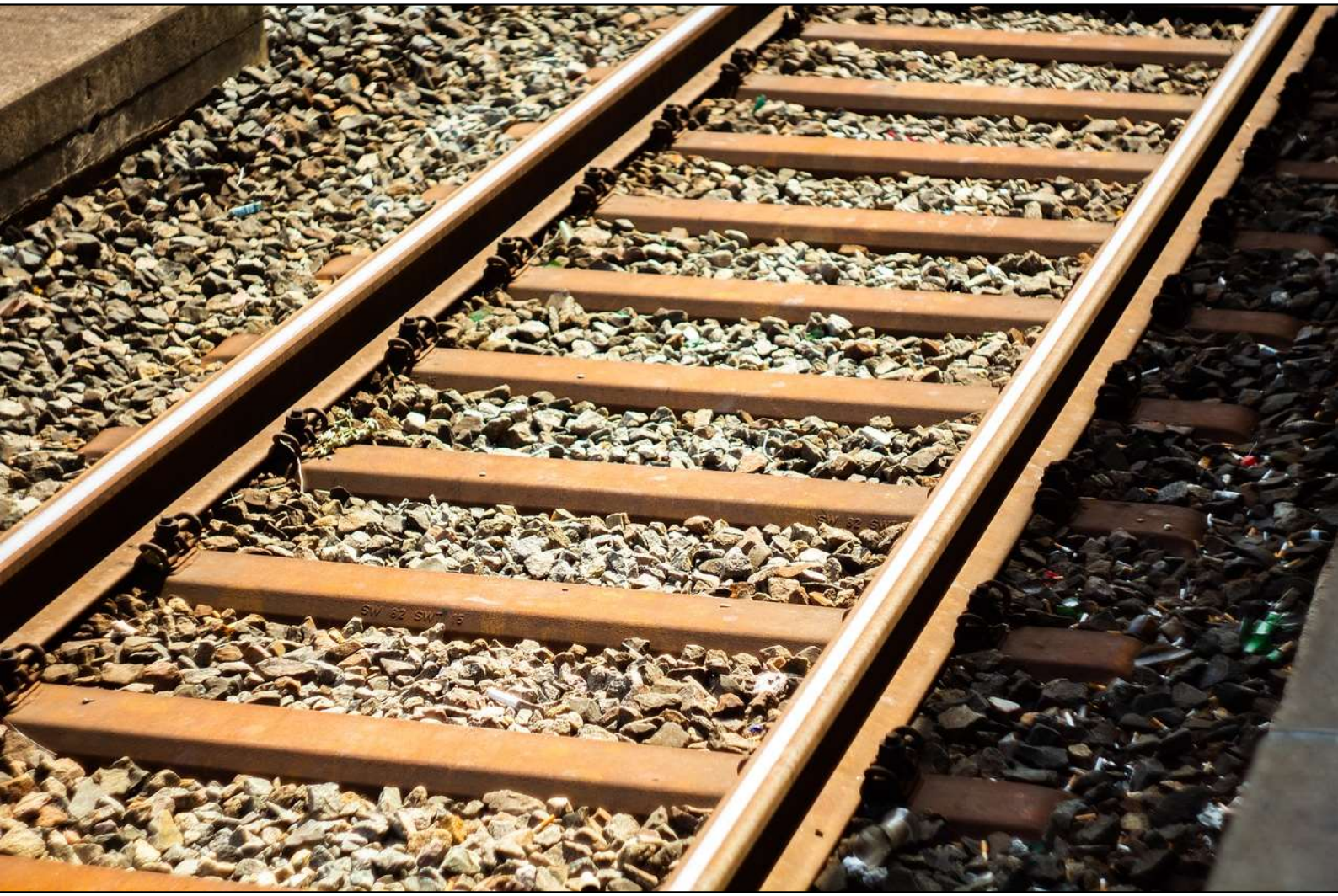
T.C. ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI

AYGM
Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü

ÇINAR®
MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK A.Ş.



FİLYOS LİMANI VE SANAYİ BÖLGESİ DEMİRYOLU BAĞLANTISI PROJESİ

YENİDEN YERLEŞİM PLANI

CNR-ZNG-YYP-002
NİHAİ

Sadece Resmi Kullanım İçin

Bağlıca Mah. Çambayırı Cad. Çınar Plaza No:66/5 06790 Etimesgut/ ANKARA

Tel: +90 312 472 38 39 Faks: +90 312 472 39 33

Web: cinarmuhendislik.com

E-posta: cinar@cinarmuhendislik.com

Bu raporun tüm hakları saklıdır.

Bu raporun tamamı veya bir kısmı, 4110 sayılı Kanun ile değiştirilen 5846 sayılı Fikri ve Sanat Eserleri Kanunu uyarınca, Çınar Mühendislik Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı izni olmaksızın dijital ve/veya elektronik ortamlarda herhangi bir amaçla çoğaltılamaz, kopyalanamaz, elektronik olarak çoğaltılamaz, ticareti yapılamaz, iletilemez, satılamaz, kiralanamaz, kullanılamaz veya herhangi bir şekil ve yöntemle kullanılamaz.

Bu raporun Türkçe versiyonu yapay zekâ ile çevrilmiştir. Orijinal metin, raporun İngilizce versiyonunda yer almaktadır.

Proje Sahibi	**T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı** **Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü**
Ad	**Hakkı Turayliç Cad. No: 5 06338 Emek/Çankaya/ANKARA**
Telefon ve Faks Numaraları	**+90 (312) 203 10 00**
Proje Adı	**Filyos Limanı ve Sanayi Bölgesi Demiryolu Bağlantı Projesi**
Proje Yeri	**Zonguldak İli, Çaycuma İlçesi**
Danışman	**Çınar Mühendislik Danışmanlık A.Ş.**
Ad	**Bağlıca Mah. Çambayırı Cad.** **Çınar Plaza No: 66/5** **06790 Etimesgut / ANKARA**
Telefon ve Faks Numaraları	**Telefon: +90 (312) 472 38 39** **Faks: +90 (312) 472 39 33**
Rapor Sunum Tarihi	**19.01.2026**

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER **4**
TABLO LİSTESİ **7**
ŞEKİLLER LİSTESİ **8**
KISALTMALAR VE AKRONİMLER **9**
SÖZLÜK **11**
YÖNETİCİ ÖZETİ **15**
1 GİRİŞ **23**
1.1 Proje Geçmişi 23
1.2 YYP'nin Amaçları 24
1.3 YYP'nin Kapsamı 25
2 YASAL ÇERÇEVE **27**
2.1 Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşimi Düzenleyen Ulusal Mevzuat 27
2.1.1 Kamulaştırma Kanunu 27
2.1.2 Kadastro Kanunu (No. 3402) 31
2.1.3 Tarım Reformu Kanunu (3083 sayılı) 31
2.1.4 Tebligat Kanunu (7201 sayılı) 31
2.1.5 Tapu Sicili Tüzüğü (Resmi Gazete No. 28738) 32
2.2 Dünya Bankası Çevresel ve Sosyal Standartları 32
2.3 Ulusal Mevzuat ile Uluslararası Standartlar Arasında Boşluk Analizi 33
3 ARAZİ İHTİYACI VE SATIN ALMA SÜRECİ VE GEREKLİLİKLERİ **39**
3.1 Projenin Arazi İhtiyacı 39
3.2 Arazi Edinimi Adımları 44
3.3 Arazi Haklarının Devri 47
3.4 Arazi Değerleme Prosedürü 48
3.5 Değerleme Farklılıklarının Giderilmesi 52
3.6 Son Tespit Tarihi 53
3.7 Çeşitli PEK Kategorilerini Tanımlamak için Uygunluk Kriterleri 54
3.8 Diğer bileşenlerin durumu ve proje revizyonları 54
4 METODOLOJİ **56**
4.1 YYP Hazırlık Saha Çalışmaları 56
4.1.1 2. Aşama Çalışmaları - Şubat 2025 56
4.1.2 2. Aşama çalışmaları - Eylül 2025 57
4.2 Örnekleme Stratejisi 64
4.3 Veri Toplama Araçları 67
4.4 Varlık Envanteri ve Sayımı Taslağı 67
4.5 YYP Çalışmasına ilişkin Sınırlılıklar 68
5 ARAZİ EDİNİMİNDEN ETKİLENEN KİŞİ KATEGORİLERİ **74**

5.1 Arazi Sahipleri 74
5.2 Sabit varlık sahipleri 77
5.2.1 Ağaç 77
5.2.2 Yapılar 79
5.2.3 Diğer varlıklar 81
5.3 Arazi kullanıcıları 85
5.3.1 Arazi kullanıcıları 85
5.3.2 Kamu arazilerinin yararlanıcıları 87
5.4 Özel dikkat gerektiren hassas gruplar ve PEK'ler 88
5.4.1 Hassas Gruplar 88
5.4.2 Önemli Ölçüde Etkilenen Kişiler 89
7 FİZİKSEL VE EKONOMİK YER DEĞİŞTİRMENİN OLASI ETKİLERİ 96
7.1 Etkilenen Araziler ve Araziye Dayalı Geçim Kaynakları 96
7.1.1 Etkilenen Araziler ve Tarım 96
7.1.2 Gayri resmi kullanıcılar 97
7.1.3 Etkilenen ağaçlar 97
7.2 Etkilenen Yapılar 98
8 YENİDEN YERLEŞTİRME VE TAZMİNAT STRATEJİSİ 99
8.1 Hak Sahipliği Matrisi 100
8.1.1 Enflasyona Karşı Koruma 104
8.2 Geçim Kaynaklarının Geri Kazandırılması Önlemleri 104
8.2.1 Geçim kaynaklarının yeniden sağlanması araçları 104
8.2.2 Geçim Kaynaklarının Geri Kazandırılması Programı 105
8.3 Diğer Etki Azaltıcı Önlemler 106
8.3.1 Tarımsal faaliyetler için koruyucu ve destekleyici önlemler 106
8.3.2 İnşaat Takvimi Bilgileri 106
8.4 Hassas Gruplara Yardım 106
8.4.1 Tespit Edilen Hassas PEK'ler 107
8.4.2 Hassasiyet Desteği 107
10 İZLEME VE DEĞERLENDİRME 110
11 HALKIN KATILIMI VE BELGELERİN AÇIKLANMASI 115
11.1 YYP Hazırlığı Kapsamında Gerçekleştirilen Danışma Faaliyetleri 115
11.2 Belge Yönetimi ve PEK'lere Açıklama 116
12 ŞİKAYET MEKANİZMASI 117
12.1 Amaç ve Kapsam 117
12.2 Rolleri ve Sorumlulukları 117
12.3 Şikayet Mekanizmasının İlkeleri 118
13 YYP'NİN UYGULANMASI 119
13.1 Görev ve Sorumluluklar 121

EK-1 VARLIK ENVANTERI VE SAYIMI (UYGULAMA ÖZETI)..... 123
EK-2 GDGD ÖDEMELERI IÇIN KIRILGANLIK VE ÖNEMLILIK PUANLAMA METODOLOJISI..... 124
EK-3 TAHMINI BÜTÇE..... 127
EK-4 FOTOĞRAFLAR..... 128
EK-5 ARAZI GIRIŞ PROTOKOLÜ..... 129
EK-6 ARAZI ÇIKIŞ PROTOKOLÜ..... 130
EK-7 ŞIKAYET KAYIT FORMU ÖRNEĞI..... 131
EK-8 ŞIKAYET KAPATMA ÖRNEK FORMU..... 132
EK-9-1 YYP ANKETI - BOŞ FORMLAR..... 133
EK-9-2 HANEHALKI ANKETI – BOŞ FORMLAR..... 134
EK-10 ARAZI EDINIMI VE TAZMINAT KILAVUZU..... 135

TABLO LİSTESİ

Tablo 2-1. Türk Mevzuatı ile Dünya Bankası Grubu Standartları Arasındaki Boşluk Analizi 35
Tablo 3-1. Kamulaştırma Koridoru İçindeki Arazilerin Mülkiyet Bilgileri ve Kamulaştırma Özeti 40
Tablo 3-2. Kamulaştırma Koridorundaki Arazilerin Yerleşim Yerlerine Göre Dağılımı 40
Tablo 3-3. Proje Bileşenleri için Gerekli Arazi Hakları 47
Tablo 4-1. Hane halkı anketlerinin sayısı 58
Tablo 4-2. Özel parseller 59
Tablo 4-3. Kamu Arazileri 60
Tablo 4-4. TPAO sınırları içindeki kamu arazileri (11 adet Hazineye ait parsel) 61
Tablo 4-5. TPAO sınırları dışında bulunan kamu arazileri 62
Tablo 4-6. Özet Tablo: TPAO sınırları ile ilgili tüm arazilerin konumu 63
Tablo 4-7: Saha Çalışması Sırasında Anket Yapılan Projeden Etkilenen Kişilerin Tanımlanması 65
Tablo 4-8. Özel parseller için YYP saha araştırmasının özeti 66
Tablo 4-9. Hazine ve TCDD parselleri 66
Tablo 4-10: Özel parsellerin hissedarları ve arazilerle olan ilişkileri 71
Tablo 5-1. : Kamulaştırılan Alan Oranlarının Parsel Bazında Dağılımı 75
Tablo 5-2. Sabit varlık sahipleri - Ağaçlar 78
Tablo 5-3: Sabit varlık sahipleri - Yapılar 82
Tablo 5-4. Arazi Kullanıcıları ve PEH'ler Hakkında Bilgiler 86
Tablo 5-5. Kamu Arazilerinin Mevcut Durumu 88
Tablo 5-6: 102 Kişinin Arazi Kaybının Değerlendirilmesi 89
Tablo 5-7. Hisse sahibi sayısına göre özel parsellerin dağılımı 94
Tablo 7-1: Projenin uygulanması hayatınızı nasıl etkileyecek? Olumlu mu, olumsuz mu? 96
Tablo 8-1: Hak Sahipliği Matrisi 101
Tablo 8-2. Geçim kaynaklarının geri kazandırılması programı 105
Tablo 8-3: Hane halkı üyelerinin hassasiyet düzeyine göre dağılımı 107
Tablo 8-4. Hassasiyet Yardımı 108
Tablo 10-1: İ&D Sürecinde YYP Uygulama Birimlerinin ve Personelinin Rolleri 111
Tablo 13-1: YYP Uygulama Faaliyetleri 119
Tablo 13-2. YYP Uygulamasındaki Roller ve Sorumluluklar 121
Tablo 0-1 GDGD Hesaplama Tablosu 124
Tablo 0-2 Hassasiyet ve Önemlilik Puanlama Tablosu 124

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 3-1. 2. Kısım Filyos Alt Projesi Demiryolu Tasarımı - Genel Görünüm 41
Şekil 3-2: 2.Kısım Filyos Alt Projesi Demiryolu Tasarımı - Kuzey Görünümü 42
Şekil 3-3: Filyos Alt Projesi Demiryolu Tasarımı 2. Aşama - Güney Görünümü 43
Şekil 3-4. AYGM Arazi Kamulaştırma Akış Şeması 46
Şekil 5-1: Sabit Varlıklar - Ağaçlar 78
Şekil 5-2: Sabit Varlıkların Sahipleri - Yapılar-1 82
Şekil 5-3: Sabit Varlık Sahipleri - Yapılar-2 83
Şekil 5-4: Konut Oranı Haritası 84
Şekil 8-1: Yeniden Yerleşim ve Tazminat Stratejisi 99

KISALTMALAR VE AKRONİMLER

EA	Etki Alanı
CAD	Bilgisayar Destekli Tasarım
CİMER	Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi
HİS	Halkla İlişkiler Sorumlusu
TDA	Toplum düzeyinde anket
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
AYGM	Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü
DSI	Devlet Su İşleri
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
HSM	Hak Sahipliği Matrisi
ÇSTP	Çevresel ve Sosyal Taahhüt Planı
ÇSS	Çevresel ve Sosyal Çerçeve
ÇSED	Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirmesi
ÇSYP	Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı
ÇSYS	Çevresel ve Sosyal Yönetim Sistemi
ÇSS	Çevresel ve Sosyal Standartlar
EİH	Enerji İletim Hattı
GİB	Gelir İdaresi Başkanlığı
GLAC	Arazi Edinimi ve Tazminat Rehberi
ŞM	Şikayet Mekanizması
KİMLİK	Hissedarın Kimlik Numarası
IFI	Uluslararası Finans Kurumu
KVKK	Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
LMC	Son Mil Altyapı Bağlantısı
LMP	İşgücü Yönetimi Prosedürü
GKGKP	Geçim Kaynakları Geri Kazandırılması Planı
İ&D	İzleme ve Değerlendirme
TOB	Tarım ve Orman Bakanlığı
KTB	Kültür ve Turizm Bakanlığı
ÇŞB	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
STB	Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı
UAB	Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı
N/A	Mevcut Değil
PEH	Projeden Etkilenen Hane
PEK	Projeden Etkilenen Kişi
PGN	Proje Geliştirme Nesnesi
PUB	Proje Uygulama Birimi

PR	Halkla İlişkiler
YYP	Yeniden Yerleşim Planı
TDLİP	Türkiye Demiryolu Lojistiği İyileştirme Projesi
PKP	Paydaş Katılım Planı
SED	Sosyal Etki Değerlendirmesi
VKN	Vergi kimlik numarası
TCDD	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları
GDGD	Geçiş Dönemi Geçim Desteği
TPAO	Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı
TCKN	Türkiye Cumuriyeti Kimlik Numarası
TL	Türk Lirası
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
USD	Amerikan Doları
DB	Dünya Bankası

SÖZLÜK

Etkilenen Kişiler: Proje sonucunda fiziksel veya ekonomik yerinden edilme yaşayan kişi (gerçek veya tüzel). Bkz. ayrıca yerinden edilmiş kişi ve projeden etkilenen kişi.

Etki Alanı: Aşağıdakilerden etkilenmesi muhtemel alan: (i) proje ve müşterinin doğrudan sahip olduğu, işlettiği veya yönettiği (yükleniciler dahil) ve projenin bir bileşeni olan faaliyetler ve tesisler; (ii) projenin neden olduğu, daha sonra veya farklı bir yerde meydana gelebilecek, planlanmamış ancak öngörülebilir gelişmelerin etkileri; veya (iii) etkilenen toplulukların geçim kaynaklarının bağlı olduğu biyolojik çeşitlilik veya ekosistem hizmetleri üzerindeki dolaylı proje etkileri.

