerinin bir kısmı depremde etkilenen köy yerleşiminde, bir kısmı yakın şehir merkezlerinde, bir kısmı ise konteyner kentlerde yaşamaktadır. Bu nedenle, katılımcıların çoğunluğu konteyner kentlerde yaşayan depremzedelerden oluşmaktaydı. Toplantının soru-cevap bölümünde, Bahçelievler mahallesi muhtarının projeye ilgili dile getirdiği endişeler tartışıldı. Muhtar, istinat duvarlarının yüksekliği konusunda endişelerini dile getirdi. Uzmanlarla, aşırı yüksek istinat duvarlarının güvenlik riski oluşturduğu görüşünü paylaştı. Toplantıya katılan teknik ekip, bu soruları bilimsel veriler çerçevesinde yanıtladı. Sosyal Uzman, proje için hazırlanan Paydaş Katılım Planı çerçevesinde paydaş katılımının nasıl yönetileceğini açıkladı. Bu bağlamda:

- Proje paydaşları belirlendi.
- Paydaş katılım toplantılarının ve proje süresince paydaşlarla etkili iletişimin önemi vurgulandı.
- Şikayet Çözüm Mekanizması ve hukuki dayanağı açıklandı.
- Paydaş Katılım Planı'nın, doğrudan ve dolaylı olarak etkilenen paydaşların projeye ve süreçlerle ilgili nasıl bilgilendirileceğini ve geri bildirimlerin (öneri, şikayet vb.) nasıl toplanıp değerlendirileceğini ve yanıtlanacağını ortaya koyan belgeleri içerdiği belirtildi.
- Paydaşların şikayet, öneri ve taleplerini iletebilecekleri kanallar açıklandı.
- KADİYAP Projesi, çevresel ve sosyal yönetim planları ile diğer ilgili belgelere nasıl erişileceği hakkında bilgi verildi.
- Cinsiyete dayalı şiddet (taciz, istismar vb.) ve cinsiyete dayalı ayrımcılıkla ilgili şikayetlerin de şikayet çözüm mekanizması üzerinden ele alınacağı ifade edildi.
- Toplantı öncesinde dağıtılan broşürler gösterildi ve iletişim kanalları tekrar hatırlatıldı. Öneri ve şikayetlerin dijital formlar, telefon, e-posta ve QR kodlar aracılığıyla iletebileceği açıklandı.
- Şikayetlerin ayrıca konteyner kitlerinde bulunan şikayet kutuları aracılığıyla da iletebileceği ve şikayet formlarının burada bulunacağı belirtildi.



Şekil 4. Birinci paydaş katılım toplantısından fotoğraflar

Kahramanmaraş ili, Nurhak ilçesi Bahçelievler (Kullar) mahallesi alt-projesi (P05) kapsamında, paydaşları bilgilendirmek ve alt projedeki değişiklikleri paylaşmak amacıyla 20.05.2025 tarihinde ikinci bir paydaş katılım toplantısı düzenlendi. Alt projenin revize edilmiş yerleşim planı ve konut birimlerinin sayısındaki değişiklik, paydaşlara bir powerpoint sunumu ile sunuldu. Ayrıca, projeyle ilgili güncel bilgileri içeren broşürler katılımcılara dağıtıldı. Aşağıdaki Şekil 5, Bahçelievler (Kullar) mahallesi alt-projesi kapsamında düzenlenen ikinci paydaş katılım toplantısına ait fotoğrafları göstermektedir.



Şekil 5. İkinci paydaş katılım toplantısından fotoğraflar

Toplantı, depremzedelerin barındığı konteyner alanındaki toplantı salonunda gerçekleştirilmiştir. Katılımcılar arasında sosyal, çevresel ve iş sağlığı ve güvenliği uzmanları ile Yüklenici ile çalışan teknik uzmanlar yer almıştır. Kamulaştırılan parsellerin sahipleri de toplantıya katılmıştır. Ancak bazı sahipler şehir dışında ve yurt dışında olduğundan, sosyal uzman kendilerine telefonla bilgi vermiştir.

Bağçelievler (Kullar) mahallesi alt-projesi (P05) toplantısına toplam 55 kişi katılmış olup, bunların 19'u kadın, 36'sı erkektir. Toplantı, muhtar ve yerel halkın katılımı ve desteği sayesinde yoğun bir katılım ile gerçekleşmiştir. Toplantı sırasında çevresel etkiler, iş sağlığı ve güvenliği önlemleri, sosyal etki yönetimi ve proje kapsamında oluşturulan şikayet çözüm mekanizması hakkında detaylı bilgiler paylaşılmıştır. Projeye dahil olan kamu kurumlarının ve teknik paydaşların yapısı da yerel topluluğa tanıtılmış ve açıklanmıştır.

Katılımcılara , alt-proje (P05) kapsamında toplam 129 konutun inşa edilmesinin planlandığı; bunlardan 98'inin hazine arazisinde, 31'inin ise kamulaştırılan arazide olacağı bilgisi verilmiştir. Parsel ve arazi detayları oturumda sunulmuş ve ilgili broşürler katılımcılara dağıtılmıştır.

Katılımcılardan gelen önemli geri bildirimler ve talepler şunlardır:

- İstinat duvarlarının güçlendirilmesi talebi (3 kişi); bu konuyla ilgili bir dilekçenin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na sunulduğu belirtildi.
- Konut kredisi kriterleri ve ödeme planları hakkında sorular (2 kişi).

- Depremden önce ahır sahibi olan yararlanıcılar tarafından proje kapsamında ahırların yeniden inşa edilmesi talepleri (2 kişi).
- Bazı evlerde yapısal çatlaklar olduğu bildirildi ve onarım talepleri yapıldı.
- Ev eşyaları talepleri ve projeye su ısıtıcılarının dahil edilip edilmeyeceğine ilişkin sorular.
- Evlerin tamamlanması ve teslimi için zaman çizelgesine ilişkin sorular (2 kişi).
- Yararlanıcı listesinde kiracıların da dikkate alınması talepleri (3 kişi).
- Kamulaştırılan parsellerin sahiplerine tazminatın ne zaman ödeneceği hakkında bilgi talebi (1 kişi).

7.2. Sosyal Etki Gözlemi ve Görüşmeler

Denetim firması Koltek'in sosyal uzmanı, 17 ve 25 Ocak 2025 tarihlerinde etkilenen arazi sahipleri ve topluluk üyeleriyle görüşmeler gerçekleştirdi:

- 17 Ocak 2025 tarihinde, iki arazi sahibi (A. Ş ve M.A.K) ile telefonla bireysel anketler gerçekleştirildi.
- 25 Ocak 2025 tarihinde, bir arazi sahibi (C.Ç) ve iki temsilci (H.I ve Y.I) ile yüz yüze anket gerçekleştirildi.
- Arazi sahibi M.Ş ile herhangi bir temas kurulmadı.
- 25 Ocak 2025 tarihinde, kamulaştırma süreci, bilgi eksiklikleri ve talepler hakkında geri bildirim almak amacıyla, arazi sahiplerinin akrabaları da dahil olmak üzere köyden 11 kişi (2 kadın) ile odak grup görüşmesi gerçekleştirildi.
- Katılımcılara raporun Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile paylaşılacağı bildirildi ve sosyal uzmanların iletişim bilgileri arazi sahipleriyle paylaşıldı.
- Arazi sahipleriyle iletişim, 2025 yılının Ocak, Şubat, Mart ve Nisan ayları boyunca düzenli olarak sürdürüldü. Ancak, 23-24 Nisan 2025 tarihlerinde inşaat sahasında düzenlenen toplantıya davet edildikleri halde, başka bir şehirde ikamet ettikleri için katılmayı reddettiler. Bu nedenle, sahiplerle telefonla görüşmeler yapıldı.

Aşağıdaki Tablo 8, sahiplerle yapılan sosyal görüşmelere ilişkin bilgi ve verileri göstermektedir.

Tablo 8. Arazi sahibi bilgileri ve görüşme detayları

Arazi sahibi / Temsilci adı ⁴	Yaş / Statü / Meslek	Arazi Bilgileri	Görüşme Türü / Tarih	İkametgah / Ek Bilgiler
C.Ç	50 / Çiftçi, Nurhak Belediye Meclisi Üyesi, Arazi sahibi	5840,02 m ²	Yüz yüze / 25 Ocak 2025	Kahramanmaraş'ta yaşıyor. Depremde evi yıkıldı ve yeni bir ev inşa etti. 6-7 ay önce dönüm başına 75.000 TL teklif edildi. Kendisine haksızlık yapıldığını düşünüyor. Kura çekilmeden ev ve 5.000 TL'lik çit kurulum masraflarının tazminini istiyor.
M.A.K	56 / İşsiz, arazi sahibi	6143,33 m ²	Telefon / 17 Ocak 2025	Kayseri'de yaşıyor. Hemşire olan kızı aileyi geçindiriyor. Şu anda arazisini diğer köylülere kirılıyor ve gelirini paylaşıyor. Dönüm başına 150.000 TL talep ediyor.
A.Ş	66 / Emekli, arazi sahibi	17391,59 m ²	Telefon / 17 Ocak 2025	Gaziantep'te yaşıyor. Kardeşi M.Ş. ile birlikte arazi sahibi. Buğday, arpa, mercimek ve nohuttan yıllık 200.000 TL gelir elde ediyorlar. Dönüm başına 150.000 TL talep ediyor.
M.Ş	Bilgi yok	17391,59 m ²	İrtibat kurulamadı	5 çocuğu var ve ailesiyle birlikte yurtdışında yaşıyor.
S.İ	39 / Kaynakçı, Fransa'da yaşıyor, arazi sahibi	6742,06 m ²	Yüz yüze (temsilcilerle) / 25 Ocak 2025	Fransa'da yaşıyor. Temsilcileri H.İ ve Y.İ röportaja katıldı. Dönüm başına 150.000 TL talep ediyor.
Odak grup	11 kişi (2 kadın)	-	Yüz yüze (temsilcilerle) / 25 Ocak 2025	Arazi sahiplerinin akrabaları ve yerel köylüler. Tartışmalar, kamulaştırma süreci, bilgi eksiklikleri ve talepleri içeriyordu.