İlişkili Tesisler : Projenin bir parçası olarak finanse edilmeyen ve (a) projeyle doğrudan ve önemli ölçüde ilişkili olan; (b) projeyle eşzamanlı olarak yürütülen veya yürütülmesi planlanan; ve (c) projenin uygulanabilir olması için gerekli olan ve proje olmasaydı inşa edilmeyecek, genişletilmeyecek veya yürütülmeyecek olan tesisler veya faaliyetler. Tesislerin veya faaliyetlerin İlişkili Tesisler olarak kabul edilebilmesi için bu üç kriteri de karşılaması gerekir. Bu Yeniden Yerleşim Planı (YYP) İlişkili Tesisler için de geçerli olacaktır. Zeyilnameler, ek arazilerle ilgili kamulaştırma ve tazminat planları olacaktır.

Çalılık alan: Ormanlık veya çalılık alan, genellikle tarım için kullanılmayan doğal bitki örtüsü.

Nüfus Sayımı: Arazi edinimi ve ilgili etkilerden etkilenecek nüfusun tam (100%) ve doğru sayımı. Nüfus Sayımı, Projeden Etkilenen Kişilerin (“PEK”) sayısını, varlıklarını ve potansiyel etkileri belirlemek ve tespit etmek için yapılan saha araştırması anlamına gelir.

Tazminat: Bir varlığın değiştirilmesi gerektiğinde, proje tarafından edinilen veya etkilenen bir varlık veya kaynak için nakit veya ayni ödeme.

Kümülatif etki: Etkiler, birden fazla projenin kapsamına girdiği için tek tek etkilerden daha önemlidir.

Son tespit tarihi: Proje tarafından etkilenen kişilerin sayım ve varlık envanterinin tamamlanma tarihi. Son tespit tarihinden sonra proje alanını işgal eden kişiler tazminat ve/veya yeniden yerleştirme yardımı almaya hak kazanmazlar. Benzer şekilde, varlık envanterinin tamamlanma tarihinden sonra veya karşılıklı olarak kararlaştırılan alternatif bir tarihten sonra oluşturulan sabit varlıklar (yapılar, mahsuller, meyve ağaçları ve ağaçlık alanlar gibi) tazmin edilmeyecektir.

Yerinden edilme: Proje sonucunda bir kişinin, hanenin, sosyal grubun veya topluluğun fiziksel, ekonomik, sosyal ve/veya kültürel olarak köklerinden koparılması.

Yerinden edilmiş kişiler: Dünya Bankası (DB) ÇSS5’te açıklanan herhangi bir şekilde etkilenen kişiler. Bu terim, topraklarını veya toprak kullanım haklarını kaybeden ya da yasal olarak belirlenmiş park ve koruma alanlarına erişimlerini kaybederek geçim kaynakları üzerinde olumsuz etkiler yaşayan tüm kişileri ifade eder. Yerinden edilmiş kişiler terimi, "projeden etkilenen kişiler" ile eş anlamlıdır ve hem fiziksel hem de ekonomik yerinden edilmeye maruz kalan kişileri kapsar.

Ekonomik yerinden edilme: Bir projenin veya ilgili tesislerin inşası veya işletilmesi sonucunda arazi edinimi veya kaynaklara (arazi, su veya orman) erişimin engellenmesi nedeniyle gelir akışının veya geçim kaynaklarının kaybı.

Uygunluk: "Uygunluk", arazi edinimi sonucunda hangi etkilenen kişilerin tazminat, yeniden yerleştirme yardımı ve/veya diğer yardımlardan yararlanma hakkına sahip olduğunu belirleyen kriterleri ifade eder. Genellikle kanunla veya politikalarla belirlenir.

Hak Sahipliği: Projeden etkilenen kişiler, haneler, gruplar ve/veya toplulukların hak kazandığı tazminat.

Kamulaştırma: "Kamulaştırma", hükümetin yasal çerçeve altında tazminat ödeyerek mülkiyet haklarını elinden alma veya sınırlama eylemini ifade eder.

Tarla: Tarım arazisi veya ekili açık alan**.**

Tarla ve yol: Tarım arazileri ile yollar veya erişim yollarını içeren arazi.

Filyos Nehri: Filyos Nehri ve çevresindeki arazi.

Taşkın yatağı: Nehir taşkın yatağı; nehir taşkınları nedeniyle periyodik olarak su altında kalan alçak alanlar.

Bahçe: Bahçe; sebze veya meyve yetiştiriciliği için kullanılan küçük ölçekli alan.

Sağlık Koruma: Hazineye ait bu arazi, sağlık koruma alanı olarak belirlenmiştir. Karar, Halk Sağlığı Genel Müdürlüğü yetkilileri tarafından verilir. Bu tür alanlar genellikle doğal kaynaklarla ilişkilidir ve kirliliği önlemeye yönelik tedbirlerin uygulanması için belirlenir.

Hane halkı: Aynı evde yaşayan ve bir ekonomik birim oluşturan bir veya daha fazla kişi.

Gayri resmi kullanıcı: Konut, iş ve/veya diğer amaçlarla işgal ettikleri arazi üzerinde tanınabilir bir yasal hakka veya talebe sahip olmayan kişileri ifade eder. Arazi tazminatı almaya hak kazanmazlar, ancak yapı ve iyileştirmelerin kaybı, mahsul kaybı ve geçici geçim desteği için tazminat almaya hak kazanırlar.

Gelir Desteği: Yerinden edilmiş kişilerin yeniden üretken geçim kaynaklarını kurarak, yeniden yerleşimden önce kazandıkları gelirle eşit veya mümkünse daha iyi bir gelir elde etmelerini sağlamak.

Zorunlu yeniden yerleşim: Zorunlu yeniden yerleşim, kamulaştırma veya kamu yararı gerekçesiyle arazi kullanımına getirilen kısıtlamalar ve devletin veya kamulaştırma yetkisi olan makamın kamulaştırmaya başvurabileceği müzakereye dayalı yerleşimlerde meydana gelir.

Arazi edinimi/kamulaştırma: Kamulaştırma, devletin veya bir makamın kamu kullanımı veya su kaynaklarının yararı için mülk sahibinden mülkü alması veya mülkiyet haklarını sınırlaması anlamına gelir.

Geçim kaynaklarının geri kazandırılması: Zorunlu yeniden yerleşimden kaynaklanan ekonomik yerinden edilmenin etkilerini hafifletmek için, geçim kaynaklarının yeniden sağlanması süreci, etkilenen kişilerin ve/veya toplulukların haklarını belirler ve bunların şeffaf, tutarlı ve adil bir şekilde sağlanmasını ve geçim kaynaklarını yeniden kurmaları için yeterli fırsatın sunulmasını garanti eder.

Geçim kaynağı: Bireylerin, ailelerin ve toplulukların geçimlerini sağlamak için kullandıkları tüm araçları ifade eder; örneğin ücretli gelir, tarım, balıkçılık, toplayıcılık, diğer doğal kaynaklara dayalı geçim kaynakları, küçük ticaret ve takas.

Piyasa değeri: Etkilenen kişiler ve toplulukların kaybedilen varlıkları benzer değerdeki yeni varlıklarla değiştirebilmeleri için gereken değer.

Etki azaltma önlemi: Etkilenen kişilerin geçim kaynakları üzerindeki olumsuz etkilerin en aza indirilmesi için alınacak önlemleri ifade eder.

Fiziksel yerinden edilme: Etkilenen kişilerin başka bir yere taşınmasını gerektiren bir projeyle bağlantılı arazi edinimi sonucunda konut arazisinin veya barınak ve varlıkların kaybı.

Projeden etkilenen kişi (“PEK”): Bir projenin uygulanması sonucunda, inşa edilmiş bir yapı, arazi (konut, tarım veya mera), yıllık veya çok yıllık mahsuller ve ağaçlar veya diğer sabit veya taşınabilir varlıkların mülkiyet, kullanım veya başka şekillerde yararlanma hakkını tamamen veya kısmen, kalıcı veya geçici olarak kaybeden herhangi bir kişi.

Proje: *Filyos Limanı ve Sanayi Bölgesi Demiryolu Bağlantı Projesi'ni*, tüm alt projelerini, bileşenlerini ve aşamalarını içeren projeyi ifade eder.

Projeden etkilenen hane halkı (PEH): Bir aile ve/veya aile üyesi olmayan, birlikte yaşayan ve projeden olumsuz ve/veya olumlu olarak etkilenen toplumsal birim.

Demiryolu: Demiryolu koridoru ve ilişkili araziler.

Demiryolu ve yardımcı yapılar: Demiryolu ve istasyonlar, depolar veya sinyalizasyon tesisleri gibi ilgili altyapı.

Taşınma Desteği: Bir proje nedeniyle fiziksel olarak yerinden edilen kişilere sağlanan destek. Yeniden yerleşim yardımı, yerinden edilen kişilere yeniden yerleşimleri sırasında sağlanan ulaşım, gıda, barınma ve sosyal hizmetleri içerebilir. Ayrıca, yerinden edilen kişilere yeniden yerleşimle ilgili rahatsızlıkları telafi etmek ve taşınma masrafları ve kaybedilen iş günleri gibi yeni bir yere geçiş masraflarını karşılamak için nakit ödenekleri de içerebilir.

Tam ikame maaliyeti: Tam ikame maliyetiyle kaybedilen varlıkların tazminat oranı, varlıkların piyasa değeri artı işlem maliyetleridir. Tam ikame maliyetinin belirlenmesinde, varlığın amortismanı ve kurtarılan malzemelerin değeri dikkate alınmaz, ayrıca projeden elde edilecek faydaların değeri, etkilenen varlığın değerlemesinden düşülmez.

İşlenmemiş arazi: Kullanılmayan, gelişmemiş doğal arazi.

İşlenmemiş arazi ve çalılık arazi: Gelişmemiş doğal alanlar ile çalılık/ormanlık alanları birleştiren arazi.

Yeniden Yerleşim Planı (YYP): Proje sponsoru veya diğer sorumlu kuruluşların, olumsuz etkileri azaltmak, kayıpları tazmin etmek ve yatırım projesinden etkilenen kişilere ve topluluklara kalkınma faydaları sağlamak için izleyecekleri prosedürleri ve alacakları önlemleri belirttikleri belge.

Yeniden Yerleşim Desteği: Bir proje nedeniyle fiziksel olarak yerinden edilen kişilere sağlanan destek. Yardım, etkilenen kişilere yer değiştirme sırasında sağlanan ulaşım, gıda, barınma ve sosyal hizmetleri içerebilir. Yardım, etkilenen kişilere yeniden yerleşimle ilgili rahatsızlıkları telafi etmek ve taşınma masrafları ve kaybedilen iş günleri gibi yeni bir yere geçiş masraflarını karşılamak için nakit ödenekleri de içerebilir.

Yeniden yerleşim: Arazi istimlakı ve erişim kısıtlamasından kaynaklanan tüm doğrudan ekonomik ve sosyal kayıpları ve bunun sonucunda alınan telafi ve düzeltici önlemleri kapsar. Yeniden yerleşim, olağan anlamıyla fiziksel yer değiştirme ile sınırlı değildir. Yeniden yerleşim, duruma bağlı olarak (a) işletmeler dahil olmak üzere arazi ve arazideki fiziksel yapıların satın alınmasını; (b) fiziksel yer değiştirmeyi ve (c) yerinden edilmiş kişilerin gelir ve yaşam standartlarını iyileştirmek (veya en azından eski haline getirmek) için ekonomik rehabilitasyonunu içerebilir.

Arazi Kullanımına İlişkin Kısıtlamalar: "Arazi kullanımına ilişkin kısıtlamalar", projenin bir parçası olarak doğrudan getirilen ve yürürlüğe konulan tarım, konut, ticari veya diğer arazilerin kullanımına ilişkin sınırlamalar veya yasakları ifade eder. Bunlar, yasal olarak belirlenmiş park ve koruma alanlarına erişime ilişkin kısıtlamalar, diğer ortak mülkiyet kaynaklarına erişime ilişkin kısıtlamalar ve kamu hizmetleri irtifak hakkı veya güvenlik bölgeleri içindeki arazi kullanımına ilişkin kısıtlamaları içerebilir.

Kumlu alan: Tarım veya inşaat için sınırlı uygunluğa sahip kumlu arazi.

Önemli Ölçüde Etkilenen: Ekonomik yerinden edilmenin önemini belirlemede, üretken varlıkların kaybının ölçeği ile kurumsal, teknik, kültürel, ekonomik ve diğer faktörlerdeki değişikliklerin dikkate alınması önemli olabilir. Ancak genel uygulamada, bir hane veya işletmenin üretken arazisinin veya varlıklarının yüzde 10 veya daha fazlasının kaybı genellikle önemli kabul edilir.

Paydaşlar: Bir projeyle ilgilenen ve potansiyel olarak etkilenebilecek veya bir projeyi etkileyebilecek tüm bireyler, gruplar, kuruluşlar ve kurumlar.

Kullanılamaz arazi: Arazi edinimine tabi bir parsel birden fazla parçaya bölündüğünde, kalan bir veya daha fazla parça ekonomik olarak kullanılamaz hale gelir. Bunun nedenleri şunlardır: kalan parça çok küçük olabilir, parçaya erişim zor olabilir veya kalan parça kümülatif etkilerle kullanılamaz hale gelebilir. Bazı projelerde, 1 dönümden küçük parseller kullanılamaz olarak kabul edilir. Bu YYP'de kullanılamaz kısım için belirli bir boyut belirtilmemiştir, danışma kararı alınması önerilir.

Boş alan: Herhangi bir yapı veya mevcut kullanımın bulunmadığı açık arazi.

Hassas gruplar: Cinsiyet, etnik köken, yaş, fiziksel veya zihinsel engellilik, ekonomik dezavantaj veya sosyal statü nedeniyle yeniden yerleşimden diğerlerine göre daha olumsuz etkilenebilecek ve yeniden yerleşim yardımı ve ilgili kalkınma faydalarından yararlanma veya bunları talep etme konusunda sınırlı olabilecek kişiler.

Çorak arazi: Tarım veya inşaat için uygun olmayan, üretim değeri düşük veya hiç olmayan arazi.

Bozulmuş arazi boş alanı: Açık ve verimsiz arazi; kullanıma uygun olmayan boş alan.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (UAB) tarafından Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü (AYGM) aracılığıyla yürütülen proje, son kilometre altyapı bağlantısını (LMC) iyileştirerek, demiryolu destekli lojistik merkezlerinin operasyonel verimliliğini artırarak ve demiryolu intermodal ve yük lojistiği sektöründeki kurumsal kapasiteyi güçlendirerek Türkiye'de demiryolu yük taşımacılığının verimliliğini artırmayı amaçlamaktadır.

Filyos Limanı ve Sanayi Bölgesi Demiryolu Bağlantı Projesi ("Filyos Alt Projesi" veya "Proje") güzergâhı, Zonguldak ilinin Çaycuma ilçesinde, Filyos sınırları içinde yer alan bir alanda planlanmıştır. Güzergâh, Derecikören Köyü'nün kuzeybatısında başlar ve çevredeki doğal coğrafi özellikleri takip ederek Gökçeler Köyü'nün kuzeydoğusundan geçer. Güzergâh boyunca çeşitli doğal ve yapay engeller bulunmaktadır. Bunların en önemlisi, proje kapsamında bir köprü ile geçilecek olan Filyos Nehri'dir. Filyos Sanayi Bölgesi ve Filyos Nehri'ni geçtikten sonra güzergâh, Türk Petrolleri İşletmeleri Anonim Ortaklığı (TPAO) tesislerinden geçerek Filyos Limanı'nın doğu rıhtımının sonuna kadar uzanmaktadır.

Proje güzergâhı, Zonguldak ilinin Çaycuma ilçesinde, Filyos sınırları içinde yer alan bir alanda planlanmıştır. Güzergâh, Derecikören Köyü'nün kuzeybatısında başlar ve çevredeki doğal coğrafi özellikleri takip ederek Gökçeler Köyü'nün kuzeydoğusundan geçer. Güzergâh boyunca çeşitli doğal ve yapay engeller bulunmaktadır. Bunların en önemlisi, proje kapsamında bir köprü ile geçilecek olan Filyos Nehri'dir. Filyos Sanayi Bölgesi ve Filyos Nehri'ni geçtikten sonra güzergâh, TPAO tesislerinden geçerek Filyos Limanı'nın doğu rıhtımının sonuna kadar uzanmaktadır.

Projenin risk sınıflandırması, Dünya Bankası Çevresel ve Sosyal Çerçeve (ÇSÇ) uyarınca "Önemli" olarak belirlenmiştir.

Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, çalışmalarında sürdürülebilir kalkınma ve sosyal refahı desteklemeye kararlıdır. Bu YYP, Proje'den etkilenen kişilerin ve varlıkların yerinden edilmesinden önce, sırasında ve sonrasında benimsenmesi gereken hedefleri, ilkeleri, prosedürleri ve önlemleri açıklamaktadır. AYGM, bu YYP'nin ve gelecekteki YYP Zeyilnamelerinin geliştirilmesi ve uygulanmasında DB ÇSS5'e uymayı taahhüt etmektedir.

Bu YYP, Projenin arazi edinimi ve arazi kullanımının etkilenen kişiler/varlıklar üzerindeki etkilerine ilişkin ayrıntılı bilgi sağlar ve bu etkileri önlemek veya en aza indirmek için benimsenmesi gereken yaklaşım ve önlemleri daha ayrıntılı olarak açıklar. İnşaat öncesinde gerçekleştirilen resmi arazi incelemesi, varlık envanteri ve değerleme süreçleri sonucunda ek veya güncellenmiş bilgiler elde edildiğinde, bu bilgiler AYGM PUB tarafından hazırlanacak ve inşaat çalışmalarının başlamasından önce Dünya Bankası'na incelenmek ve onaylanmak üzere sunulacak YYP Zeyilnamelerinde yansıtılacaktır.

Nihai proje güzergâhında, projenin Etki Alanı (EA) içindeki kültürel miras ve yerleşim yerleri üzerindeki olumsuz etkileri azaltmak amacıyla proje güzergâhı değiştirilmiştir. 1. Aşamada öngörülen 471 parselin aksine, 2. Aşamada kapsamında 36 parsel arazi edinimine tabi olacaktır. Toplam 36 parsel kamulaştırma koridoru içinde yer almaktadır. Bunlardan 18 parsel özel mülkiyete aittir. Bu 18 parsel üzerinde mülkiyet hakkı bulunan toplam 102 hissedar tespit edilmiştir.

Bu parsellerin 8'inde tek bir hissedar bulunurken, 10 parselde 2 ila 22 arasında değişen sayıda hissedar bulunmaktadır. Bu dağılım, bazı parsellerin mülkiyet yapısının basit olduğunu, diğerlerinin ise arazi edinim süreci boyunca birkaç ortak sahip ile koordineli bir şekilde çalışılmasını gerektirdiğini göstermektedir.