⁴ Kişisel bilgi ve verilerin korunması kanunu kapsamında görüşülen kişiler, adlarının ve soyadlarının baş harfleri kullanılarak anılmaktadır.

8. Kurumsal Süreçler, Roller ve Sorumluluklar

YİGM, bu Projenin uygulanmasına ilişkin ilgili görev ve sorumlulukları belirleyen bir protokolü AFAD ile imzalayacaktır. Protokol, proje faaliyetlerinin ilgili ulusal düzenlemeler ve Banka'nın politika ve prosedürlerine uygun olarak yürütülmesini sağlamak için ÇŞİDB ve AFAD tarafından üstlenilecek görevleri belirleyecektir. AFAD'ın İskân ve İnşaat İşleri Genel Müdürlüğü, ulusal mevzuata göre mevcut kurumsal ve yasal sorumlulukları kapsamında aşağıdaki görevleri yerine getirecektir:

- Seçilen yeniden yerleştirme alanlarının mümkün olduğunca ipoteksiz kamu/hazine arazisi olmasını sağlamak. Kamu/hazine arazisinde gayri resmi kullanıcıların bulunması durumunda, Yeniden Yerleştirme Çerçevesi (YYÇ) uyarınca gerekli Yeniden Yerleştirme Planı'nın (YYP) hazırlanmasını sağlamak.
- Özel arazi sahipleri ve (varsa) gayri resmi kullanıcılar için, geçim kaynaklarını etkileyenler de dahil olmak üzere, tazminatların Hak Matrisi ile uyumlu olmasını sağlamak.

8.1. YİGM'nin Rol ve Sorumlulukları

- YİGM, Banka kredisiyle finanse edilen herhangi bir alt projeden kaynaklanan arazi edinimi ve/veya yeniden yerleştirme işlemlerinin Yeniden Yerleşim Çerçevesi (YYÇ) ile uyumlu olmasını sağlar.
- YİGM, YYÇ'de belirtilen ve Denetim Danışmanı tarafından belirlenen hafifletme önlemleri ve prosedürlerinin uygulanmasını ve tüm yeniden yerleştirme planlarının çerçeveye uygun olarak hazırlanmasını, Dünya Bankası'na incelenmek ve onaylanmak üzere sunulmasını ve hem proje web sitesinde yerel olarak hem de Dünya Bankası web sitesinde harici olarak açıklanmasını sağlar.
- YİGM, Denetim Danışmanı'nın YYP'yi YYÇ'ye uygun olarak hazırlamasını ve Uygulama Sonrası Sosyal Denetim Raporu hazırlamasını sağlar; ayrıca YYP'in Denetim Danışmanı tarafından izlenmesini, uygulanmasını ve Banka'ya raporlanmasını sağlar.
- Geçim kaynaklarının kaybı durumunda, YİGM gerekli önlemlerin alınmasını ve tazminat için gerekli süreçlerin izlenmesini sağlar.
- YİGM-PUB, arazi edinimi ve yeniden yerleşim süreçlerinin izlenmesini destekler, uyumsuzlukları bildirir ve ilerlemeyi düzenli olarak Bankaya raporlar.

8.2. Denetim Danışmanının Rol ve Sorumlulukları

- Uygulamayı izleme. Arazi mülkiyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı'na (HMB) devredildikten sonra, uygun belgelere dayanarak YİGM'e kamulaştırma veya yeniden yerleşim sürecinin tamamlandığını ve HBM'nin arazi üzerinde tam kontrol sahibi olduğunu bildirmek.
- Projeden Etkilenen Kişiler (PEK) ile iletişime geçerek, yasal hakları ve arazi edinim süreci hakkında bilgi vermek.
- Etkilenen alanlardaki arazi kullanıcılarını, mülkleri ve kırılgan grupları belirlemek ve değerlendirme yapmak üzere bir komite kurmak.
- Tüm arazi edinim prosedürlerini Türk mevzuatı ve Dünya Bankası gerekliliklerine uygun olarak izlemek.
- Yeniden Yerleşim Planı (YYP) taahhütlerinin yerine getirilmesi için gerekli danışmanlık hizmetlerini sunmak.
- Tüm şikayetleri almak, kaydetmek, ele almak ve tanımlanmış süreler ve prosedürlere uygun şekilde yanıtlamak.
- Düzeltici/düzenleyici tedbirlerin her iki taraf için de uygun olmasını sağlamak.
- Uygulama sırasında Proje Uygulama Birimi'ne (PUB) rapor vermek ve danışmak.

Bu proje kapsamında DB tarafından finanse edilen inşaat faaliyetleri, ancak kamulaştırma süreci tamamlandıktan, tüm tazminatlar ödendikten ve bu çerçeve politika belgesinin gereklilikleri doğrultusunda gerekli destek sağlandıktan sonra başlayacaktır.

9. Şikayet Çözüm Mekanizması (ŞÇM) İşleyiş Prosedürleri

KADİYAP, ÇŞİDB tarafından kurulan ve projenin arazi edinim faaliyetlerinden önce PEK'lere tanıtılan bir Şikayet Çözüm Mekanizması (ŞÇM) tarafından desteklenmektedir. Bu sistem, PEK'ler tarafından dile getirilen şikayetlerin, endişelerin ve taleplerin uygun şekilde kaydedilmesini ve zamanında ele alınmasını sağlar. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Proje Uygulama Birimi (PUB), projeden etkilenen bireylerin, özellikle çevresel ve sosyal yönleriyle ilgili endişe ve şikayetlerini zamanında ele almaktan sorumludur. Bu sorumluluğu yerine getirmek için ÇŞİDB, bir ŞÇM tasarlamış ve uygulamaya koymuştur. ŞÇM, projeye ilişkili risklerin ve etkilerin ölçeğine ve türüne uygun olarak yapılandırılmıştır. KADİYAP kapsamında oluşturulan ŞÇM'nin temel özellikleri şunlardır:

- Şikayetlerin şahsen, telefonla, e-posta yoluyla veya bir web sitesi aracılığıyla iletilmesine izin verilmesi;
- Alınan tüm şikayetlerin yazılı olarak bir kayıt ve veri tabanında tutulması;
- Şikayetlerin alınması, yanıtlanması ve çözülmesi için beklenen sürelerin açıkça belirtilmesi;
- Süreç, sorumlu makamlar ve karar verme konusunda şeffaflığın sağlanması; ve
- Çözülmeyen şikayetler için ulusal yargı sistemine başvurma dahil olmak üzere bir itiraz mekanizması sağlanması.

9.1. PUB Düzeyinde Şikayet Çözüm Mekanizması (ŞÇM)

ÇŞİDB/PUB, KADİYA Projesi'ne ilişkin tüm ilgili bilgilerin kamuya açık olarak incelenip geri bildirimde bulunulabilmesi için bir web sayfasını yönetmektedir. Web sayfasında yer alan şikayet başvuru bölümü ve belirtilen e-posta adresi (yigmkadev@csb.gov.tr) aracılığıyla PUB, tüm paydaşlardan gelen şikayetleri toplamaktadır. Gizlilik güvence altına alınmış olup, bireyler anonim olarak da şikayet başvurusunda bulunma hakkına sahiptir. Çeşitli kanallardan iletilen şikayet, endişe ve öneriler ÇŞİDB tarafından kayıt altına alınmakta ve 15 gün içinde yanıtlanmaktadır. Bu kayıtlar düzenli olarak İzleme Raporları aracılığıyla Dünya Bankası ile paylaşılmaktadır.

Yorumlar veya endişeler, yükleniciye sözlü ya da yazılı olarak (posta veya e-posta yoluyla) ya da bir şikayet formu doldurularak iletebilir. Şikayet formu, tüm ilgili paydaşların kolayca erişebileceği şantiye alanlarında mevcuttur (Bkz. Ek 3). Bu süreçte gizlilik korunmakta ve anonim olarak şikayet başvurusunda bulunma hakkı güvence altına alınmaktadır.

Yüklenici, Denetim Danışmanı ve ÇŞİDB/PUB tarafından aşağıdaki zaman çizelgesine uyulacaktır:

- Şikayetin alındığının yazılı olarak teyit edilmesi: başvurunun yapılmasından itibaren 5 gün içinde.
- Çözüm önerisinin sunulması: şikayetin alınmasından itibaren 30 gün içinde.

Şikayetlerin detaylarını kaydetmek üzere özel olarak görevlendirilmiş ve eğitilmiş personel tarafından bir şikayet kayıt defteri tutulacaktır. Bu kayıt defterinde şu bilgiler yer alacaktır:

- Paydaşın adı ve iletişim bilgileri (kişisel bilgiler üçüncü taraflarla paylaşılmayacak veya ifşa edilmeyecektir).
- Şikayete ilişkin bilgiler, şikayetin nasıl ve ne zaman yapıldığı, alındığının nasıl teyit edildiği, nasıl yanıtlandığı ve nasıl çözüldüğü dahil.

Projenin inşaat aşamasına ilişkin Şikâyet Formu (Ek 1) aşağıdaki yerlerde temin edilebilir:

- YİGM'nin ve/veya proje faaliyetlerini denetleyen ilgili kamu kurumlarının internet sitelerinde.
- İnşaat aşaması boyunca, ilgili kamu binalarında/kurumlarında basılı kopya olarak.

Aşağıda Tablo-9, PUB'ın iletişim kanallarını göstermektedir.

Tablo 9. PUB İletişim Kanalları

İletişim kanalı	İrtibat
ÇŞİDB Çağrı merkezi	Alo 181
PUB Sosyal uzmanının telefon numarası	+ 90 312 586 48 27
Çevrimiçi şikâyet formu	https://kadiyaponeri.csb.gov.tr/kadiyapOneri.jsp?authorizationKey=91ed7a16-209f-4ada-a42f-46892f6a4440
E-posta	yigmkadev@csb.gov.tr

9.2. Ulusal Düzeyde ŞÇM

Yukarıda belirtilen iletişim kanallarına ek olarak, paydaşlar ulusal düzeydeki Şikâyet ve Başvuru Mekanizmalarını (GRM) da kullanabilirler.