Bu 102 hissedarın 14'ü, ilgili özel arazilerin arazi kullanıcıları veya Proje Etkilenen Hane (PEH) içindeki arazi kullanıcılarının birinci derece akrabaları olarak tespit edilmiştir. Saha ziyareti sırasında, bazı arazi sahiplerinin vefat ettiği tespit edilmiş ve bu bilgi YYP'ye uygun şekilde

kaydedilmiştir. 110/13 numaralı parselde, arazi sahibi vefat etmiş ve iletişime geçilen yasal mirasçı (oğlu) danışma sürecine katılmayı açıkça reddetmiştir. Yasal mirasçılar resmi olarak tespit edildikten ve mülkiyet durumu netleştikten sonra, gerekli güncellemeler YYP Zeyilnamesine dahil edilecek ve bu ek AYGM PUB tarafından hazırlanarak inşaat çalışmalarının başlamasından önce Dünya Bankası'na incelenmek ve onaylanmak üzere sunulacaktır.

Kalan 18 parsel şu şekilde dağılım göstermektedir: Hazineye ait araziler (13 parsel) ve Türk Devlet Demiryollarına (TCDD) ait araziler (5 parsel). 13 Hazine parselinden biri şu anda dava konusudur (Gökçeler köyü, 105/43). 13 Hazine parselinden 11'i TPAO ve Filyos Limanı sınırları içinde yer almaktadır ve bu araziler güvenlik bölgesi içinde bulunduğundan, özel kullanım için uygun alan bulunmamaktadır. Dolayısıyla, TPAO ve Filyos Limanı sınırları içinde ve özel kullanımın izin verilmediği belirlenmiş güvenlik bölgeleri içinde yer almaları nedeniyle, bu parsellerde gayri resmi veya izinsiz arazi kullanımı tespit edilmemiştir.

Projenin fiziksel ve ekonomik yeniden yerleşim etkilerini değerlendirmek için Derecikören, Gökçeler, Sazköy ve Sefercik köyleri (Zonguldak ili Çaycuma ilçesi) etki alanı olarak tanımlanmıştır. Derecikören, Gökçeler ve Sazköy yerleşimleri Zonguldak ilinin Çaycuma ilçesinde, Sefercik yerleşimi ise aynı ilçenin Filyos kasabasında bulunmaktadır. Bu köyler, kamulaştırma koridoru içinde bulunan 36 parselin hissedarları ve arazi kullanıcılarının yanı sıra kamu arazilerinin resmi ve/veya gayri resmi kullanıcılarının da yaşadığı yerlerdir.

Bu YYP'nin sosyo-ekonomik bağlamı, iki tur saha araştırması sırasında toplanan verilere dayanmaktadır. İlk araştırma Şubat 2025'te gerçekleştirilmiştir. Şubat 2025'te, mevsimsel koşullar nedeniyle kamulaştırma koridoru içinde bulunan parsellerin çoğuna erişim sağlanamamıştır. Erişilebilir parsellerde ise kar örtüsü nedeniyle ekin desenleri tespit edilememiştir. Mahsullerin büyüme aşamasını doğrudan gözlemleyebilmek için, Eylül 2025'te ikinci bir saha ziyareti gerçekleştirilmiştir. Bu ziyaretin amacı, Şubat 2025'te ulaşılamayan PEH'lerle yeniden iletişim kurmaktı. Kış aylarında yerleşim yerlerindeki nüfus seviyesinin düşük olması nedeniyle, tarımsal faaliyetlerin en yoğun olduğu ve yerel halkın büyük ölçüde köylerinde bulunduğu sonbahar mevsiminin PEH'lere erişim için en uygun dönem olduğu değerlendirilmiştir.

Bu tamamlayıcı saha çalışmasına ek olarak, Hazine ve TCDD adına kayıtlı arazilerin resmi ve gayri resmi kullanıcılarını belirlemek amacıyla Filyos Belediyesi, Çaycuma İlçe Valiliği ve Zonguldak İl Özel İdaresi'nin ilgili birimlerinden yetkililerle ilave toplantılar düzenlendi. Ayrıca, bu arazilerin resmi veya gayri resmi kullanıcılarını belirlemek için muhtarlar (Derecikören, Gökçeler ve Sefercik köyleri) ve yerel toplum liderleri ile ek istişareler yapılmıştır.

Eylül 2025'te yapılan tamamlayıcı saha çalışması sonucunda, TPAO ve Filyos Limanı sınırları içindeki tüm Hazine ve TCDD arazilerinin (11 parsel) TPAO'nun münhasır kullanımı altında olduğu tespit edilmiştir. Bu alan, özel güvenlik önlemleri ile korunmaktadır. Erişim sadece tesis personeli ile sınırlıdır. Diğer kişilerin girişi jandarma ve özel güvenlik şirketi tarafından izlenmekte ve kontrol edilmektedir. Sonuç olarak, bu arazilerin resmi veya gayri resmi olarak bireysel olarak kullanılmadığı teyit edilmiştir. Ayrıca, uygulanan güvenlik önlemleri nedeniyle tesise giriş ve fotoğraf çekmek yasaktır, bu da bu alan içinde bulunan parsellerde herhangi bir tanımlama veya araştırma faaliyetinin yürütülmesini engellemektedir.

Tamamlanan istişarelerin bulguları doğrultusunda, ilgili arazilerde resmi veya gayri resmi kullanıcılar tespit edilmemiştir. Parsel düzeyinde saha tanımlama faaliyetleri sırasında, bu parsellerde arazi kullanımına dair herhangi bir kanıt gözlemlenmemiştir. Ayrıca, Hazine ve TCDD adına kayıtlı arazilerin çoğunun demiryolu ile bölünmüş, boş veya başka şekilde nadasa bırakılmış alanlardan oluştuğu tespit edilmiştir.

Yoğun bitki örtüsü ve arazinin bataklık niteliği nedeniyle, iki Hazine parseline (105/43 ve 124/2) batıdan erişim sağlanamamıştır. Bu parsellerin doğu tarafları da Filyos Nehri ile sınırlı olduğu

için erişilemez durumdadır. Sonuç olarak, bu iki parselde fiziksel saha tanımlama faaliyetleri gerçekleştirilememiştir.

Eylül 2025'te ÇINAR, etkilenen parsellere dayalı olarak bir Varlık Envanteri hazırlamıştır. Etkilenen parsellerde bulunan tüm varlıklar (ör. tel çitler, duvarlar), mahsuller (ör. ağaçlar) ve diğer yapılar (ör. terk edilmiş veya işgal edilmiş binalar) için bir değerleme çalışması yapılmıştır. Gayrimenkullerin değerlemesinde, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın (KTB) Birim Fiyat Ekleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın (ÇŞB) birim fiyatları ve karşılaştırılabilir arazi değerleri referans alınmıştır. Mahsul değerlemesi için, 'Zonguldak İli Çaycuma İlçesi Meyve Veren ve Meyve Vermeyen Bireysel Ağaçlar için Ek Çizelge 1' kullanılmıştır.

Bu çalışma, YYP'nin doğru, güncel ve Dünya Bankası standartlarıyla tam olarak uyumlu olmasını sağlamak amacıyla gerçekleştirilmiştir. Gayrimenkul ve Kamulaştırma Müdürlüğü de bir Varlık Envanteri hazırlayacaktır. Söz konusu Varlık Envanteri tamamlanana kadar, bu Yeniden Yerleşim Planı için belirlenen son tarih 18 Eylül 2025 olarak kalacaktır.

Varlık Envanteri sürecinin bir parçası olarak, mülkiyet ve kullanıcı bilgileri, Kamulaştırma Planında belirlenen parsel numaraları kullanılarak tapu ve kadastro kayıtlarından çıkarılmıştır. Ardından, Nüfus Müdürlüğü de dahil olmak üzere ilgili müdürlüklerle resmi yazışmalar yoluyla arazi sahipleri ve kullanıcıların güncel iletişim bilgileri elde edilmiştir. Bu güncel bilgiler, anlamlı paydaş katılımı ve tazminat planlamasının temelini oluşturmaktadır.

Müdürlük ayrıca, sadece araziyi değil, arazide bulunan ağaçlar, bitkiler ve mahsuller gibi varlıkları da kapsayan arazi değerleme çalışmaları yürütmüştür. Objektiflik ve adaleti sağlamak için, değerleme verileri, Tarım Müdürlükleri ve Tarım Odaları gibi ilgili il kurumlarına yapılan resmi talepler yoluyla, son beş yılın ortalama piyasa fiyatları kullanılarak elde edilmiştir. Bu değerlemeler tazminat hesaplamalarına dahil edilmiştir.

Bu süreci ulusal mevzuata uygun olarak yönetmek için iki resmi komite kurulmuştur:

- Arazi ve taşınmaz varlıkların birim değerlerini belirlemekten sorumlu Değerleme Komitesi ve
- Değerleme ve Müzakere Komitesi, bu değerlemelere dayalı olarak tazminat tutarlarını müzakere etmek üzere doğrudan PEK'lerle görüşür.

Türkiye'nin mevcut ekonomik koşulları ve devam eden enflasyon göz önüne alındığında, Genel Müdürlük, kamulaştırma kararı ve bakanlık onayı sonrasında değerleme ve tazminat sürecinin hızlı bir şekilde uygulanmasına öncelik vermektedir. Bu yaklaşım, tazminatın güncel ve ilgili piyasa koşullarını yansıtmasını sağlayarak, etkilenen kişilerin potansiyel mali kayıplarını azaltmayı amaçlamaktadır.

2. Faz için belirlenen kamulaştırma koridoru içinde bulunan 36 parselin toplam kayıtlı alanı 1.481.037,15 m² olup, bunun 130.142,01 m²'si kamulaştırılacaktır.

Halen dava konusu olan parsel dahil olmak üzere, özel mülkiyete ait 18 parselin toplam alanı 7.049,29 m² olup, bunun 5.397,24 m²'si kamulaştırmaya tabi tutulacaktır.

Kalan 18 parsel, Hazine (şu anda dava konusu olan parsel dahil) ve TCDD'nin mülkiyetindedir. Saha araştırmaları, bu arazilerde resmi veya gayri resmi kullanıcıların bulunmadığını doğrulamıştır. Ayrıca, bu 18 kamu parselinden 11'inin, resmi veya gayri resmi bireysel kullanımın gözlemlenmediği TPAO ve Filyos Limanı sınırları içinde bulunduğu belirtilmelidir.

Yukarıda belirtilen kamu arazilerinde resmi veya gayri resmi kullanıcılar tespit edilirse, yerinde değerlendirmeler ve paydaş katılımı yoluyla ek doğrulama ve belgeleme faaliyetleri yürütülecek ve sonuçlar, inşaat çalışmalarının başlamasından önce incelenmek ve onaylanmak üzere Dünya Bankası'na sunulacak olan YYP Zeyilnamesinde yansıtılacaktır. Doğrulanmış gayri resmi kullanıcılar, Dünya Bankası'nın ÇSÇ'sine uygun olarak tazminat ve geçim kaynaklarının yeniden sağlanması tedbirleri için değerlendirilecektir. Varlık Envanteri ile

ilgili ayrıntılı bilgiler Ek-1'de bulunabilir. Değerleme çalışması ile ilgili veriler de aynı Ek-1'de sunulacaktır.

Dünya Bankası'nın Çevresel ve Sosyal Standart 5 (ÇSS5) uyarınca, yeniden yerleşim haklarına uygunluk aşağıdaki üç kategoriye göre belirlenir:

1. Arazi veya varlıklar üzerinde resmi yasal haklara sahip olanlar,
2. Nüfus sayımı başladığı anda arazi veya varlıklar üzerinde resmi yasal hakları olmayan, ancak ulusal hukukta tanınan veya tanınabilir olan bu tür arazi veya varlıklar üzerinde hak iddia edenler,
3. İşgal ettikleri veya kullandıkları arazi veya varlıklar üzerinde tanınabilir yasal hakları veya hak talepleri olmayanlar.

Bu kategorilere giren tüm tespit edilmiş etkilenen kişiler ve haneler, bu YYP ve gelecekteki YYP Zeyilnamelerinde belirtilen geçerli haklara uygun olarak değerlendirilecektir.

Ayrıca, etkilenen tüm yerleşim yerlerinin muhtarları (köy/mahalle başkanları) ile önemli bilgi kaynakları görüşmeleri yapılmıştır. Bu görüşmeler, topluluk düzeyinde değerli sosyo-ekonomik bilgiler sağlamış ve arazi sahiplerinin ve arazi kullanıcılarının belirlenmesine destek olmuştur. Etkilenen arazinin tüm kullanıcıları, Ek-1'de yer alan Varlık Envanteri, Nüfus Sayımı ve Değerlemelerde kaydedilmiştir.

Fiziksel ve Ekonomik Yerinden Edilmenin Olası Etkileri

<u>Etkilenen Araziler ve Araziye Dayalı Geçim Kaynakları</u>

1. YYP kapsamında olası ekonomik kayıpları değerlendirmek için bir Varlık Envanteri ve Değerleme çalışması taslağı hazırlanmıştır. Ancak, nihai çalışmalar AYGM Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü tarafından yürütülecek olup, gerçek kayıplar ve tazminatlar ancak bu nihai değerlendirmelerin tamamlanmasının ardından teyit edilebilecektir.
2. Özel arazilerde bulunan ağaçların bedeli, kayıtlı arazi sahibine ödenecektir. Bu tazminattan kesim maliyeti/odun maliyeti düşülmeyecektir. Arazi değerleme raporlarında bu tür kesintiler yapılması durumunda, kesintiler YYP fonundan ağaç sahiplerine iade edilecektir.
3. TCDD'ye ait 118/3 (Derecikören) ve 168/1 (Sefercik) numaralı parsellerde, potansiyel ekonomik değeri olan bir kayısı ağacı tespit edilmiştir. Derecikören, Gökçeler ve Sefercik köylerinin muhtarları ve kilit bilgi kaynakları ile yapılan son istişarelerde, bu arazide herhangi bir kullanıcı tespit edilmemiştir. Arazideki diğer bitki örtüsü, ekonomik değeri olmayan çalılardan oluşmaktadır.
4. Kamulaştırma planına tabi olan arazilerin hiçbiri resmi olarak otlak veya mera alanı olarak belirlenmemiştir. Özel veya kamu arazilerinde otlatmaya uygun alanlar tespit edilmemiştir. Parselleri yoldan ayıran bariyerler nedeniyle birçok alan hayvanların geçişine uygun değildir. Diğer alanlar çoğunlukla demiryolunun kenarları boyunca dar koridorlar halinde uzanmaktadır. Aktif yolcu ve yük treni trafiğine açık olan bu alanlar, yayalar ve hayvanlar için de güvenli değildir.
5. Öte yandan, bu alanlar yoğun çalı bitki örtüsüyle kaplıdır. Bu doğal bariyer, yaya ve hayvanların arazilerden geçişini imkansız hale getirmektedir. Örneğin, arazi etüt çalışmaları sırasında, Hazineye ait 124/2 ve 105/43 numaralı parsellere yoğun bitki örtüsü nedeniyle erişilememiştir.

6. Kamulaştırma koridorunun batısında, otoyolun karşı tarafında[1] devam eden yol projesiyle[2] ilgili köprü ve viyadük çalışmaları devam etmektedir. Gökçeler köyünün iç yolunun başında bulunan bu faaliyetler, otoyoldaki trafik yoğunluğunu artırmıştır. Söz konusu yol kesiminde, aktif bir şantiye ve hafriyat alanı da bulunmaktadır. Bu alan, ek inşaat makinesi trafiğine katkıda bulunmaktadır. Tek şeritli yol, mevcut araç trafiği ve inşaat makineleri nedeniyle daha da yoğunlaşmıştır. Bu koşullar, hayvanların karşıya geçmesi için de risk oluşturmaktadır. Sonuç olarak, otoyolun her iki tarafında yayalar ve hayvanlar için uygun ve güvenli geçiş alanları çok sınırlıdır.
    - Gökçeler Tren İstasyonu'nun 40 metre kuzeyinden başlayıp kuzeye doğru yaklaşık 350 metre boyunca düz bir çizgi halinde uzanan toplam 18 özel parsel, bitişik bir düzen içinde yan yana bulunmaktadır. Bu özel parsellerin tümü batı tarafında otoyola, doğu tarafında ise demiryoluna bitişiktir. Parsellerde herhangi bir tarımsal faaliyet gözlemlenmemiştir.
7. Bahçelerde bahçe bitkileri ile meyve veren ve vermeyen ağaçlar bulunurken, bazı parseller tarımsal üretim açısından tamamen boş/nadas durumundadır. Arazi araştırması çalışmaları sırasında gözlemlenen ağaçların parsellere göre dağılımı aşağıdaki gibidir.
    a. *Özel mülkiyet parselleri 102/22 ve 102/23*: İncir ağacı (1), Akasya (1), Armut (1)
    b. *Özel mülkiyetli 102/24 numaralı parsel*: Akasya (1), Kavak (1), Söğüt (1)
    c. *Özel mülkiyetli 110/2 numaralı parsel:* Akasya (1)
8. Kamulaştırma planında verilen bilgilere göre, bu 18 parselin 3'ü tarla, geri kalan parseller ise bahçe olarak sınıflandırılmıştır. Tarlalar olarak sınıflandırılan üç parselde ekili veya hasat edilmiş mahsul izine rastlanmamıştır.

Etkilenen Yapılar

Etkilenen arazilerde bulunan tüm yapıları içeren ayrıntılı bir varlık envanteri, arazi değerleme ve kamulaştırma sürecinin tamamlanmasının ve PEK'lere tazminat ödemesinin ardından, Proje Uygulama Birimi (PUB) tarafından Emlak ve Kamulaştırma Departmanı ile koordineli olarak gerçekleştirilecektir. Yapılar, binalar ve diğer varlıklar için ödenen tazminatların ÇSS5 ile uyumluluğu, uygulama aşamasında ve Proje sonunda bağımsız bir üçüncü taraf tamamlama denetimi ile incelenecektir.

Etkilenen yapılarla ilgili bilgiler, 2025 yılının Eylül ayında YYP hazırlık aşamasında gerçekleştirilen saha çalışmasında toplanmıştır. Arazi kullanıcıları olan PEH temsilcilerinin hiçbiri, parsellerinde herhangi bir yapı bulunduğundan bahsetmemiştir. Ancak, saha ziyareti sırasında, istişarelerde bahsedilmeyen ancak özel parsellerde bulunan yapılar da tespit edilmiştir.