9.2.1. Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi (CİMER)

Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi (CİMER), Türk vatandaşları, tüzel kişiler ve yabancılar için merkezi bir şikâyet sistemi sunmaktadır. CİMER, proje paydaşlarına, projeyle ilgili şikâyetlerini ve geri bildirimlerini doğrudan devlet yetkililerine iletmek için alternatif ve tanınmış bir kanal olarak hizmet verecektir. Aşağıdaki Tablo 10, CİMER'in iletişim kanallarını göstermektedir.

CİMER İletişim Kanalları

Tablo 10. CİMER İletişim Kanalları

İletişim kanalı	İrtibat
web sayfası	www.cimer.gov.tr
Çağrı Merkezi	150
Telefon numarası	+90 312 525 55 55
Faks numarası	+90 312 473 64 94
E-posta	cumhurbaskanligi@tccb.gov.tr

9.2.2. Yabancılar İletişim Merkezi (YİMER)

YİMER, yabancılar için merkezi bir şikâyet sistemi sunmaktadır. YİMER, proje paydaşlarına, projeyle ilgili şikâyetlerini ve geri bildirimlerini doğrudan devlet yetkililerine iletmek için alternatif ve tanınmış bir kanal olarak hizmet verecektir. Aşağıdaki Tablo 11, YİMER'in iletişim kanallarını göstermektedir.

Tablo 11. YİMER İletişim Kanalları

İletişim kanalı	Links
web sayfası	www.yimer.gov.tr
Çağrı merkezi	157
Telefon numarası	+90 312 157 11 22

Faks numarası	+90 312 920 06 09
E-posta	gocidaresi@goc.gov.tr
Bireysel başvurular	The Republic of Türkiye General Directorate of Migration Management

9.3. Dava Hakkı

Türk hukukuna göre, arazi sahibi, kamulaştırma niyetinin resmi olarak ilan edilmesinden itibaren otuz (30) gün içinde idari yargıda iptal davası ve yargıda olgusal hatalara karşı düzeltme davası açabilir. Müzakerelerin başarısızlıkla sonuçlanması veya reddedilmesi ve mahkeme kararının kesinleşmesi halinde, mal sahibi, kararında belirtilen tazminat düzeyine karşı Yargıtay'da temyiz başvurusunda bulunabilir.

Ayrıca, ÇSS-5'e uymak ve dava sayısını azaltmak için aşağıdakiler uygulanacaktır:

Denetim Danışmanı'nın Sosyal Uzmanı, etkilenen kişilerin temsilcisiyle ve gerektiğinde etkilenen kişilerle bireysel olarak yakın temas halinde olacaktır. Uzman, etkilenen kişilere ulaşılabilir olmalıdır. Etkinin ciddiyetine bağlı olarak, etkilenen kişilere sorumlu yetkililerin iletişim numaraları verilecektir. Sosyal uzman, YİGM ile işbirliği içinde, YP'nin uygulanması sırasında etkilenen kişilerin ulaşabileceği bir yer ve zamanda toplantılar düzenleyecek ve belirli bir duruma bağlı olarak önceden onlarla iletişim kuracaktır. Sosyal uzman, katılımlarını sağlamak için belirli savunmasız gruplara veya kişilere özel bir şekilde ulaşması gerekebilir. Her iki durumda da, ŞÇM, aldığı tüm şikayetleri, bunlara nasıl yanıt verildiğini ve çözüldüğünü ve bu eylemlerin gerçekleşmesi için geçen süreyi belgelediği bir şikayet kayıt defteri tutacaktır. Kayıt defterinin tutulmasının yanı sıra, şikayet mekanizması için iki şikayet formu kullanılacaktır. İlk form "Şikayet Başvuru Formu"dur. Düzeltici eylemlerin gerçekleştirilmesi ve şikayetin giderilmesinin ardından, uzman tarafından ikinci bir "kapanış" formu doldurulur.

YİGM, Proje kapsamında bir Şikayet Çözüm Mekanizması (ŞÇM) oluşturmuştur. Şikayet Çözüm Mekanizması'nın farklı düzeylerine ilişkin ayrıntılar, Projenin web sayfasında hazırlanan ve yayınlanan Proje Paydaş Katılım Planı'nda yer almaktadır. Örnek Şikayet Formu da Ek 3'te sunulmuştur.

Dünya Bankası'na yapılan şikayetlerle ilgili olarak, DB destekli bir projeden olumsuz etkilendiklerini düşünen topluluklar ve bireyler, mevcut proje düzeyindeki şikayet çözüm mekanizmalarına veya DB'nin Şikayet Çözüm Servisi'ne (ŞÇS) şikayette bulunabilirler. ŞÇS, alınan şikayetlerin projeye ilgili endişeleri gidermek için derhal incelenmesini sağlar. Projeden etkilenen topluluklar ve bireyler, şikayetlerini, DB'nin politika ve prosedürlerine uymaması sonucunda zarar olup olmadığını veya olabileceğini belirleyen DB'nin bağımsız Denetim Paneline sunabilirler. Şikayetler, endişeler doğrudan Dünya Bankası'nın dikkatine sunulduktan ve Banka Yönetimi'ne yanıt verme fırsatı verildikten sonra herhangi bir zamanda sunulabilir. Dünya Bankası'nın kurumsal Şikayet Çözüm Servisi'ne nasıl şikayet sunulacağına ilişkin bilgi için lütfen web sayfasını⁵ ziyaret edin. Dünya Bankası Denetim Paneli'ne nasıl şikayet sunulacağına ilişkin bilgi için lütfen www.inspectionpanel.org adresini ziyaret edin.

⁵ <http://www.worldbank.org/en/projectsoperations/products-and-services/grievance-redress-service>

10. İzleme ve Değerlendirme

Yeniden Yerleşim Planı'nın (YYP) etkin şekilde uygulanabilmesi için güçlü bir İzleme ve Değerlendirme sistemi şarttır. Bu sistem, hem yeniden yerleşim faaliyetlerinin zamanında yürütülmesini destekleyecek hem de performans göstergeleri ile sonuçların değerlendirilmesine yönelik güvenilir veriler sağlayacaktır. Bu ölçekteki bir proje için, alınan koruma önlemlerinin etkinliğini izlemek amacıyla sistemli bir veri toplama yaklaşımı geliştirmek kritik öneme sahiptir. Dünya Bankası politikaları doğrultusunda, YYP'nin hedefleri, temel ilkeleri ve prosedürleriyle uyumlu bir şekilde uygulanmasını sağlamak için kapsamlı bir izleme çerçevesi oluşturulacaktır. Ayrıca, izleme ve değerlendirme sistemi, beklenmedik etkiler ortaya çıktığında proje yönetimini zamanında uyarabilecek kapasitede olacaktır.

İzlemenin amacı aşağıdakileri doğrulamaktır:

- YYP'de belirtilen eylemler ve taahhütlerin tam olarak ve zamanında uygulanması,
- Geçim kaynaklarını destekleyici önlemlerin devreye alınması ve projeden etkilenen kişiler (PEK) tarafından tatmin edici şekilde uygulanması,
- Hak sahibi etkilenen kişilerin, kendilerine tanınan tüm tazminat haklarını belirlenen süreler içinde alması,
- Proje etkilenen kişilerince iletilen şikâyet ve taleplerin takip edilmesi ve gerektiğinde uygun düzeltici önlemlerin hayata geçirilmesi.

Yeniden Yerleşim Çerçevesi'nin (YYÇ) 11. Bölümü uyarınca, Denetim Danışmanı Yeniden Yerleşim Planı (YYP) uygulamasının üç aylık izlemesini yapacak ve YYÇ'nin Ek-2'sinde verilen raporlama formatını⁶ kullanarak Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'ne (YİGM) rapor edecektir. YİGM, kendi durum tespiti ve arazi edinimi ile yeniden yerleşim süreçlerinin denetim izlemesini gerçekleştirecek, uyumdan sapmaları belirleyecek ve YYÇ'nin Ek-2'sinde belirtilen aynı raporlama formatını kullanarak altı ayda bir Dünya Bankası'na rapor edecektir. Bu nedenle YYP, standart raporlama formatı için YYÇ Ek-2'yi⁶ takip edecek ve ona atıfta bulunacaktır.

KADİYAP "WORKS-REC-P05" alt-projesi kapsamında YYP Uygulaması için izleme ve değerlendirme göstergeleri aşağıda madde halinde gösterilmiştir:

- Proje bileşeni ve arazi edinimi türüne göre kategorize edilmiş, fiziksel veya ekonomik olarak yerinden edilmiş toplam hane sayısı ve birey sayısı.
- Arazi edinimi ve geçim restorasyonu ile ilgili YYP uygulaması sırasında düzenlenen kamuoyu bilgilendirme oturumları ve danışmaların sıklığı.
- Tamamlanan tazminat ödemelerinin sayısı.
- Hukuki kararlar ile müzakereli anlaşmalar yoluyla ödenen tazminatın toplam tutarı ve yüzdesi.
- YYP ile ilgili devam eden, açık veya tamamlanmış olarak kategorize edilen dava sayısı.
- Arazi edinimi, tazminat prosedürleri ve arazi kullanımı sorunları ile ilgili şikâyetlerin sayısı ve niteliği.
- Şikâyetlerin durumu (açık veya kapalı), çözüm için geçen süre ve çözüm sonuçları.
- Tazminat veya geçimlik destek almış Projeden Etkilenen Kişi (PEK) sayısı.
- YYP uygulaması sırasında dahil olan paydaşların sayısı ve türü; tartışılan konular, alınan geri bildirimler ve cinsiyete göre ayrıştırılmış katılım dahil.
- YYP Fonu'ndan yapılan ödemelerin toplam değeri ve sayısı.
- Gerçekleştirilen geçim restorasyonu faaliyetlerinin sayısı ve dahil olan uygun PEK'lerin kategorileri.
- Özellikle yeniden yerleşimle ilgili şikâyetlerin miktarı ve niteliği.

⁶ https://webdosya.csb.gov.tr/db/kadiyap_en/menu/rf_20240313034355.pdf

- Belirlenen uyumsuzluk örnekleri ve alınan düzeltici önlemlerin yeterliliği.