Tazminat ilkeleri ve çerçevesi bu YYP kapsamında tanımlanmakla birlikte, tazminat tutarlarının belirlenmesi AYGM Emlak ve Kamulaştırma Departmanı tarafından resmi değerleme ve varlık envanter süreci yoluyla gerçekleştirilecektir. AYGM PUB, bu sürecin usulüne uygun olarak tamamlanmasını ve elde edilen rakamların YYP uygulamasında ve ilgili YYP Eklerinde yansıtılmasını sağlamakla sorumlu olacaktır. Kesinleşen tazminat tutarları, inşaat çalışmalarının başlamasından önce hazırlanacak ve Dünya Bankası'na incelenmek ve onaylanmak üzere sunulacak olan YYP Zeyilnamelerine dahil edilecektir.

[1] 67-01 Yol Kontrol Kesim Numaralı Saltukova-Kilimli Yolu

[2] Kilimli- Filyos- Saltukova İki Şeritli Yol Projesi (Devam ediyor) / https://www.bahadirgrup.com.tr/project/caycuma-bartin-ayr-hisaronu-zonguldak-yolu-ongermeli-kiris-yapim-isi/

Gökçeler Tren İstasyonu'nun başlangıç ve bitiş noktaları, TCDD'ye ait kamu arazilerinin (kuzeyde 107/3 ve 107/2) sınırları içinde bulunmaktadır. Arazi etüdü sırasında, değerleme amacıyla aşağıdaki noktalar gözlemlenmiş ve kaydedilmiştir.

- 107/3 numaralı parsel içinde Gökçeler Tren İstasyonu'na ait çelik bir depo ve beton zeminli bir durak ve bekleme odası tespit edilmiştir. Bekleme odasının kapısı kilitlidir ve içinde personel bulunmamaktadır (insansız tesis). Trenlerin varış ve kalkış saatleri bekleme odasının dışında ilan edilmiştir. Odanın içi büyük ölçüde kullanılmıyor gibi görünse de, durak genel olarak yolcu trafiği için işlevsel olmaya devam etmektedir.
- Kamulaştırma sınırları içinde bulunan ancak kamulaştırma sürecinden hariç tutulan bir alanda, terk edilmiş eski bir iki katlı bina bulunmaktadır. Bu bina, demiryolunun batı tarafında, yukarıda bahsedilen bekleme salonunun tam karşısında yer almaktadır. Yapı tamamen terk edilmiş durumdadır ve içinde herhangi bir kullanım izi gözlemlenmemiştir. Binanın kapı ve pencerelerin olması gereken kısımlarında, kapama veya çevreleme işlevi gören herhangi bir malzeme bulunmamaktadır.
- 110/5 numaralı özel parsel içinde, bir tarafı demiryoluna, diğer tarafı yola paralel konumlanmış bir bahçe bulunmaktadır. Bu bahçenin çevresine elektrikli tel çit çekilmiştir. Bu malzemeler, özel parselin değerleme çalışmasına dahil edilmiştir.
- Özel parsel 102/24 üzerinde terk edilmiş bir depo yapısı bulunmaktadır. Bu depo yarı tuğla yapılıdır.
- Özel mülkiyetli 102/20 numaralı parsel ile otoyolun doğu tarafı arasında, harap durumda eski bir otobüs durağı bulunmaktadır. Bu durağın tam karşısında (yolun batı tarafında), yenilenmiş başka bir otobüs durağı bulunmaktadır.

Hem kamu hem de özel parsellerdeki yapıların durumu göz önüne alındığında, gelecekte fiziksel yer değiştirme etkilerini gösterebilecek herhangi bir bulguya rastlanmamıştır. Ancak, Projenin sonraki aşamalarında herhangi bir fiziksel yer değiştirme etkisi tespit edilirse, AYGM PUB tarafından ayrı bir YYP ve/veya YYP Zeyilnamesi hazırlanacak ve inşaat çalışmalarının başlamasından önce incelenmek ve onaylanmak üzere Dünya Bankası'na sunulacaktır.

Yeniden Yerleşim ve Tazminat Stratejisi

Projenin yeniden yerleştirme stratejisi dört bileşenden oluşmaktadır:

- Hak Sahipliği Matrisi
- Geçim kaynaklarının geri kazandırılması tedbirleri
- Hassasiyet yardımı
- Diğer etki azaltıcı önlemler

Hak Sahipliği Matrisi (HSM), YYP kapsamında PEK'lerin tüm hak ve yetkileri hakkında genel bir bakış sunar. Proje, istemsiz yeniden yerleşimi en aza indirmeye ve yerinden edilmiş kişilerin geçim kaynaklarını ve yaşam standartlarını iyileştirmeye veya en azından geri kazanmaya çalışacaktır. Projenin tasarımı tamamlanmıştır. Ancak, yüklenici seçildikten sonra yeni araziye ihtiyaç duyulması halinde, bu HSM'ye göre tazminat ödenecek ve bu YYP için bir zeyilname hazırlanacaktır. Ve yeni arazi ihtiyacı ile bu HSM'de kapsanmayan herhangi bir olumsuz etkiyle karşılaşılırsa, zeyilname HSM'ye eklemeler de içerecektir.

<u>Etkilenen araziler için;</u>

- Tam ikame maliyetine göre nakit tazminat (enkaz ve amortisman kesintisi bedelleri dahil) hak sahiplerine ödenecektir.
    - Kısmi kalıcı kamulaştırma sonrasında arazinin geri kalan kısmı "kullanılamaz" hale gelirse, geri kalan kısımlar kanun uyarınca kamulaştırılacaktır.
- Tam ikame maliyetine karşılık nakit tazminat, hak sahiplerine ödenecektir.
    - Kısmi kalıcı kamulaştırma sonrasında arazinin geri kalan kısmı "kullanılamaz" hale gelirse, kalan kısımlar kanun uyarınca kamulaştırılacaktır.

- Taşınmaz üzerindeki ürünler ve ağaçlar Komisyon tarafından değerlendikten sonra kullanıcıya tazminat ödenecektir.
- Geçim kaynakları tarıma bağlı olan ve arazilerini kaybeden çiftlik sahipleri ve kullanıcılar için ilgili kurumlarla işbirliği içinde tarım eğitimi geliştirilecek ve uygulanacaktır.
- PEK'lere, özellikle inşaat ve işletme dönemlerinde temizlik, şoförlük, güvenlik, aşçılık vb. alanlarda geçici veya kalıcı istihdam olanakları sunulacaktır.
- Mahsul fiyatları ve ağaçlardan elde edilecek net gelir nakit tazminat olarak ödenecektir.
- Ürünün değeri (piyasa fiyatı) ve ürün için yapılan yatırım tutarı (girdi, işçilik, ağaçların yaşı) hesaplanarak kullanıcıya ödenecektir.
- Her ürün ve/veya ağaç, kendi özelliklerine göre (yıllık veya çok yıllık, olgunluk, en az 3 yıllık ortalama verim vb.) değerlendirilecektir.

Projenin bazı PEK'ler üzerindeki etkisi diğerlerine göre daha büyüktür. Bunlar (1) hassas gruplar, (2) projeden önemli ölçüde etkilenen PEK'lerdir. PEK'ler arasındaki hassas gruplar, kadın hane reisleri, yaşlılar veya engelliler gibi kişilerden oluşur. Hassas PEK'lere Hassasiyet Yardımı sağlanacak ve projeden önemli ölçüde etkilenen kişilere geçim kaynaklarının yeniden sağlanması için önlemler alınacaktır.

PEK'ler arasında yer alan **hassas gruplara**, paydaş katılım mekanizmalarına, tazminat ve diğer haklara erişim konusunda da yardım edilecektir (Hassasiyet Yardımı). Geçim kaynakları ve yaşam standartlarının en azından yerinden edilme öncesindeki seviyelere getirilmesi için çaba gösterilecektir. Geçim kaynaklarının geri kazandırılması tedbirlerinden yararlanma hakkı olan kişiler (önemli ölçüde etkilenen kişiler) ek hassasiyet durumları varsa, alacakları destek miktarı hassasiyet ve önem puanlarına göre artar (Ek-2). İstihdam veya hareketlilik desteğinde öncelik, yasal haklara erişim veya tazminat almak için bankaya erişim gibi ek destek sağlanacaktır.

Önemli Ölçüde Etkilenen Kişiler: Bu YYP için "toplam arazi sahipliği Proje'den %10'dan fazla etkilenen PEK'ler" olarak tanımlanmıştır. Önemli ölçüde etkilenen kişiler için geçim kaynaklarının yeniden kazandırılmasına yönelik önlemler planlanmıştır.

Bu gruplar için Hassasiyet Analizi için bkz. Ek-2.

Geçim kaynaklarının geri kazandırılması araçları şunlar olacaktır:

- Geçici Geçim Kaynağı Desteği (TLS)
- Yerel İstihdam
- Eğitim

İzleme ve Değerlendirme (İ&D)

İç ve dış izleme ile tamamlanma denetiminden oluşan, birbirini tamamlayan bir izleme mekanizması aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur:

İç izleme: Kurum içinde yapılan raporlama ile gerçekleştirilen İ&D faaliyetleri

Dış izleme: Bağımsız bir tarafın danışmanlığıyla desteklenen İ&D faaliyeti İç izleme raporları incelenir ve saha ziyaretleri gerçekleştirilir.

Tamamlama Denetimi: Projenin hem iç hem de dış izleme süreçlerini sonlandıran YYP tamamlama denetimi, kamulaştırma, tazminat ve yeniden yerleştirme yardımlarının bu YYP ve gelecekteki YYP Zeyilnamelerinin gerekliliklerine uygun olduğunu ve geçim kaynaklarının sürdürülebilir bir şekilde yeniden tesis edildiğini ve başka bir müdahaleye gerek olmadığını kesin olarak gösterecektir. Tamamlama Denetimi, uygun olduğu hallerde, her bir YYP Zeyilnamesinin uygulanmasının ardından bir Dış İzleme Danışmanı tarafından gerçekleştirilecektir. 'ın iç ve dış izleme raporları, Tamamlama Denetimi kapsamında gözden geçirilecek ve uygunluk ve sonuçları doğrulamak için saha ziyaretleri gerçekleştirilecektir.

Paydaş Katılımı

Projenin Paydaş Katılım Planı (PKP) halihazırda yürürlüktedir ve bu YYP kapsamında PEK'leri hedefleyen danışma faaliyetleri de PKP ile uyumlu olacaktır. Proje hazırlık döneminde PKP'de belirlenen paydaşlarla aktif iletişim kurulmuştur ve bu iletişim gelecekte de devam edecektir.

AYGM PUB, paydaş danışmaları, varlık envanteri ve anketleri, değerleme ve tazminat kayıtları, ödeme belgeleri, tazminat anlaşmaları, yasal kayıtlar ve bu YYP'nin ve gelecekteki YYP Zeyilnamelerinin uygulanmasıyla ilgili tüm belgeler dahil olmak üzere, arazi edinimi ve yeniden yerleştirme faaliyetleriyle ilgili tüm belgeleri sistematik olarak kaydetmek, saklamak ve yönetmek için bir belge yönetim sistemi kurmaktan ve sürdürmekten sorumlu olacaktır.

Bu taslak YYP, PUB tarafından DB ÇSS5 uyarınca kamuya açıklanacak ve istişareye tabi tutulacaktır. Bu istişare sırasında alınan geri bildirimler YYP ve gelecekteki YYP Zeyilmanelerine dahil edilecek ve Dünya Bankası'nın nihai onayına sunulacaktır. Dünya Bankası'nın onayı sonrasında, AYGM belgenin hem Türkçe hem de İngilizce versiyonlarını resmi web sitesinde yayınlayacak ve YYP'yi ilgili Bakanlıklar, Yerel Yönetimler ve Kurumlarla paylaşacaktır. Nihai YYP ve YYP Zeyilnameleri ayrıca Dünya Bankası web sitesinde ayrı bir bağlantı adresi ile duyurulacaktır.

Haklar, uygunluk kriterleri, değerleme prosedürleri ve ŞM hakkında ayrıntılı bilgiler içeren bir Arazi Edinimi ve Tazminat Kılavuzu (GLAC) hazırlanacak ve katılım faaliyetleri sırasında PEK'lere dağıtılacaktır.

Şikayet Mekanizması (ŞM), PKP'nin önemli bir aracıdır ve ayrı başlıklar altında iç ve dış paydaşları kapsayarak çevresel ve sosyal etkiyle ilgili şikayetleri, görüşleri, önerileri, geri bildirimleri ve soruları ele almayı amaçlamaktadır.

Şikayet mekanizması, YYP'nin uygulanmasını değerlendirmek için kullanılacak araçlardan biri olacaktır. YYP, YYP ve ilgili YYP Eklerinin uygulanmasının etkinliğini izlemek için göstergeleri belirlemiştir. Şikayet mekanizması veritabanındaki veriler, PEK'lerin arazi edinimi ve geçim kaynaklarının geri kazandırılması ile ilgili Proje performansını izlemek için kullanılacaktır. Proje, şikayetlerin sonuçlarını analiz ederek ve bunları YYP ve ilgili YYP Zeyilnamelerinde tanımlanan haklar, ilkeler ve hedeflerle karşılaştırarak gerekli hafifletici önlemleri alacaktır.

1 GİRİŞ

Türkiye'nin ulaştırma yatırımları arasında demiryolları, Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 12. Kalkınma Planı[3] (2024-2028) 'de vurgulandığı gibi, en önemli altyapılar arasında yer almaktadır. Demiryolu taşımacılığı açısından temel amaç, demiryolu sisteminin verimliliğini, kapasitesini ve güvenliğini artırmaktır. Bu, elektrifikasyon ve sinyalizasyonlu demiryolu hatlarının oranının artırılması, demiryolu sistemi araçlarının tasarımı ve imalatında yerli araçların kullanımının teşvik edilmesi ve kritik bileşenlerin yerlileştirme oranının artırılmasını içermektedir. Plan, yerli sanayinin araştırma ve geliştirme, tasarım ve üretim kapasitelerini ilerletmeyi ve demiryolu sistemi araçları ile alt bileşenlerinin kapsamlı bakım ve onarımını sağlamayı amaçlamakta, böylece Türkiye'deki demiryolu ulaşım altyapısının genel anlamda modernleşmesine ve gelişimine katkıda bulunmayı hedeflemektedir.

11. Kalkınma Planı dönemi (2019-2023) boyunca, ulaştırma ve lojistikte etkinlik ve verimliliği artırmak, maliyetleri düşürmek ve intermodel entegrasyonu sağlamak için çalışmalar yapılmıştır. Demiryollarında elektrikli hatların oranı yüzde 52'ye, sinyalizasyonlu hatların oranı ise yüzde 58'e yükselmiş olup, önemli modernleşme çalışmaları halen devam etmektedir. 11. Kalkınma Planı döneminde yük ve yolcu taşımacılığında karayolu tabanlı sistemin devam ettiği ve karayolu trafik güvenliğini artırmak, çevresel etkileri azaltmak ve demiryolu bağlantılı multimodal sistemlere geçiş yapmak için yük taşımacılığına odaklanan ulaştırma yatırımlarına öncelik verilmesi gerektiği belirtilmektedir.

1.1 Proje Geçmişi

Dünya Bankası İcra Direktörler Kurulu, 30.06.2020 tarihinde Türkiye Demiryolu Lojistik İyileştirme Projesi (TULİP) için bir krediyi onaylamıştır. TULİP, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (UAB) tarafından Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü (AYGM) aracılığıyla uygulanmakta olup, son kilometre altyapı bağlantısını (LMC) iyileştirerek, demiryolu destekli lojistik merkezlerinin operasyonel verimliliğini artırarak ve demiryolu intermodel ve yük lojistiği sektöründeki kurumsal kapasiteyi güçlendirerek Türkiye'de demiryolu yük taşımacılığının verimliliğini artırmayı amaçlamaktadır.

Proje geliştirme hedefi (PGH), seçilen demiryolu yük koridorlarında nakliye maliyetlerini azaltmak ve demiryolu yük bağlantısı sağlamak ve demiryolu destekli lojistik merkezlerini yönetmek için AYGM'nin kurumsal kapasitesini güçlendirmektir.

Proje üç ana bileşen etrafında geliştirilmiştir:

- Bileşen 1: Öncelikli Ağ Düğümlerinde Demiryolu Şube Hatları ve Multimodal Bağlantıların İnşası,
- Bileşen 2: Ek yük düğümlerinde demiryolu son kilometre altyapı bağlantısı için fizibilite çalışmaları, ayrıntılı mühendislik tasarımları, çevresel ve sosyal belgeler ve inşaat denetimi,
- Bileşen 3: 2. Aşama Covid-19 müdahale desteği, kurumsal güçlendirme, kapasite geliştirme ve proje uygulama desteği.

Demiryolu bağlantılarının iyileştirilmesine yönelik Projenin Bileşen-1 kapsamında, Filyos Limanı ve Sanayi Bölgesi Demiryolu Bağlantı Projesi ("Proje" veya "Filyos Alt Projesi") ile sanayi tesislerine demiryolu bağlantı hattı inşa edilmesi planlanmaktadır. Projenin ana amacı, Zonguldak ilinin Çaycuma ilçesinde inşa edilmesi planlanan Filyos Vadisi Projesi kapsamında,

[3] https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2023/12/On-Ikinci-Kalkinma-Plani_2024-2028_11122023.pdf

Filyos Limanı'na gelen malların güvenli ve maliyet etkin bir şekilde taşınması ve dağıtımının gerçekleştirilmesidir.

Demiryolu güzergâhı, Çevresel ve Sosyal Taahhüt Planı'nda (ÇSTP) belirtilen hususlar dikkate alınarak revize edilmiş ve mevsimsel kısıtlamalar nedeniyle gerçekleştirilemeyen çalışmalar ve ölçümler 2. Aşamada yapılmıştır.

2. Aşama araştırmaları, 1. Aşama çalışmalarının bulguları temel alınarak 36 parsel üzerinde gerçekleştirilmiştir.

Proje hattı, Irmak-Zonguldak Demiryolu hattındaki Gökçeler İstasyonu'ndan başlar. Daha fazla ayrıntı, ÇED raporunun Proje Bileşenleri bölümünde bulunabilir.

Proje güzergâhı, Zonguldak ilinin Çaycuma ilçesinde, Filyos sınırları içinde yer alan bir alanda planlanmıştır. Güzergâh, Derecikören Köyü'nün kuzeybatısında başlar ve çevredeki doğal coğrafi özellikleri takip ederek Gökçeler Köyü'nün kuzeydoğusundan geçer. Güzergâh boyunca çeşitli doğal ve yapay engeller bulunmaktadır. Bunların en önemlisi, proje kapsamında bir köprü ile geçilecek olan Filyos Nehri'dir. Filyos Sanayi Bölgesi ve Filyos Nehri'ni geçtikten sonra güzergâh, TPAO tesislerinden geçerek Filyos Limanı'nın doğu rıhtımının sonuna kadar uzanmaktadır.

Projenin risk sınıflandırması, Dünya Bankası ÇSÇ'ne göre "Önemli" olarak belirlenmiştir. Sonuç olarak, alt projeler ulusal mevzuata göre Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) muafiyetine sahip olsa da, Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirmesi (ÇSED), Yeniden Yerleşim Planı (YYP), Paydaş Katılım Planları (PKP), İşgücü Yönetimi Prosedürü (İYP) ve Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı (ÇSYP) Dünya Bankası ÇSÇ ve Proje için Çevresel ve Sosyal Standartlar ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

1.2 YYP'nin Amaçları

Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü (AYGM), çalışmalarında sürdürülebilir kalkınma ve sosyal refahı desteklemeye kararlıdır. Bu YYP, Proje'den etkilenen kişilerin ve varlıkların yerinden edilmesinden önce, sırasında ve sonrasında benimsenmesi gereken hedefleri, ilkeleri, prosedürleri ve önlemleri açıklamaktadır. AYGM, YYP'nin geliştirilmesi ve uygulanmasında DB ÇSS5'e uymayı taahhüt etmektedir. Gelecekte hazırlanacak YYP Zeyilnameleri, bu YYP'de belirtilen ilkeler, prosedürler ve hükümlere dayalı olacaktır.

YYP'nin hedefleri şunlardır:

- Projenin araziye olan etkilerini belirlemek.
  - Tüm proje etkilenen kişiler (PEK'ler) için adil, şeffaf ve müzakereye dayalı bir yeniden yerleştirme süreci geliştirmek ve uygulamak.
- Arazi edinimi veya arazi kullanımına getirilen kısıtlamalardan kaynaklanan kaçınılmaz olumsuz sosyal ve ekonomik etkileri azaltmak amacıyla;
  (a) varlık kayıpları için ikame maliyeti üzerinden zamanında tazminat sağlamak ve
  (b) yerinden edilen kişilerin geçim kaynaklarını ve yaşam standartlarını, reel olarak, yerinden edilme öncesi seviyelere veya proje uygulamasının başlangıcından önce geçerli olan seviyelere (hangisi daha yüksekse) iyileştirme ya da en azından bu seviyelere geri getirme yönündeki çabalarını desteklemek;
  ayrıca yeniden yerleşim faaliyetlerinin, uygun düzeyde bilgi açıklaması, anlamlı istişare ve etkilenen kişilerin bilinçli katılımı sağlanarak planlanmasını ve uygulanmasını temin etmek.
- Yeniden yerleşim ve tazminat faaliyetlerinin uygulanmasında Dünya Bankası gereklilikleri ile uyum sağlamak,
- Yeniden yerleşim faaliyetlerini etkilenen taraflarla birlikte uygulamak,

- Yeniden yerleşim süreci öncesinde ve sırasında sürekli istişare yoluyla, yeniden yerleşimden etkilenen kişilerin YYP'nin planlama, uygulama ve izleme süreçlerine katılmalarını sağlamak,
- Uygun şikayet prosedürleri ve mekanizmaları geliştirmek ve uygulamak,
- Yeniden yerleşim sırasında ve sonrasında yeniden yerleşim ve restorasyon faaliyetlerini izlemek (ve gerekirse revize etmek),
- Gerekli durumlarda hassas kişiler/grupların ek yardım almasını sağlamak.

1.3 YYP'nin Kapsamı

Proje arazi ediniminin etkileri ÇSED raporunda belirtilmiştir. Bu YYP, Projenin arazi edinimi ve arazi kullanımının etkilenen kişiler/varlıklar üzerindeki etkilerine ilişkin ayrıntılı bilgi sağlar ve bu etkileri önlemek veya en aza indirmek için benimsenmesi gereken yaklaşım ve önlemleri daha ayrıntılı olarak açıklar. Gelecekte hazırlanacak YYP Zeyilnameleri, bu YYP'de belirtilen ilke, prosedür ve hükümlere dayalı olacaktır.

Ocak 2020 itibariyle, 1. Aşama için planlanan proje güzergâhı boyunca yer alan yerleşim yerleri, Zonguldak ili Çaycuma ilçesi Filyos beldesindeki Sazköy, Derecikören, Gökçeler ve Aşağıihsaniye köyleri ile Öteyüz ve Sefercik mahalleleridir. Demiryolları, yollar, mühendislik yapıları, istasyonlar ve trafo merkezleri gibi proje bileşenlerinden toplam 471 parsel etkilenecekti. Bu parsellerin 139'u 715 PEK ile özel mülkiyet arazisiyken, 322'si Hazine adına kayıtlıydı.

Nihai proje güzergâhında, kültürel miras ve projenin Etki Alanı (EA) içindeki yerleşim yerleri üzerindeki olumsuz etkilerin azaltılması amacıyla proje güzergâhı değiştirilmiştir. 1. Aşamada öngörülen 471 parselin aksine, 2. Aşama kapsamında 36 parsel kamulaştırmaya tabi tutulacaktır.

Toplam 36 parsel kamulaştırma koridorunda bulunmaktadır. Bunların 18'i özel mülkiyete aittir. Bu 18 parsel üzerinde mülkiyet hakkı bulunan toplam 102 hissedar tespit edilmiştir. Bu 102 hissedardan 14'ünün, ilgili özel arazilerin kullanıcıları veya Proje Etkilenen Hane (PEH) içindeki arazi sahiplerinin birinci derece akrabaları olduğu belirlenmiştir. Ayrıca, 102 hissedardan biri, şu anda devam eden bir davaya konu olan bir parselin (Gökçeler köyü, 110/13) tek sahibidir. Arazi sahibi vefat etmiş olup, iletişime geçilen mirasçı (oğlu) istişareye katılmayı açıkça reddetmiştir.

Kalan 18 parsel şu şekilde dağılım göstermektedir: Hazineye ait araziler (13 parsel) ve TCDD'ye ait araziler (5 parsel). Maliyeye ait 13 parselden biri şu anda dava konusudur (Gökçeler köyü, 105/43). Maliyeye ait 13 parselden 11'i TPAO ve Filyos Limanı sınırları içinde yer almaktadır ve bu araziler güvenlik bölgesi içinde bulunduğundan, özel kullanım için uygun alan bulunmamaktadır.

Projenin fiziksel ve ekonomik yeniden yerleşim etkilerini değerlendirmek için Derecikören, Gökçeler, Sazköy ve Sefercik köyleri (Zonguldak ili Çaycuma ilçesi) etki alanı olarak tanımlanmıştır. Derecikören, Gökçeler ve Sazköy yerleşimleri Zonguldak ilinin Çaycuma ilçesinde, Sefercik yerleşimi ise aynı ilçenin Filyos kasabasında bulunmaktadır. Bu köyler, kamulaştırma koridoru içinde bulunan 36 parselin hissedarları ve arazi kullanıcılarının yanı sıra kamu arazilerinin resmi ve/veya gayri resmi kullanıcılarının da yaşadığı yerlerdir.

Bu YYP'nin sosyo-ekonomik bağlamı, iki tur saha araştırması sırasında toplanan verilere dayanmaktadır. İlk araştırma Şubat 2025'te gerçekleştirilmiştir. Şubat 2025'te, mevsimsel koşullar nedeniyle kamulaştırma koridoru içinde bulunan parsellerin çoğuna erişim sağlanamamıştır. Erişilebilir parsellerde ise kar örtüsü nedeniyle ekin desenleri tespit edilememiştir. , ekinlerin büyüme aşamasını doğrudan gözlemleyebilmek için Eylül 2025'te ikinci bir saha ziyareti gerçekleştirilmiştir. Bu ziyarette amacı, Şubat 2025'te ulaşılamayan PEH'lerle yeniden iletişim kurmak amaçlanmıştır. Kış aylarında yerleşim yerlerindeki nüfus

seviyesinin düşük olması nedeniyle, tarımsal faaliyetlerin en yoğun olduğu ve yerel halkın büyük ölçüde köylerinde bulunduğu sonbahar mevsiminin PEH'lere erişim için en uygun dönem olduğu değerlendirilmiştir.

Bu tamamlayıcı saha çalışmasına ek olarak, Hazine ve TCDD adına kayıtlı arazilerin resmi ve gayri resmi kullanıcılarını belirlemek amacıyla Filyos Belediyesi, Çaycuma İlçe Valiliği ve Zonguldak İl Özel İdaresi'nin ilgili birimlerinden yetkililerle ilave toplantılar düzenlenmiştir. Ayrıca, bu arazilerin resmi veya gayri resmi kullanıcılarını belirlemek için muhtarlar (Derecikören, Gökçeler ve Sefercik köyleri) ve yerel toplum liderleri ile ek istişareler yapılmıştır.

Eylül 2025'te yapılan tamamlayıcı saha çalışması sonucunda, TPAO ve Filyos Limanı sınırları içindeki tüm Hazine ve TCDD arazilerinin (11 parsel) TPAO'nun münhasır kullanımı altında olduğu tespit edilmiştir. Bu alan, özel güvenlik önlemleri ile korunmaktadır. Erişim sadece tesis personeli ile sınırlıdır. Diğer kişilerin girişi jandarma ve özel güvenlik şirketi tarafından izlenmekte ve kontrol edilmektedir. Sonuç olarak, bu arazilerin resmi veya gayri resmi olarak bireysel olarak kullanılmadığı teyit edilmiştir. Ayrıca, uygulanan güvenlik önlemleri nedeniyle tesise giriş ve fotoğraf çekmek yasaktır, bu da bu alan içinde bulunan parsellerde herhangi bir tanımlama veya araştırma faaliyetinin yürütülmesini engellemektedir.

Tamamlanan istişarelerin bulguları doğrultusunda, ilgili arazilerde resmi veya gayri resmi kullanıcılar tespit edilmemiştir. Parsel düzeyinde saha tanımlama faaliyetleri sırasında, bu parsellerde arazi kullanımına dair herhangi bir kanıt gözlemlenmemiştir. Ayrıca, Hazine ve TCDD adına kayıtlı arazilerin çoğunun demiryolu ile bölünmüş, boş veya başka şekilde nadasa bırakılmış alanlardan oluştuğu tespit edilmiştir. DB ÇSS5 uyarınca, Proje bu şekilde etkilenen kişiler üzerinde arazi ediniminin etkilerini azaltmayı başarmıştır. Bu YYP, Projede arazi ediniminin olumsuz etkilerini nasıl hafifleteceğini ve hafifletme önlemlerini nasıl izleyeceğini açıklamaktadır.

Bu planda belirtilen hedefler, arazi edinimi, tazminat ve diğer hafifletme çabalarıyla ilgili olarak geliştirilen tüm Proje faaliyetlerine uygulanacaktır. Bu plan, canlı bir belgedir (gerektiğinde güncellenecektir). Bu nedenle, Projenin Çevresel ve Sosyal Yönetim Sisteminde (ÇSYS) güncelleme gerektirebilecek değişiklikler, YYP'ye de uygulanacak ve Dünya Bankası tarafından onaylanacaktır. Ancak, Dünya Bankası tarafından nihai onaydan sonra meydana gelebilecek herhangi bir revizyon için, bu YYP'de belirtilen haklar değişmemek kaydıyla, Bankanın onayı ile bu YYP'ye ekler yayınlanabilir.

Proje son tasarım aşamasına ulaşmıştır; ancak, uygulama sırasında ek arazi gereksinimleri ortaya çıkarsa, YYP Zeyilnamesi buna göre hazırlanacak ve yeni etkilenen alanlarda inşaat çalışmalarına başlamadan önce Dünya Bankası'nın onayına sunulacaktır.

2 YASAL ÇERÇEVE

Bu bölüm, Projeye uygulanacak şekilde Türkiye'de arazi kamulaştırma ve zorunlu yeniden yerleşim ile ilgili yasal çerçeveyi özetlemektedir. İlgili Türk mevzuatı ve Dünya Bankası politikalarının bir özetini sunmaktadır.

2.1 Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşimi Düzenleyen Ulusal Mevzuat

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın "Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Sorumluluklar" başlıklı Üçüncü Kısmının Üçüncü Bölümünde yer alan 46. maddesi, kamulaştırma konularını ele almaktadır. Madde, bir kalkınma projesinin kamu yararına olduğu durumlarda, hükümetin kamulaştırma sürecini başlatma ve yürütme yetkisine sahip olduğunu belirtmektedir. Tüm hidroelektrik, havaalanı, otoyol ve diğer yollar ile benzeri büyük ölçekli altyapı projeleri kamu yararına kabul edilmekte ve 46. Maddenin dayanağını oluşturmaktadır. Madde, Kamulaştırma Kanunu'na atıfta bulunmaktadır.

2.1.1 Kamulaştırma Kanunu

Anayasanın ilgili maddesi, özel durumlar hariç olmak üzere, tazminat bedeli ve kararlaştırılan değer artışının kullanıcılara tam olarak ve nakit olarak ödeneceğini belirtmektedir. Kamulaştırılan arazileri işleyen çiftçilere ödenecek tazminat, her durumda tam ve nakit olarak ödenir. Özel kuruluşlar, kamuya tazminat ödemeden kamu arazileri ve varlıklarının kamulaştırılmasından yararlanamazlar. Araziler kamu yararı için istimlak edildiğinde bile, kamulaştırma kurumları, fiili arazi istimlakı ve proje inşaatından önce, kamulaştırılan varlıkların değerini PEK'ın özel banka hesabına tazminat ödemeden özel arazilerin ve varlıkların kamulaştırılmasından yararlanamazlar.

Kamulaştırma Kanunu, kamu yararı için araziye ihtiyaç duyulması halinde, edinim sırasında izlenecek prosedürleri belirler:

- özel hukuka tabi gerçek veya tüzel kişilere ait taşınmazların kamulaştırılması,
- kamulaştırma ücretinin hesaplanması,
- kamulaştırma idaresi adına taşınmaz mal ve müştemilatlarının tescili,
- kullanılmayan taşınmaz malların geri alınması, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlarla ilgili uyuşmazlıkların çözümü için izlenecek prosedür ve yöntemler.

Madde 3 - Kamulaştırma Şartları

Enerji, sulama, ağaçlandırma ve benzeri konuları içeren büyük ölçekli projelerin hayata geçirilmesi amacıyla, idareler; kanunlar uyarınca yürütmekle yükümlü oldukları kamu hizmetlerinin veya gerçekleştirmek zorunda oldukları kamu müdahalelerinin yerine getirilebilmesi için gerekli olması hâlinde, taşınmazların, kaynakların ve bunlara ilişkin irtifak haklarının bedellerini nakden veya peşin ya da eşit taksitler hâlinde ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilir

Madde 7 - Kamulaştırmada önce yapılacak işlemler ve idari şerh

Kamulaştırmayı gerçekleştirmekle görevli idare, kamulaştırmaya konu edilecek taşınmazların veya kaynakların sınırlarını, yüzölçümünü ve niteliğini gösteren ölçekli bir planı hazırlar veya hazırlatır. Kamulaştırılacak taşınmazların maliklerinin, mülkiyet durumlarının (tapu kaydının bulunmaması hâlinde zilyetlik durumlarının) ve adreslerinin tespit edilmesini sağlar. Bu tespitler; tapu, vergi ve nüfus kayıtları ile diğer ilgili kayıtlar üzerinde yapılan araştırmalar ve gerekli ek incelemeler yoluyla gerçekleştirilir ve elde edilen bilgiler ilgili belgelere bağlanır.

İdare tarafından kamulaştırma kararı alındıktan sonra, kamulaştırmaya ilişkin şerh, söz konusu taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu müdürlüğüne bildirilir. Bildirim tarihinden sonra malikin

değişmesi hâlinde, tapu müdürlüğü, mülkiyette veya mülkiyetten bağımsız nitelikteki ayni haklarda meydana gelen değişiklikleri idareye bildirmekle yükümlüdür. Kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın idare adına tesciline ilişkin olarak 10 uncu madde uyarınca mahkemeden alınması gereken belgenin, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde tapu müdürlüğüne ibraz edilmemesi hâlinde, söz konusu şerh tapu kayıtlarından resen terkin edilir.

Madde 8 – Satın Alma Usulü

8 inci madde uyarınca, kamulaştırma kararının alınmasının ardından idare tarafından, taşınmazın değerinin tespiti amacıyla en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonu ile görüşmelerin yürütülmesi amacıyla en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla uzlaşma komisyonu görevlendirilir.

İdarenin, taşınmazı edinme niyetini malike bildirmesini müteakip, malik veya kanuni temsilcisi, bildirimin tebliğinden itibaren on beş gün içinde, taşınmazı satma isteği ile idareye başvurur. Komisyon tarafından belirlenen tarihte uzlaşma görüşmeleri gerçekleştirilir ve tahmin edilen bedeli aşmamak kaydıyla bir bedel üzerinde anlaşmaya varılması hâlinde, durum bir resmî tutanak ile tespit edilerek imza altına alınır.

İdare, tutanakta belirtilen bedeli kırk gün içinde hazır eder ve tapu sicilinde belirlenen tarihte taşınmazın mülkiyetinin idare adına devrini malikten talep eder. Kamulaştırma bedeli, mülkiyet devrinin gerçekleşmesini müteakip derhâl ödenir.

Uzlaşma sağlanamaması veya mülkiyet devrinin gerçekleştirilememesi hâllerinde ise, bu Kanunun 10. Maddesi hükümleri uyarınca işlem tesis edilir.

Madde 10 – Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili

Madde 10, kamulaştırmanın satın alma yoluyla gerçekleştirilememesi halinde, idarenin gayrimenkulün bulunduğu yerin ilk derece mahkemesine başvurarak gayrimenkulün kamulaştırma bedelinin belirlenmesi ve bu bedelin ödenmesi karşılığında idare adına tescili için karar verilmesini talep edeceğini belirtir. İdarenin başvurusu üzerine mahkeme, 30 gün içinde taşınmaz mal sahibine duruşma tarihini belirten bir davet mektubu gönderir. Sorgulama sonucunda adresleri bulunamayanlara, 7201 Sayılı Tebligat Kanunu gereğince ilan yoluyla tebligat suretiyle bildirerek duruşmaya katılmaya çağırır. Mahkeme, kamulaştırma ile ilgili bilgileri, taşınmazın bulunduğu yerde yayınlanan yerel bir gazetede (varsa) ve Türkiye genelinde dağıtılan gazetelerden birinde en az bir kez ilan eder. Duruşma gününde, hakim tarafları gayrimenkulün değeri konusunda anlaşmaya varmaya davet eder. Anlaşma sağlanırsa, hakim bu ücreti kamulaştırma ücreti olarak kabul eder. Anlaşma sağlanamayan durumlarda hakim, gayrimenkulün değerini belirlemek için bir keşif (on gün içinde) ve ikinci duruşma tarihi (keşiften sonraki otuz gün içinde) belirler. İkinci duruşmada, tarafların değer konusunda yine anlaşmaya varamamaları hâlinde hakim, on beş gün içinde değerleme yapılması amacıyla yeni bir bilirkişi komisyonu atar ve tarafların ile bilirkişilerin rapor ve beyanlarını dikkate alarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli belirler. Belirlenen bedel, taşınmazın, kaynağın veya bunlara ilişkin irtifak haklarının kamulaştırma bedelidir. Mahkeme, söz konusu bedelin malik adına bir bankaya yatırılması için idareye on beş gün süre verir. Hak sahibinin tespit edilememesi hâlinde ise, bedelin ileride belirlenecek hak sahibine ödenmek üzere bankada bloke edildiğini gösterir banka dekontunun sunulması şartıyla, taşınmazın idare adına tesciline karar verilir ve bu kararın, taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu müdürlüğüne ve bedelin yatırıldığı bankaya bildirilmesine hükmedilir. Tescile ilişkin hüküm kesin olup, tarafların bedelin tespitine ilişkin itiraz ve temyiz hakları saklıdır.

Madde 12 – Kısmen Kamulaştırma

Kısmen kamulaştırılan taşınmazın değeri bu maddede tanımlanmakta olup, kamulaştırma dışında kalan taşınmazın kısmının kamu işleri mevzuatı kapsamında kullanıma uygun olması

halinde, tesislerin kullanılabilir duruma getirilmesi için gerekli masraf ve maliyetlerin hesaplanarak kamulaştırma ücretine ekleneceği belirtilmektedir.

Kısmen kamulaştırılan taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde tahmin edilir:

- Gayrimenkulün etkilenmeyen kısmının değerinde herhangi bir değişiklik olmaması kaydıyla, kısmen kamulaştırılan gayrimenkulün değeri, 11. madde hükümlerine göre o gayrimenkul için belirlenen tutar üzerinden kamulaştırılacak kısma denk olacaktır.
- Etkilenmeyen kısımda bir değer kaybının meydana gelmesi hâlinde, kısmen kamulaştırılan taşınmazın bedeli; taşınmazın etkilenen kısmı için (a) bendi uyarınca belirlenen kamulaştırma bedeline, etkilenmeyen kısımda meydana gelen değer kaybına karşılık gelen tutarın eklenmesi suretiyle oluşturulur.

Kısmen kamulaştırılan bir taşınmazın geriye kalan kısmının kullanılmaya elverişli olmaması hâlinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmamış olmak kaydıyla, kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde malikin yazılı başvurusu üzerine bu kısım da kamulaştırılabilir.

Kullanıma elverişsiz araziler:

Kamulaştırılan mülkün kalan kısmı ekonomik olarak ekime/kullanıma uygun değilse veya erişilebilir değilse, idare mahkemesinde dava açmaya gerek olmaksızın, yazılı bildirimin sunulmasından itibaren otuz gün içinde kalan mülkün kamulaştırılması için başvuru yapılmalıdır (pr.7).

Madde 14 – Dava Hakkı

Kamulaştırma işlemine karşı, kamulaştırmaya konu taşınmazın maliki tarafından, 10 uncu madde uyarınca mahkemece yapılan tebligat tarihinden itibaren otuz gün içinde idari yargıda kamulaştırma kararının iptali veya maddi hataların düzeltilmesi istemiyle dava açılabilir. Tebligat yapılamayan kişiler bakımından ise, bu süre mahkeme tarafından gazetede yapılan ilanın tarihi itibarıyla işlemeye başlar.

Madde 18 – Aynın İhtilaflı Bulunması

İdare, kamulaştırılacak taşınmaza ilişkin olarak mülkiyet veya ayni haklar bakımından herhangi bir uyuşmazlık bulunup bulunmadığını tespit etmek amacıyla, taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu müdürlükleri, kadastro müdürlükleri ve adli yargı mercileri nezdinde gerekli araştırmaları yapar. Yapılan araştırmalar sonucunda, taşınmazın mülkiyeti üzerinde bir uyuşmazlık bulunduğunun veya taşınmazın dava konusu edildiğinin tespit edilmesi hâlinde, 10 uncu madde uyarınca hazırlanan tüm belgeler, taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine sunularak; kamulaştırma bedelinin tespit edilmesi ve devam eden uyuşmazlık davası kapsamında hak sahibinin belirlenmesini müteakip bedelin hak sahibine ödenmesi kaydıyla, taşınmazın idare adına tesciline karar verilmesi talep edilir.

Mahkemece belirlenen kamulaştırma bedelinin ilk ve müteakip taksitleri, mahkeme tarafından belirlenen bankada üçer aylık vadeli mevduat hesaplarına yatırılır.

Mülkiyete ilişkin uyuşmazlıkların çözümünde izlenecek usul ve esaslar, ilgili mevzuatta tanımlanan hükümler doğrultusunda yürütülür.

Madde 19 – Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların tescili ve zilyedin hakları

İdare tarafından yapılan araştırmalar sonucunda, kamulaştırılmasına karar verilen ve tapu siciline kayıtlı olmayan taşınmazın, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16. maddesinde sayılan kamu malları arasında yer almadığı tespit edilir. Taşınmazın zilyetliğinin bulunduğu ve zilyetlik yoluyla iktisap iddiasının ileri sürüldüğünün belirlenmesi hâlinde, bilirkişiler tarafından inceleme yapılır; deliller toplanır ve bir rapor düzenlenir. Bu raporda, taşınmazın yüzölçümü, zilyedin kimliği, vergi kaydı, zilyetliğin başlangıç tarihi ve süresi ile mülkiyet kazanma koşullarının gerçekleşip gerçekleşmediği hususlarına yer verilir.

Mahkeme, 10 uncu maddede belirtilen usul ve süreler çerçevesinde taşınmazın kamulaştırma bedelini tespit eder. İdare tarafından sunulan bilgi ve belgelerden zilyetliğin kabul edilmesi hâlinde, mahkeme zilyede bildirimde bulunur.

Son ilandan itibaren otuz gün içinde Hazine veya üçüncü kişiler tarafından herhangi bir itirazda bulunulmaması hâlinde, mahkemece kamulaştırma bedeli olarak belirlenen tutar, ilan metninde belirtilen bankaya zilyet adına yatırılır. Gerekli görülmesi hâlinde bu süre, mahkeme tarafından bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. İdarenin, kamulaştırma bedelinin zilyet adına yatırıldığına ilişkin banka dekontunu mahkemeye sunması üzerine, mahkeme taşınmazın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin zilyede ödenmesine karar verir; bu karar, taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu müdürlüğüne ve bedelin yatırıldığı bankaya bildirilir.

Madde 27 – Acele Kamulaştırma

Kamulaştırma Kanunu'nun 27. Maddesi, ulusal savunma veya acil durumlarda Bakanlar Kurulu Kararı ile kamu yararı için kamulaştırma yapan idare tarafından herhangi bir taşınmazın kamulaştırılabileceğini belirtir. Kanunun acele kamulaştırmaya ilişkin hükmünün uygulanabilmesi ve bu mekanizma yoluyla arazinin ivedilikle edinilebilmesi için, söz konusu taşınmazın ve varlıkların değeri (ürün bedelleri araziye girilmeden önce tespit edilip ödenmek üzere; bkz. Ek-5 ve Ek-6), kamulaştırmayı yürüten idare bünyesinde ilgili disiplin uzmanlarından oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından, Kamulaştırma Kanunu'nun 11 inci maddesi uyarınca yedi gün içinde tespit edilir. Kamulaştırma işlemi, taşınmazın takdir edilen bedelinin idare tarafından malik adına tamamen yatırılmasını müteakip gerçekleştirilir.

Kanunun 27 nci maddesi, kamulaştırmayı yürüten idareye, standart kamulaştırma usullerine kıyasla daha erken aşamada araziye girme imkânı tanımakla birlikte, maliklerin arazi ve sabit varlıkların değerine ilişkin hak ve taleplerini sınırlamamaktadır. Değerleme süreci, mahkeme veya mahkemece görevlendirilen bilirkişiler tarafından bir hafta içinde gerçekleştirilir. Bu madde, diğer tüm yöntemlerin sonuçsuz kalması hâlinde uygulanacaktır.

AYGM Kamulaştırma Departmanı, kamulaştırma planlarının hazırlanması ve kamulaştırma sürecinin uygulanmasında ana arazi hakları kurumu/yetkilisi olacaktır. AYGM'nin arazi edinme stratejisi, öncelikle müzakere edilen anlaşmaların takibine ve müzakerelerin başarısız olması durumunda yasal mahkeme sürecine dayanmaktadır. PUB, Projede acil kamulaştırma prosedürlerini uygulamayı öngörmemektedir.

Kamulaştırma Kanunu uyarınca, parseller üzerinde hak sahiplerinin tespitine ilişkin devam eden bir dava bulunması hâlinde, söz konusu parsellerin değeri tespit edilmekte, kamulaştırma bedeli emanet (bloke) hesaba yatırılmaktadır. Yargılama sürecinin mahkeme kararıyla sonuçlanmasını müteakip, bu bedel tespit edilen hak sahiplerine ödenmektedir. Bu sistem kapsamında, emanet hesapta tutulan kamulaştırma bedeline kanuni faiz işletilmesi suretiyle, yargılama süresi boyunca herhangi bir gelir kaybının oluşması önlenmektedir.

Madde 30 – Bir İdareye Ait Taşınmaz Malın Başka Bir İdareye Devri

Bu madde, kamu tüzel kişilikleri ve kurumlarının sahip olduğu taşınmazlar, kaynaklar ve irtifak haklarının başka bir kamu tüzel kişiliği veya kurumu tarafından kamulaştırılamayacağını belirtir.

Taşınmaz, kaynak veya bunlara ilişkin irtifak haklarına ihtiyaç duyan idare, Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca bedeli tespit eder ve bu bedele dayanarak ödeyeceği tutarı belirtmek suretiyle, söz konusu varlığın sahibi olan idareye yazılı başvuruda bulunur. Varlığın sahibi olan idarenin, altmış gün içinde devre ilişkin işlemleri yerine getirmemesi veya cevap vermemesi hâlinde, uyuşmazlık, devralan idarenin başvurusu üzerine Danıştay'ın ilgili idari dairesi tarafından yapılan inceleme sonucunda, iki ay içinde verilecek kesin karar ile çözüme kavuşturulur.

Tarafların bedel üzerinde anlaşmaya varamaması hâlinde, devralan idare, Danıştay kararının tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10 uncu maddede belirtilen usule uygun olarak

kamulaştırma bedelinin tespiti talebiyle mahkemeye başvurur. Bu kapsamda yürütülecek yargılama sürecinde, 9/6/1938 tarihli ve 3533 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz.

10 uncu maddede öngörülen usul çerçevesinde kamulaştırma bedeli olarak belirlenen tutarın, varlık sahibi idareye ödenmek üzere, devralan idare tarafından belirlenen bankaya yatırılması ve yatırıldığına ilişkin dekontun sunulması için devralan idareye on beş gün süre verilir. Bu süre, gerekli görülmesi hâlinde, mahkeme tarafından yalnızca bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Devralan idarenin, kamulaştırma bedelinin varlık sahibi idare adına bankaya yatırıldığına ilişkin dekontu mahkemeye ibraz etmesi üzerine, mahkeme taşınmazın devralan idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin varlık sahibi idareye ödenmesine karar verir; bu karar, taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu müdürlüğüne ve bedelin yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescile ilişkin hüküm kesin olup, tarafların bedelin tespitine ilişkin itiraz ve temyiz hakları saklıdır.

Bu şekilde devralınan taşınmazlar, kaynaklar ve bunlara ilişkin irtifak hakları kamulaştırma yoluyla edinilmiş sayılır ve devreden idarenin izin verdiği hâller dışında, devredilme amacı veya kamu yararı kapsamında başka bir amaçla kullanılamaz. Aksi hâlde, devreden idare 23 üncü madde hükümleri uyarınca taşınmazı geri alma hakkına sahiptir. Bu husus, tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh edilir

2.1.2 Kadastro Kanunu (No. 3402)

Kadastro Kanunu, Medeni Kanun (No. 4721) hükümleri uyarınca; taşınmazların ulusal koordinat sistemine dayalı olarak kadastro veya topoğrafik kadastro haritaları esas alınmak suretiyle sınırlarının ve hukuki durumlarının belirlenmesini, taşınmazların tescilini ve mekânsal bilgi sisteminin oluşturulmasına esas teşkil edecek altyapının kurulmasını düzenlemektedir.

2.1.3 Tarım Reformu Kanunu (3083 sayılı)

Tarım Reformu Kanunu, Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ve sulanan alanlardaki arazilere ilişkin çeşitli hususları düzenlemektedir. Kanun; arazi toplulaştırması ile gerekli hâllerde tarım dışı amaçlarla arazi tahsisine ilişkin hükümleri kapsamaktadır. Kanunda ayrıca, parçalanma nedeniyle tarımsal üretimin ekonomik olarak sürdürülebilirliğini yitirdiği alanlarda, parçalanmanın ailelerin geçim kaynakları ve iş gücü üzerindeki olumsuz etkilerini önlemek amacıyla arazi toplulaştırma çalışmalarının gerçekleştirileceği hükme bağlanmıştır.

2.1.4 Tebligat Kanunu (7201 sayılı)

7201 sayılı Tebligat Kanunu, 2003, 2008 ve 2011 yıllarında yapılan değişikliklerle birlikte, taşınmaz maliklerine yönelik tebligat sürecinin hukuki temelini oluşturmaktadır. Kanun; adresi bilinen veya bilinmeyen kişiler dâhil olmak üzere, kamu ve özel nitelikteki farklı malik gruplarına ulaşılmasını sağlayan izlenecek usul ve esasları ayrıntılı olarak düzenlemektedir. Kanun uyarınca tebligat yöntemleri; bilinen adreslere posta yoluyla tebligat yapılmasını, yerel idarelerin desteğinin alınmasını, ülke genelinde yaygın olarak yayımlanan bir ulusal gazetede ilan verilmesini ve elektronik tebligat yöntemlerini kapsamaktadır. Tebligat Kanunu; yerleşik maliklere, yerinde bulunmayan maliklere, Türkiye dışında bulunan maliklere ve çeşitli kamu kurumlarına yönelik iletişim süreçlerine rehberlik etmektedir. Kanunun sahip olduğu ayrıntılı ve kapsayıcı yapı, uluslararası politika ve standartlarda vurgulanan bilgilendirme ve istişare ilkelerini destekler niteliktedir

Tebligat Kanunu, tebligat memuru tarafından adresi bilinmediği tespit edilen arazi maliklerine ve arazi kullanıcılarına yönelik tebligat sürecini ayrıntılı olarak düzenlemektedir. 2011 yılında Kanunda yapılan değişiklikler (10 uncu madde) uyarınca, tebligat, etkilenen malik için uygun görülen herhangi bir yerde ve/veya bilinen son adrese yapılabilmektedir. Kişiye ulaşılamaması

hâlinde ise tebligat, bilinen son yerleşim adresine gönderilmekte ve ilgili yerleşim biriminin muhtarlığına veya belediye mahallesine yönlendirilmektedir.

2.1.5 Tapu Sicili Tüzüğü (Resmi Gazete No. 28738)

Tapu Sicili Tüzüğü, Türk Medeni Kanunu (4721 sayılı) hükümleri doğrultusunda tapu sicilinin düzenli tutulmasını amaçlamaktadır. Tüzük; taşınmazlara ilişkin mülkiyet, sınırlı ayni haklar ve şahsi haklara dair esaslar ile bu hakların tapu siciline tescili, değişikliği, terkin edilmesi ve düzeltilmesine ilişkin usul ve esasları kapsamaktadır.

2.2 Dünya Bankası Çevresel ve Sosyal Standartları

Zorunlu yeniden yerleşim, uygun önlemler dikkatle planlanıp uygulanmadığı takdirde, uzun vadede ciddi mağduriyetlere, yoksullaşmaya ve çevresel zarara yol açabilmektedir. ÇSS5, projeyle ilgili arazi edinimi ve arazi kullanımına getirilen kısıtlamaların topluluklar ve bireyler üzerinde olumsuz etkileri olabileceğini kabul etmektedir. Projeyle ilgili arazi edinimi veya arazi kullanım kısıtlamaları, fiziksel yerinden edilmeye (yerinden edilme, konut arazisi veya barınak kaybı), ekonomik yerinden edilmeye (araziye, varlıklara veya varlıkların kaybına, gelir veya diğer geçim kaynaklarının kaybına yol açan) veya her ikisine birden neden olabilmektedir. Etkilenen kişiler veya toplulukların yerinden edilmeye neden olan arazi edinimini veya arazi kullanım kısıtlamalarını reddetme hakkına sahip olmadıkları durumlarda, yeniden yerleşim zorunlu olarak kabul edilebilmektedir. Bu standart, zorunlu yeniden yerleşimden kaçınılması gerektiğini vurgulamaktadır. Kaçınmanın mümkün olmadığı durumlarda ise, yerinden edilen kişiler üzerindeki olumsuz etkileri azaltılmasına yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.

ÇSS5 etkilenen kişilere tam tazminat sağlanmadan ve gerekli hâllerde yeniden yerleşim alanları ile taşınma/yer değiştirme ödenekleri temin edilmeden, arazinin edinilmemesini ve varlık kaybına yol açılmamasını şart koşmaktadır.

Ayrıca, ÇSS5, Projenin tüm etkilenen kişileri kapsayan bir yeniden yerleşim planı hazırlanmasını ve uygulamasını zorunlu kılmaktadır. Bu bağlamda, ÇSS5, Projenin yeniden yerleşim planının hazırlanması sırasında yerinden edilen kişilere bilgilendirme yapılmasını ve danışmanlık sağlanmasını şart koşmaktadır.

Bu nedenlerle, Dünya Bankası'nın Zorunlu Yeniden Yerleşim ile ilgili ÇSS5'in genel hedefleri şunlardır:

- Mümkün olduğunda, tüm uygulanabilir alternatif proje tasarımları araştırılarak zorunlu yeniden yerleşimden kaçınılmalı veya en aza indirilmelidir.
- Yeniden yerleşimin kaçınılmasının mümkün olmadığı durumlarda, yeniden yerleşim faaliyetleri sürdürülebilir kalkınma programları olarak tasarlanmalı ve uygulanmalı; projeden etkilenen kişilerin proje faydalarından pay alabilmelerini sağlayacak yeterli yatırım kaynakları sağlanmalıdır. Yerinden edilen kişilerle anlamlı istişareler yürütülmeli ve bu kişilere, yeniden yerleşim programlarının planlanması ve uygulanmasına katılım imkânı tanınmalıdır.
- Yerinden edilen kişilere, geçim kaynaklarını ve yaşam standartlarını iyileştirme veya en azından bunları, gerçek anlamda, yerinden edilme öncesi seviyelere veya proje uygulamasının başlamasından önceki seviyelere, hangisi daha yüksekse, geri getirme çabalarında yardımcı olunmalıdır.

Bu politikanın zorla yeniden yerleşim kapsamındaki etkileri ele almak için AYGM, aşağıdakileri kapsayan bir YYP hazırlamıştır.

- Yerinden edilen kişiere yönelik aşağıdaki hususların sağlanmasına ilişkin tedbirler:
    - yeniden yerleşimle ilgili seçenekleri ve hakları hakkında bilgilendirilmeleri;

- anlamlı istişareler yürütülerek, teknik ve ekonomik açıdan uygulanabilir yeniden yerleşim alternatifleri hakkında kendilerine seçenekler sunulması
- projeye doğrudan atfedilebilen varlık kayıpları için tam ikame maliyetine göre hızlı ve etkili tazminat sağlanması.

- yerinden edilen kişilere yönelik aşağıdaki hususların sağlanmasına ilişkin tedbirler:
  - yer değiştirme sırasında (taşınma yardığımı gibi) desteklerin sağlanması; ve
  - eski yerleşim alanlarının sahip olduğu üretim potansiyeli, konumsal avantajlar ve diğer ilgili unsurlar bakımından en az eşdeğer nitelikte konut, konut alanları veya gerekli hâllerde tarımsal alanlar sağlanması; kayıplarının tam yenileme maliyetiyle tazmin edilmesi ve eski yaşam standartlarının, gelir elde etme kapasitelerinin ve üretim seviyelerinin iyileştirilmesi veya en azından eski haline getirilmesi için yardım sağlanması.

"Tam ikame maliyeti", ÇSS5 tarafından onaylanan varlıkların değerleme yöntemidir ve aşağıdakileri içerir:

- Arazi mülkiyeti, tescili ve arazi işgali ile ilgili yasal düzenlemelerin yeterliliğine özel dikkat gösterilmesi;
- Değerleme ve tazminatla ilgili yasa ve yönetmeliklerin yerinden edilen kişilere duyurulması;
- Etkilenen hanelerin yeniden yerleşim uygunluğunu belirlemek için kriterler oluşturmak; ve
- Arazi edinimi ile ilgili şikayetler için bir şikayet prosedürü oluşturulmalıdır.

ÇSS5 ayrıca, kamu hizmetlerine erişim, müşteriler ve tedarikçiler, otlak veya orman alanları gibi bazı kayıp türlerinin parasal olarak kolayca telafi edilemeyeceğini kabul eder ve bu nedenle, Projenin proje öncesi geçim kaynakları düzeyini tamamen geri kazanmak için alternatif yollar belirlemeye çalışmasını gerektirir.

ÇSS5, etkilenen tüm kişileri kapsarken, Proje'nin yeniden yerleştirilecek en yoksul grupların ihtiyaçlarına özel dikkat göstermesini talep eder ve özellikle, araziye ilişkin yasal mülkiyet hakkının bulunmaması, Proje'den olumsuz etkilenen nüfusa, yerli gruplara, etnik azınlıklara ve Proje için alınan arazi veya kaynaklar üzerinde intifa hakkı veya geleneksel haklara sahip olabilecek çobanlara tazminat ödenmesini engellememesi gerektiğini belirtir.

Projeden etkilenen bireyler ve gruplarla danışma gerekliliklerine ilişkin standartları açıklayan ÇSS10, borçluların proje yaşam döngüsü boyunca paydaşlarla iletişim kurmasını ve bu iletişimi proje geliştirme sürecinde mümkün olduğunca erken ve proje tasarımında paydaşlarla anlamlı danışmalar yapılmasına olanak tanıyan bir zaman diliminde başlatmasını gerektirir. Paydaşların katılımının niteliği, kapsamı ve sıklığı, projenin niteliği ve ölçeği ile potansiyel riskleri ve etkileri ile orantılı olacaktır. ÇSS10'a göre, Borçlular tüm paydaşlarla anlamlı istişareler yapacak, onlara zamanında, ilgili, anlaşılır ve erişilebilir bilgiler sağlayacak ve manipülasyon, müdahale, baskı, ayrımcılık ve sindirme olmaksızın kültürel açıdan uygun bir şekilde istişare edeceklerdir.

ÇSS10'da ayrıntılı olarak belirtildiği üzere, Borçlu, projenin çevresel ve sosyal performansı ile ilgili olarak projeden etkilenen tarafların endişe ve şikayetlerine zamanında yanıt vermelidir. Bu amaçla, Borçlu, bu tür endişe ve şikayetleri çözmek için bir şikayet mekanizması önerip uygulayacaktır.

2.3 Ulusal Mevzuat ile Uluslararası Standartlar Arasında Boşluk Analizi

Arazi edinimi, yeniden yerleştirme ve tazminat ile geçim kaynaklarının yeniden sağlanması konusunda uluslararası standartlar ile ulusal mevzuat arasında birkaç boşluk bulunmaktadır. İlk olarak, Türk mevzuatı kapsamında, ekonomik ve fiziksel yerinden edilmeye neden olan yatırımlar için YYP bir gereklilik değildir. Benzer şekilde, Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirmesi uluslararası standartlara göre bir gerekli iken, Türk mevzuatında sadece Çevresel Etki Değerlendirmesi zorunlu tutulmakta olup, bu yükümlülük de sadece ÇED Yönetmeliği Ek-1 ve Ek-2 listelerinde yer alan projeler için geçerlidir. Ayrıca, ulusal hukuki çerçevede, YYP ve Sosyal Etki Değerlendirmesi (SED) ile ilgili danışma ve bilgilendirme konusunda belirli bir gereklilik bulunmamaktadır. YYP danışmaları ve bilgilendirme ile ilgili faaliyetler Türk ulusal mevzuatında daha az açık olduğundan, Dünya Bankası politikalarının uygulanması gerekmektedir.

Türk hukuku ile Dünya Bankası Grubu politikaları arasındaki temel farklar Tablo 2-1'de özetlenmiştir.

Tablo 2-1 . Türk Mevzuatı ile Dünya Bankası Grubu Standartları Arasındaki Boşluk Analizi

Boşluk Konusu	Dünya Bankası Standartları	Türk Mevzuatı	Boşluklar	Bu YYP'de izlenecek boşluk doldurma stratejisi ve standartları
Nüfus Sayımı ve Varlık Envanteri ve Son Tespit Tarihi	Borçlu, çevresel ve sosyal değerlendirmenin bir parçası olarak, Projeden etkilenecek kişileri belirlemek, etkilenecek arazi ve varlıkların envanterini oluşturmak, tazminat ve yardım almaya hak kazananları belirlemek için bir nüfus sayımı gerçekleştirecektir. Sayımla bağlantılı olarak son tarih belirlenmesi, tazminata erişim hakkını belirler ve fırsatçı yerleşimciler gibi hak sahibi olmayan kişilerin yardım talep etmesini önler.	Türk hukuku, varlık envanterinin hazırlanmasını gerektirmektedir. Kamulaştırma yoluyla arazi edinimi, etkilenen taşınmaz varlıkların sayımının (tam sayım) ve kullanıcıların değil, sahiplerinin tam listesinin hazırlanmasını gerektirir. Türk Anayasasına göre, kamu arazilerinde özel kullanıcılar, hükümetle resmi bir kira sözleşmesi yapmadıkları sürece, yerel yasa veya yönetmeliklere göre tazminat almaya hak kazanmazlar.	Ulusal gereklilik, taşınmaz varlıkların ve yasal hak sahiplerinin sayımı ile sınırlıdır. Kullanıcılar sayıma dahil edilmez.	Bir varlık envanteri hazırlanacaktır. Tüm sahipler ve varlıklar İdare tarafından tespit edilecektir. Gayri resmi kullanıcılar da dahil olmak üzere kullanıcılar, ÇSS5 uyarınca Varlık Envanteri ve Sayımı kapsamında tespit edilecektir. Son tespit tarihi, "varlık envanteri gözlemi"nin yapılacağı ve arazideki varlıkların kaydedileceği tarih olacaktır.
Yeniden Yerleşim Planı hazırlama gerekliliği	ÇSS5'e göre, ekonomik ve/veya fiziksel yerinden edilme durumunda, Borçlu bir Yeniden Yerleşim Planı geliştirecektir.	Türk hukukunda, proje sahiplerinin yeniden yerleştirme eylem planı hazırlamasını gerektiren herhangi bir yasal hüküm bulunmamaktadır.	Yeniden yerleşim planlaması önemli bir eksikliktir, çünkü yeniden yerleşimle ilgili belgeler sadece kadastro bilgilerini, varlık listesini ve tazminatları içermektedir. Geçim kaynakları üzerindeki etkiler ve kayıplar ele alınmamıştır.	Bu eksiklik, ÇSS5' uygun olarak YYP'nin hazırlanmasıyla giderilmiştir.
Tam Yenileme Değerinde Tazminat	ÇSS5'e göre, arazi edinimi veya arazi kullanımına ilişkin kısıtlamalar (kalıcı veya geçici) kaçınılmaz olduğunda, Borçlu, etkilenen kişilere ikame maliyetinde tazminat ve yaşam standartlarını veya geçim kaynaklarını iyileştirmelerine veya en azından eski haline getirmelerine yardımcı olmak için gerekli olabilecek diğer yardımları sunacaktır.	Tarımsal arazilerin değerlemesi, piyasa fiyatları dikkate alınarak hesaplanan yıllık net gelirin kapitalizasyonuna bağlıdır. 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Sermaye Piyasalarında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1) Madde 3'e göre "Gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinde, Türkiye Değerleme Uzmanları Derneği ve Türkiye Sermaye Piyasası Derneği" tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartlarına uyulması zorunludur. Buna göre, araziler ÇSS5'e göre değerlenir. Binalar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen referans değerler ve piyasa değeri ile verilen inşaat maliyetleri kullanılarak tazmin edilir. Ancak, hesaplanan değerlerden amortisman ve enkaz bedeli maliyetleri düşülür.	Arazi tazminatı, tam yenileme maliyetine dayalı fark açısından değerlendirilir. Sabit varlıkların (ağaçlar ve yapılar) tazminatları, belirli kalemleri (amortisman, kesim maliyetleri vb.) düşürdüğü için tam yenileme maliyetinde değildir.	Proje, ÇSS5 gerekliliklerine uygun olarak yürütülecek ve tazminat, AYGM tarafından YYP Fonu kurulması ve kamulaştırma ödemeleri ile tam yenileme maliyeti arasındaki farkın karşılanması yoluyla tam yenileme maliyetine göre yapılacaktır. Amortisman olmayacak ve arazi edinimi ve tazminatla ilgili tüm işlem masrafları PEK'e geri ödenecektir.
Tazminat	Geçim kaynaklarının yeniden sağlanması garanti altına alınmalıdır. Tüm PEK'ler ödeme hakkına dahil edilmelidir.	Türk hukuku, piyasa değerine dayalı ve amortisman maliyetinin düşülmesinden sonra hesaplanan kamulaştırma değerini kapsamaktadır. Ayrıca kayıt, devir vergileri ve geçim kaynakları üzerindeki etkileri hariç tutmaktadır. Türk hukuku, ortak mülkiyet kaynakları için tazminatı kapsamamaktadır. Ödeme yapılacaksa, eşlerin ortak hesabı kullanılacaktır.	Tam yenileme maliyeti şartıyla tam olarak uyumlu değildir.	Mülkiyet sahibi olmayanlar, kamu arazisi kullanıcıları, gecekondu sakinleri ve geleneksel mülkiyet sahipleri dahil olmak üzere PEK'ler, geçim kaynaklarının yeniden sağlanması ile uyumlu olarak değerlendirilecektir. Ortak mülkiyet kaynakları için tazminat kapsanacaktır. Tüm ödemelerde tam yenileme maliyeti uygulanacaktır. Kayıt, devir vergileri ve geçim kaynakları üzerindeki etkiler hesaplamaya dahil edilecektir. Tazminat ödemeleri, eşlerin ortak hesaplarına değil, bireylerin kendi banka hesaplarına yapılacaktır.
Ekonomik olarak yerinden edilmiş kişiler	Yasal olarak tanınan arazi hakları olmayan ekonomik olarak yerinden edilmiş kişiler, arazi dışındaki kaybedilen varlıklar (örneğin mahsuller, sulama altyapısı ve araziye yapılan diğer iyileştirmeler) için tam yenileme maliyetiyle tazmin edilecektir.	Ulusal hukuk sadece yasal sahipleri veya yasal kiracıları tanır. Mülkiyet hakkı olmayanlar, kamu arazisi kullanıcıları, gecekondu sakinleri ve geleneksel sahipler dahil olmak üzere geçim kaynaklarının yeniden sağlanması veya PEK'lerin kapsamına alınması ile ilgili herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.	ÇSS5, kullanıcılara varlık, yapı ve mahsul kayıpları için de tazminat öder ve bunlar geçim kaynaklarının geri kazanılması hakkına sahiptir.	Yasal olarak tanınan arazi hakları olmayan ekonomik olarak yerinden edilmiş kişiler de dahil olmak üzere Proje, ÇSS5 gerekliliklerine uyacak ve tazminat, AYGM tarafından YYP Fonu kurulması ve kamulaştırma ödemeleri ile tam yenileme maliyeti arasındaki farkın karşılanması yoluyla tam yenileme maliyetiyle ödenecektir. Amortisman uygulanmayacak ve arazi edinimi ve tazminatla ilgili tüm işlem maliyetleri PEK'e geri ödenecektir.
Fiziksel Yerinden Edilme	Mümkün olduğunda, istem dışı yeniden yerleşimden kaçınılmalı veya bu durum en aza indirilmelidir.	Türk yasaları, yeniden yerleşimin en aza indirilmesine ilişkin herhangi bir hüküm içermemektedir.		Projeye özgü tüm alternatifler değerlendirilmiş ve fiziksel yeniden yerleşimin en az düzeyde olacağı alternatif seçilmiştir.
Fiziksel Yer Değiştirme	Evlerini kaybeden tüm PEK'ler yeniden yerleşim haklarına sahiptir.	Yeniden yerleşim hakları belirli PEK kategorileriyle sınırlıdır.		Konutlar üzerindeki etkiler tasarım yoluyla ortadan kaldırılmıştır. Konutlar etkilenirse, bu YYP ve DB ÇSS5 uyarınca her bir vaka ayrı ayrı ele alınacaktır.

Boşluk Konusu	Dünya Bankası Standartları	Türk Mevzuatı	Boşluklar	Bu YYP'de izlenecek boşluk doldurma stratejisi ve standartları
		Etkilenen konutlardaki her çekirdek aile yeniden yerleşim evi hakkına sahiptir; bu hüküm uluslararası standartların üzerindedir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesine göre; "Tapu siciline kayıtlı olmayan bir taşınmaz malı elinde bulunduran ve yirmi yıl boyunca herhangi bir dava ve mülkiyet hakkı olmaksızın bu taşınmaz malı sahibi olarak zilyetlik hakkını kullanan kişi, taşınmaz malın tamamı, bir kısmı veya bir parçası üzerindeki mülkiyet hakkının tapu siciline kaydedilmesini talep edebilir". Bu hükme göre, zilyetlik yoluyla mülkiyet hakkı sadece tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz mallar için geçerlidir.		AYGM, Türk mevzuatında yeniden yerleşim hakkına sahip olmayan gayri resmi kullanıcılar da dahil olmak üzere tüm PEK'lerin fiziksel ve ekonomik yerinden edilmesini telafi etmek için mevcut kaynaklarını ve bütçesini tahsis edecektir. Tüm PEK'ler, bu YYP ve DB ÇSS5 uyarınca farklı türde tazminatlara hak kazanacaktır.
Fiziksel Yer Değişimi	Evler ve konut arazileri, yenileme değeri üzerinden tazmin edilecektir. Amortisman uygulanmayacaktır. Kırsal, kentsel ve konut arazileri piyasa fiyatları üzerinden tazmin edilecektir.	Kaybedilen evler, yenileme bedeli üzerinden tazmin edilmez. Evler, piyasadaki yüksek kaliteli malzemelerle inşaat maliyetleri üzerinden tazmin edilir. Amortisman dikkate alınır. Konut arazileri, net kapitalizasyon yöntemi kullanılarak piyasa fiyatları üzerinden tazmin edilir.		Nakit tazminat, DB ÇSS5 tarafından tanımlanan tüm işlem maliyetlerini ve kayıt ve devir vergilerini kapsayan birim fiyat üzerinden ödenir. Varlığın amortismanı dikkate alınmayacaktır. Kısacası, arazi ve yapıların tazminatı ÇSS5'te tanımlanan yenileme maliyetine göre yapılacaktır.
İş Kaybı	Arazi edinimi veya arazi kullanımına getirilen kısıtlamaların ticari yapıları etkilediği durumlarda, etkilenen işletme sahiplerine, başka bir yerde ticari faaliyetlerini yeniden kurma maliyeti, geçiş döneminde kaybedilen net gelir ve tesis, makine veya diğer ekipmanların transfer ve yeniden kurulum maliyetleri tazmin edilecektir.	Ulusal mevzuat, yalnızca mülk ve/veya yapıların kaybı için tazminat öngörmektedir.	Ulusal mevzuat, kamulaştırma nedeniyle iş sahiplerinin gelir kaybı için tazminat ödenmesine ilişkin hükümler içermemektedir.	Tazminat, AYGM'nin Kamulaştırma Bütçesi'nden ödenecektir. Ancak, yasal mevzuatın kapsamadığı tam yenileme maliyeti, bu YYP'nin Hak Sahipliği Matrisi'ne göre AYGM'nin YYP bütçesi tarafından karşılanacaktır.
Arazi Girişi	ÇSS5'e göre, arazi sahiplerine yenileme maliyeti tazminatı ödenmeden inşaat amacıyla araziye girilemez.	Türk Anayasasına göre, arazi kamu yararı için istimlak edildiğinde bile, istimlak kurumları, araziye girmeden önce istimlak edilen varlıkların değerini bir banka hesabına yatırmadan özel arazilerin ve varlıkların istimlakından yararlanamaz.	Araziye erişim açısından bir boşluk yoktur, ancak ikame bedeli tazminatı YYP fonundan ödeneceği için, kamulaştırmanın tamamlanması araziye giriş için yeterli değildir.	Bu boşluk, AYGM tarafından Projenin YYP Fonu aracılığıyla kapatılacaktır. YYP gereklilikleri, arazinin giriş ve çıkış aşamalarında sahipler/kullanıcılar tarafından imzalanacak protokollerle takip edilecek ve YYP uygulanmadan ve PEK'ler tam tazminat almadan araziye erişim veya giriş sağlanmayacaktır. (bkz. Ek-5 ve Ek-6)
Kamusal Varlıkların Kaybı için Tazminat	Geçim kaynakları doğal kaynaklara dayalı olan ve projeyle ilgili erişim kısıtlamaları öngörülen kişiler için, etkilenen kaynaklara erişimin devam etmesine izin vermek veya eşdeğer geçim kaynağı potansiyeli ve erişilebilirliğe sahip alternatif kaynaklara erişim sağlamak için önlemler alınacaktır. Uygun olduğu durumlarda, doğal kaynak kullanımıyla ilgili faydalar ve tazminatlar, bireylere veya hanelere doğrudan yönelik olmak yerine kolektif nitelikte olabilir.	Kamusal varlıklar, Kamulaştırma Kanunu'nun 30. maddesi uyarınca tazmin edilir. Kamu kurumlarına ait mülkler kamulaştırılamaz, ancak devredilebilir. Mera ve orman arazilerinden yararlanan yerinden edilmiş kişiler için tazminat ödenmez.	Meralar, orman arazileri, hazine arazileri veya diğer devlet kurumlarının yetki alanındaki araziler gibi kamu arazilerinin ve ortak mülklerin ortak kullanıcıları tanınmaz ve/veya tazmin edilmez.	Arazi edinimi ve ortak varlıkların kullanımında geçici erişim engeli nedeniyle gelir ve erişim kaybı olması durumunda, topluluk düzeyinde veya hane halkı düzeyinde tazminatlar YYP Fonu'ndan sağlanacaktır.
Gecekondu sakinlerine / gayri resmi arazi kullacılarına yaklaşım	Projeyle ilgili olarak etkilenen tüm kişilerin kayıpları, taşınmaz varlıkların fiilen edinilmesinden veya araziye erişimden önce tam olarak ve nakit olarak tazmin edilmeli ve gayri resmi kullanıcılar tazminat hakkına sahip kişiler arasına eklenmelidir.	Ev ve/veya işyeri kiracıları, arazi kiracıları, kamu ve orman alanlarının resmi ve gayri resmi kullanıcıları ile taşınmaz mal sahibi olmayan tüccarlar, arazi kamulaştırma tazminatı almaya hak kazanmazlar. Türk Anayasasına göre, kamu arazilerindeki özel kullanıcılar, hükümetle resmi bir kira sözleşmesi yapmadıkları sürece yerel yasa ve yönetmeliklerin kapsamına girmezler.	Türk hukukunda kamu arazilerindeki gayri resmi kullanıcılar/gecekondu sakinleri için tazminat öngörülmemektedir. Hak sahipliği, arazinin yasal mülkiyetine dayalıdır. Kamu arazilerindeki binaların sahipleri tapu belgesi dışındaki belgelerle kayıtlı ise, Kamulaştırma Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca tazminat ödenebilir.	YYP kapsamında, gayri resmi kullanıcıları belirlemek için bir çalışma yapılmış, ancak gayri resmi kullanıcı tespit edilmemiştir. Bu YYP, Proje süresince uygulanacağından, proje sırasında karşılaşılan gayri resmi kullanıcılar da ÇSS5 kapsamında tazminat almaya hak kazanacaktır.

Boşluk Konusu	Dünya Bankası Standartları	Türk Mevzuatı	Boşluklar	Bu YYP'de izlenecek boşluk doldurma stratejisi ve standartları
Hassas Bireyler için Önlemler	Özellikle yoksulluk sınırının altında yaşayanlar, topraksızlar, yaşlılar, kadınlar ve çocuklar gibi hassas grupların ihtiyaçlarına özel dikkat gösterilmelidir. Geçim kaynaklarının yeniden sağlanmasına yönelik planlamada kadınlara, azınlıklara veya hassas gruplara özel yardım sağlanmalıdır.	Türkiye Anayasası uyarınca, Devlet vatandaşlarının huzur ve güvenlik içinde yaşamalarını garanti eder ve ayrıca sosyoekonomik olarak daha yüksek bir yaşam standardına ulaşmalarını teşvik eder. Bu bağlamda, Devlet muhtaç, zayıf, çaresiz ve evsiz vatandaşlarını korumak ve desteklemek için çeşitli kurallar ve önlemler uygular.	Türk mevzuatı, Kamulaştırma Kanunu kapsamında hassas grupları belirtmemektedir.	YYP kapsamında, PEK'ler arasında hassas gruplar belirlenmiş ve mevcut savunmasızlığı olan PEK'lere Hassasiyet Yardımı ve geçim kaynaklarının geri kazandırılması sağlanacaktır.
Önemli ölçüde etkilenen PEK'ler	Üretken varlıkların kaybının ölçeği ile kurumsal, teknik, kültürel, ekonomik ve diğer faktörlerdeki değişikliklerin dikkate alınması, ekonomik yerinden edilmenin önemini belirlemede önemli olabilir. Ancak genel uygulamada, bir hane halkı veya işletmenin üretken arazisinin veya varlıklarının yüzde 10 veya daha fazlasının kaybı genellikle önemli kabul edilir.	Önemli ölçüde etkilenen PEK'leri ele almak için ulusal bir gereklilik bulunmamaktadır.	Türk mevzuatı, Kamulaştırma Kanunu kapsamında önemli ölçüde etkilenen PEK'leri belirtmemektedir.	Arazi ve varlıklarında %10'dan fazla etki gören hane halkı, geçim desteği almaya hak kazanacak ve PEH üyeleri yerel istihdam ve eğitimde öncelikli olacak.
Toplumsal cinsiyet boyutları	ÇSS5 paragraf 26, 33. Cinsiyet boyutuna özel dikkat gösterilmelidir. ÇSS5 paragraf 18. Kadınların görüşleri istişare yoluyla alınmalı ve çıkarları tüm yönleriyle dikkate alınmalıdır. ÇSS5 dipnot 175. Mülkiyet veya işgal ve tazminat belgeleri, her iki eşin veya tek başına hane halkı reisinin adına düzenlenmeli ve diğer yeniden yerleştirme yardımları kadınlara eşit olarak sunulmalı ve onların ihtiyaçlarına göre uyarlanmalıdır.	Kamulaştırma Kanunu'nda cinsiyetle ilgili özel bir kılavuz bulunmamaktadır. Kamulaştırma Kanunu cinsiyet açısından tarafsızdır ve hak sahipleri cinsiyetlerine bakılmaksızın kanun uyarınca tazmin edilecektir. Türk mevzuatına göre, tüm kardeşler ve geniş aile üyeleri, cinsiyet ve yaşa bakılmaksızın, benzer miras haklarına sahiptir.	Toprak edinimi veya yeniden yerleşim planlamasının hiçbir aşamasında cinsiyet dikkate alınmamaktadır.	Kadınlara güvenli paydaş katılım fırsatları sağlanacaktır. Kadın Toplum İrtibat Görevlileri (HİS) kadınlarla bire bir görüşmeler yapacak ve arazi edinimi, toplum sağlığı ve güvenliği ve cinsiyet boyutu dahil olmak üzere tüm proje hakkında bilgi verecektir. Tazminat veya çeşitli destekler elde etmek için yardım talepleri değerlendirilecektir. Tazminat ödemeleri, eşlerin ortak hesaplarına değil, bireylerin kendi banka hesaplarına yapılacaktır. Kadınların başı olduğu hanelerin iletişim süreçlerine katılımı, haklarının kaybedilmesini önlemek için sağlanacaktır.
İzleme ve Değerlendirme (M&E)	Fiziksel ve ekonomik yerinden edilmeyi önleyemeyen projeler için M&E gereklidir. Bu tür projelerde, etkilenen kişilerin yeniden yerleştirilmesi ve geçim kaynaklarının yeniden sağlanması izlenmelidir.	Kamulaştırma veya yeniden yerleşimin uygulanmasını veya etkilerini izlemeye yönelik herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.	M&E için bir plan ve bütçe gereklidir.	YYP, DB standartlarına uygun bir M&E ilkesi içermektedir.
Bilginin Kamuoyuna Açıklanması	Bilgi açıklanması kapsamında, Borçlunun; Projeden Etkilenen Topluluklara, projenin amacı ve süresi ile bu topluluklar üzerinde oluşabilecek riskler ve potansiyel etkiler hakkında ilgili bilgilere erişim sağlaması beklenmektedir.	Halkın katılımı toplantıları, ÇED sürecinin bir parçası olarak ulusal ÇED Yönetmeliği'nin gerekliliklerine göre gerçekleştirilir. Bu, ulusal ÇED sürecinin kapsam belirleme aşamasında, Projeden etkilenen topluluklarla belirli bir ölçüde istişare yapılmasına olanak tanır. Tamamlandığında, ÇED'in açıklanması zorunludur. Kamuya açıklama/bilgilendirme toplantısı, toplantıdan 10 gün önce resmi olarak duyurulur.	Açıklama içeriği ÇED ile sınırlıdır ve sosyal konular/endişeleri içermez.	Alt projeye özgü bir PKP hazırlanmıştır. PKP, Proje açıklamasını ve istişareyi ayrıntılı olarak açıklamaktadır. YYP, PEK'lerle istişare edilecek ve PKP'ye göre açıklanacaktır.
İstişare	Resmi yasal hakları olmayanlar da dahil olmak üzere tüm PEK kategorileriyle istişare yapılması gerekir. Etkilenen kişiler hakları konusunda bilgilendirilmeli ve geçim kaynaklarının yeniden sağlanmasına yönelik önlemler konusunda kendilerine danışılmalıdır. Dezavantajlı veya hassas gruplara özel dikkat gösterilmelidir.	ÇED dışında herhangi bir iletişim süreci tanımlanmamıştır. ÇED içinde, dezavantajlı gruplara veya gayri resmi hak sahiplerine özel bir atıfta bulunulmamıştır.	Yeniden yerleşim planının uygulanması sırasında sürekli istişare ve şikayet mekanizmasının kurulmasına ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Mülkiyet hakkı sahibi olmayanlar, kamu arazisi kullanıcıları, gecekondu sakinleri ve geleneksel mülkiyet sahipleri dahil olmak üzere PEK'ler, danışma süreçleri dahil olmak üzere geçim kaynaklarının yeniden sağlanmasına yönelik önlemlere dahil edilmemiştir. Yoksul ve hassas kişiler, topluluk katılımı, cinsiyet etkileri ve şikayet mekanizmalarına ilişkin özel hükümler de yetersizdir.	Alt projeye özgü bir PKP hazırlanmıştır. PKP, proje bilgilendirme ve danışma süreçlerini ayrıntılı olarak açıklamaktadır. YYP, PKP'ye göre danışılacak ve bilgilendirilecektir. Mülkiyet hakkı sahibi olmayanlar ve hassas gruplar dahil tüm PEK'ler dahil edilecektir. ŞM de bu gruplar için erişilebilir olacaktır.
Proje Düzeyinde Şikayet Mekanizmaları (ŞM)	Etkilenen Topluluklar bulunduğu durumlarda, müşteri, Etkilenen Toplulukların endişelerini ve müşterinin çevresel ve sosyal performansı hakkındaki	Ulusal hukuk kapsamındaki kamulaştırma sürecinde, ilk etapta taşınmaz mülk sahibi için rıza alınır, ancak rıza her zaman alınamaz ve kamulaştırma zorunlu hale gelir.	Projeye özgü bir şikayet mekanizması zorunluluğu bulunmamaktadır.	ŞM, PEK'lerin sorunlarının yasal yollara başvurmadan hızlı, adil ve şeffaf bir şekilde çözülmesini sağlayacaktır. Mekanizmanın işleyişi PKP'de ayrıntılı olarak sunulmuştur.

Boşluk Konusu	Dünya Bankası Standartları	Türk Mevzuatı	Boşluklar	Bu YYP'de izlenecek boşluk doldurma stratejisi ve standartları
	şikayetlerini almak ve çözümünü kolaylaştırmak için bir şikayet mekanizması kuracaktır .	Kamulaştırma, kamu yararı için devletin taşınmaz mülkiyeti zorunlu olarak el koymasını içerir. Ancak, Kamulaştırma Kanunu, kamulaştırmaya tabi taşınmaz mülkiyetin sahibi ve işgalcisi ile diğer ilgili tarafların, kamulaştırma prosedürüne veya takdir edilen değerlere ve olgusal hatalara karşı adli mahkemelerde dava açmasına izin vermektedir. 3071 sayılı Dilekçe Hakkının Kullanılmasına İlişkin Kanun ve Bilgi Edinme Hakkına İlişkin Kanun'a da başvurulabilir. Halkın şikayetlerinin ele alındığı merkezi bir birim olan Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi (CİMER) bulunmaktadır.		

3 ARAZİ İHTİYACI VE SATIN ALMA SÜRECİ VE GEREKLİLİKLERİ

3.1 Projenin Arazi İhtiyacı

Kamulaştırma koridoru içerisinde toplam 36 parsel bulunmaktadır. Bunların 18'i özel mülkiyete tabidir. Söz konusu 18 parsel üzerinde mülkiyet hakkına sahip toplam 102 hissedar tespit edilmiştir. Bu 102 hissedarın 14'ünün, Projeden Etkilenen Hane (PEH) bağlamında, ilgili özel mülkiyet ararzilerin kullanıcıları veya arazi kullanıcılarının birinci derece yakınları olduğu belirlenmiştir. Ayrıca, 102 hissedardan biri, şu anda devam eden bir davaya konu olan bir parselin (Gökçeler köyü, 110/13) tek sahibidir. Arazi sahibi vefat etmiş olup, iletişime geçilen mirasçı (oğlu) danışmaya katılmayı açıkça reddetmiştir (bkz.Tablo 3-1).

Kalan 18 parsel şu şekilde dağılım göstermektedir: Hazineye ait araziler (13 parsel) ve TCDD'ye ait araziler (5 parsel). 13 Hazine parselinden biri şu anda dava konusudur (Gökçeler köyü, 105/43). 13 Hazine parselinden 11'i TPAO ve Filyos Limanı sınırları içinde yer almaktadır ve bu araziler güvenlik bölgesi içinde bulunduğundan, özel kullanım için uygun alan bulunmamaktadır (bkz.Tablo 3-1).

Bu YYP'nin sosyo-ekonomik bağlamı, iki tur saha araştırması sırasında toplanan verilere dayanmaktadır. İlk araştırma Şubat 2025'te yapılmıştır. Şubat 2025'te, mevsimsel koşullar nedeniyle, kamulaştırma koridoru içinde bulunan parsellerin çoğuna erişim sağlanamamıştır. Erişilebilir parsellerde ise, kar örtüsü nedeniyle ekin desenleri tespit edilememiştir. Mahsullerin büyüme aşamasını doğrudan gözlemleyebilmek için, Eylül 2025'te ikinci bir saha ziyareti gerçekleştirilmiştir. Bu ziyaretin amacı, Şubat 2025'te ulaşılamayan PEH'lerle yeniden iletişim kurmaktı. Kış aylarında yerleşim yerlerindeki nüfus seviyesinin düşük olması nedeniyle, tarımsal faaliyetlerin en yoğun olduğu ve yerel halkın büyük ölçüde köylerinde bulunduğu sonbahar mevsiminin PEH'lere erişim için en uygun dönem olduğu değerlendirilmiştir.

Bu tamamlayıcı saha çalışmasına ek olarak, Hazine ve TCDD adına kayıtlı arazilerin resmi ve gayri resmi kullanıcılarını belirlemek amacıyla Filyos Belediyesi, Çaycuma İlçe Valiliği ve Zonguldak İl Özel İdaresi'nin ilgili birimlerinden yetkililerle ilave toplantılar düzenlenmiştir. Ayrıca, bu arazilerin resmi veya gayri resmi kullanıcılarını belirlemek için muhtarlar (Derecikören, Gökçeler ve Sefercik köyleri) ve yerel toplum liderleri ile ek istişareler yapılmıştır.

Eylül 2025'te yapılan ek saha çalışması sonucunda, TPAO ve Filyos Limanı sınırları içindeki tüm Hazine ve TCDD arazilerinin (11 parsel) TPAO'nun münhasır kullanımı altında olduğu tespit edilmiştir. Bu alan, özel güvenlik önlemleri ile korunmaktadır. Erişim sadece tesis personeli ile sınırlıdır. Diğer kişilerin girişi jandarma ve özel güvenlik şirketi tarafından izlenmekte ve kontrol edilmektedir. Sonuç olarak, bu arazilerin resmi veya gayri resmi olarak bireysel olarak kullanılmadığı teyit edilmiştir. Ayrıca, uygulanan güvenlik önlemleri nedeniyle tesise giriş ve fotoğraf çekmek yasaktır, bu da bu alan içinde bulunan parsellerde herhangi bir tanımlama veya araştırma faaliyetinin yürütülmesini engellemektedir.

Tamamlanan istişarelerin bulguları doğrultusunda, ilgili arazilerde resmi veya gayri resmi kullanıcılar tespit edilmemiştir. Parsel düzeyinde saha tanımlama faaliyetleri sırasında, bu parsellerde arazi kullanımına dair herhangi bir kanıt gözlemlenmemiştir. Ayrıca, Hazine ve TCDD adına kayıtlı arazilerin çoğunun demiryolu ile bölünmüş, boş veya başka şekilde nadasa bırakılmış alanlardan oluştuğu tespit edilmiştir.

2. Aşama için tanımlanan kamulaştırma koridoru içinde bulunan 36 parselin toplam kayıtlı alanı 1.481.037,15 m² olup, bunun 130.142,01 m²'sinin kamulaştırılması planlanmaktadır.

Halen dava konusu olan parsel dahil olmak üzere, 18 adet özel mülkiyetli parselin toplam alanı 7.049,29 m² olup, bunun 5.397,24 m²'si kamulaştırmaya tabi olacaktır.

Sadece Resmi Kullanım İçin

Arazi edinim koridorundaki arazilerin mülkiyet bilgileri, AYGM tarafından sağlanan bilgi ve belgelere dayalı olarak derlenmiştir ve aşağıda sunulmuştur. Arazi kamulaştırma sürecinden etkilenen parsellerin dağılımı ve PEK sayısı da Tablo 3-1'de verilmiştir. Kamulaştırma nedeniyle toplam arazi kaybı 130.142,01 m² olarak kaydedilmiştir, bu kaybın 124.744,77 m²'si TCDD tüzel kişiliğine ve hazine arazilerine aittir (Şubat 2025 itibarıyla).

Tablo 3-1 . Kamulaştırma Koridoru İçindeki Arazilerin Mülkiyet Bilgileri ve Kamulaştırma Özeti