11. Yeniden Yerleşim Faaliyetleri için Zaman Çizelgesi ve Uygulama Programı

Yatırımlar için arazi edinimi ve yeniden yerleşim süreci ÇŞİDB YİGM tarafından yürütülecektir. Denetleme Danışmanı, izlenen sürecin ilgili Türk kanunları ve başta ÇSS-5 olmak üzere Dünya Bankası standartlarına uygun olduğunu doğrulayacaktır. YİGM-PUB, arazi edinimi ve yeniden yerleşim süreçlerinin izlenmesinde yardımcı olacak, sürecin uyumdan çıktığı zamanları not edecek ve yapılan ilerlemeyi Banka'ya düzenli olarak raporlayacaktır. ÇŞİDB, arazi edinimi ve yeniden yerleşimi kendi finansman kaynaklarından finanse edecektir.

KADİYAP "WORKS-REC-P05" alt-projesi kapsamında gerçekleştirilen ve gerçekleştirilecek faaliyetlerin zaman çizelgesi aşağıda Tablo 12'de paylaşılmıştır.

KADİYAP DESSUP-02 KAHRAMANMARAŞ İLİ, NURHAK İLÇESİ, BAHÇELİEVLER (KULLAR) MAHALLESİ ALT-PROJESİ (P05) -
YENİDEN YERLEŞİM PLANI

Table 1. YYEP Zaman Çizelgesi

Anahtar uygulama	2024				2025				2026				2027				2028			
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek
1. Yönetim																				
YYP'nin hazırlanması																				
YYP'nin onaylanması																				
YYP İzleme Planının Hazırlanması																				
Takım organizasyonu																				
2. Paydaş Katılımı																				
Şikayet Çözüm Mekanizması'nın Kurulması																				
Kamuya Açıklama ve Müzakere Toplantıları																				
Bilgi açıklama (Genel)																				
3. Arazi edinimi																				
Kamu Yararı için Karar Verme																				
Varlık Envanteri ve Değerleme																				
Arazi Sahiplerinin/Kullanıcılarının Tespiti																				
Müzakereler																				
Arazi sahiplerine/kullanıcılarına yapılan ödemeler																				
4. YYPFonu Uygulaması																				
YYP Fonu'nun Açıklanması																				
Başvuru/şikayetlerin toplanması																				
5. İzleme ve Değerlendirme																				

12. Bütçe ve Ayrıntılı Yaklaşık Maliyet

Halihazırda bütçe ve yaklaşık maliyetlere ilişkin kapsamlı bir veri seti bulunmamaktadır. Yalnızca kamulaştırılan parsellerin maliklerine ödenen tazminatlara ilişkin bilgiler aşağıdaki Tablo-13'te sunulmuştur. Bu bölüm, proje döngüsü boyunca güncellenen veriler doğrultusunda revize edilecektir.

Table 2. Maliyet tablosu

Bütçe kalemleri	Yaklaşık toplam bütçe (TL)	Kaynak
Arazi edinimi, kamulaştırma ve irtifak hakkı	3.943.008,20	Hazine ve Maliye Bakanlığı
Özel arazilerde arazi kullanıcılarına yapılan ürün ödemeleri	-	
İdari maliyet	-	
İzleme ve Değerlendirme	-	
Acil durum	-	

EK- 1. ÇŞİDB tarafından gönderilen resmi yazı

	T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI Yapı İşleri Genel Müdürlüğü
Sayı : E-35644182-501.99-11802852 Konu : Kahramanmaraş İli, Nurhak İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, İskan Alanı Kamulaştırma İşlemi (Hazine Adına Tescil)(TERRP-WORKS-REC-P05)	
DAĞITIM YERLERİNE	
İlgi : Yapı İşleri Genel Müdür Yardımcılığı (Murat Akınbingöl) (Proje Şube Müdürlüğü (3))'nın 17.02.2025 tarihli ve E-90232940-501.99-11797621 sayılı yazısı.	
İlgide kayıtlı yazıda; "Kırsal Alanlarda Deprem İyileştirme ve Yeniden Yapım (KADİYAP) (TERRP/CS-DESSUP-02)" sözleşmesi kapsamında ihalesi yapılan Kahramanmaraş İli Nurhak İlçesi Bahçelievler Mahallesi (Kullar) 151 Adet Tek Katlı Hafif Çelik Kırsal Deprem Konutu Yapım İşİ (TERRP-WORKS-REC-P05)'nde ilave yerleşim alanı olarak belirlenen ve inşai faaliyetlerin başlatılmasını teminen kamulaştırılması talep edilen, Kahramanmaraş İli, Nurhak İlçesi, Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisindeki özel mülkiyete tabi taşınmazların acele kamulaştırılmasına ilişkin Bakanlık Makamı'nın 26.12.2024 tarih ve 165913 sayılı Olur'una istinaden Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca tesis edilen işlemler sonucu; 178 ada 33 parsel (6.143,33 m²), 178 ada 37 parsel (5.480,02 m²), 178 ada 39 parsel (6.742,06 m²), 178 ada 45 parselin (17.391,59 m²) Hazine adına tescil işleminin gerçekleştirildiği bildirilmekte olup; ilgi yazı ile iletilen bahse konu alanlara ait tapu kayıtları yazı ekinde yer aldığı bildirilmektedir.	
İlgide kayıtlı yazı ve yazı eklerine istinaden gerekli iş ve işlemlerin Müşavirliğinizce başlatılması hususunda;	
Bilgilerini ve gereğini rica ederim.	
Namık GÜVER Bakan a. Genel Müdür Yardımcısı V.	
Dağıtım: Gereği:	Bilgi:
KOLTEK MÜŞAVİRLİK ANONİM ŞİRKETİNE GAZİOSMANPAŞA GÖLGELİ SOKAK . Kapı No : 30 Daire No : ÇANKAYA	KAHRAMANMARAŞ VALİLİĞİNE (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)
İla belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Doğrulama Kodu: 9E41095F-31FC-4F6C-AED1-3D0C3874060A KEP Adresi : çevreveshircilik@bakanlik.gov.tr	
Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr Bilgi için: Halil Cihat GÜNAL Mimar Telefon No: (312) 586 48 98	
GELEN EVRAK TARİH NO 18.02.25 159(737)	
	

EK- 2. Yeniden Yerleşim ve Geçim Etkileri Araştırma Anketi

Anketin Amacı: Bu anket, kamulaştırma ve yeniden yerleşim süreçlerinin yerel halk üzerindeki etkilerini anlamayı amaçlamaktadır. Verdiğiniz bilgiler, yalnızca araştırma amaçlı kullanılacak ve gizli tutulacaktır. Aşağıdaki sorular, kadiyap DESSUP-02 Kullar (P05) Mahallesi alt-projesi inşaat alanında kırsal konut yapımı için kamulaştırılması gereken dört ayrı parselin maliklerine ait demografik ve sosyo-ekonomik bilgilerin toplanmasına yöneliktir.

1. Kamulaştırılacak olan parselin büyüklüğü (yazınız) : _____

2. Malik sayısı (4 adet olduğu bilgisi var ancak teyit edilmelidir):

- ☐ 1 _____
☐ 2 _____
☐ 3 _____
☐ 4 _____
☐ Diğer: _____

3. Arazilerin üzerine kayıtlı olduğu kişilerin ortak tapu durumu var mı?

- ☐ Evet
☐ Hayır
☐ Bilgi yok

4. Parsellerin her birinin kaç yıldır ve ne amaçla kullanıldığı:

Yıl:

Kullanım amacı: ☐ Tarımsal ☐ Mera ☐ Diğer: _____

5. Parsellerin başkalarına kiraya verilip verilmediği, kira bedelleri:

- ☐ Evet, kiraya verildi
Kira bedeli: _____
☐ Hayır, kiraya verilmedi

6. Maliklerin hane halkı büyüklüğü

Hane halkı büyüklüğü: _____

Hanede halen yaşayanlar:

	Cinsiyet	Yaş	Meslek	Geçim kaynağı
1. Kişi				
2. Kişi				
3. Kişi				
4. Kişi				
5. Kişi				

7. Aile fertleri arasında hasta, yaşlı, engelli olup olmadığı:

- ☐ Evet
☐ Hayır

Belirtilmesi gereken özel durumlar: _____

8. Sahip oldukları arazi üzerinden elde ettikleri yıllık gelir (Diğer gelirlerden ayrı olarak):

Yıllık gelir: _____

9. Arazide su ve elektrik ile ilgili bir yatırım veya altyapı yatırımı var mı?

- ☐ Evet
- ☐ Hayır
- ☐ Bilgi yok

10. Eğer kamulaştırma olmasaydı, arazi ile ilgili gelecek planlarınız nelerdir?

- ☐ Tarımsal faaliyeti sürdürmek isterdim
- ☐ Eşdeğer bir yer almak isterdim
- ☐ Diğer: Büyükbaş hayvancılık/besicilik yapmak istiyorlar, depremden ötürü bu planı ertelemişler.

11. Kamulaştırma süreci hakkında yasal haklarınızdan haberdar mısınız?

- ☐ Evet
- ☐ Hayır

EK- 3. Şikayet Formu

Referans No	
Tam Adı	
Sizinle nasıl iletişim kurulmasını istediğinizi seçiniz (posta, telefon, e-posta).	
İl/ilçe/Konum	
Tarih	
Şikayetin Kategorisi	
1. Terk üzerine (kamu)	
2. Projeden etkilenen varlıklar/mülkiyetler üzerine	
3. Altyapı üzerine	
4. Gelirde azalma veya tamamının kaybı üzerine	
5. Çevre sorunları üzerine (örn. kirlilik)	
6. İstihdam üzerine	
7. Trafik, ulaşım ve diğer riskler üzerine	
8. Diğer (Lütfen belirtiniz):	
Şikayetin Açıklaması Ne gerçekleşti? Ne zaman gerçekleşti? Nerede gerçekleşti? Problemin sonucu ne oldu?	
Sorunun çözülmesi için ne yapılması gerektiğini düşünüyorsunuz?	
<i>İsim ve adres vermek zorunlu olmasa da, şikayete ilişkin geri bildirim sürecinde bilgi eksikliğinden dolayı bazı sorunlar yaşanabilecektir.</i>	

İmza:

Tarih: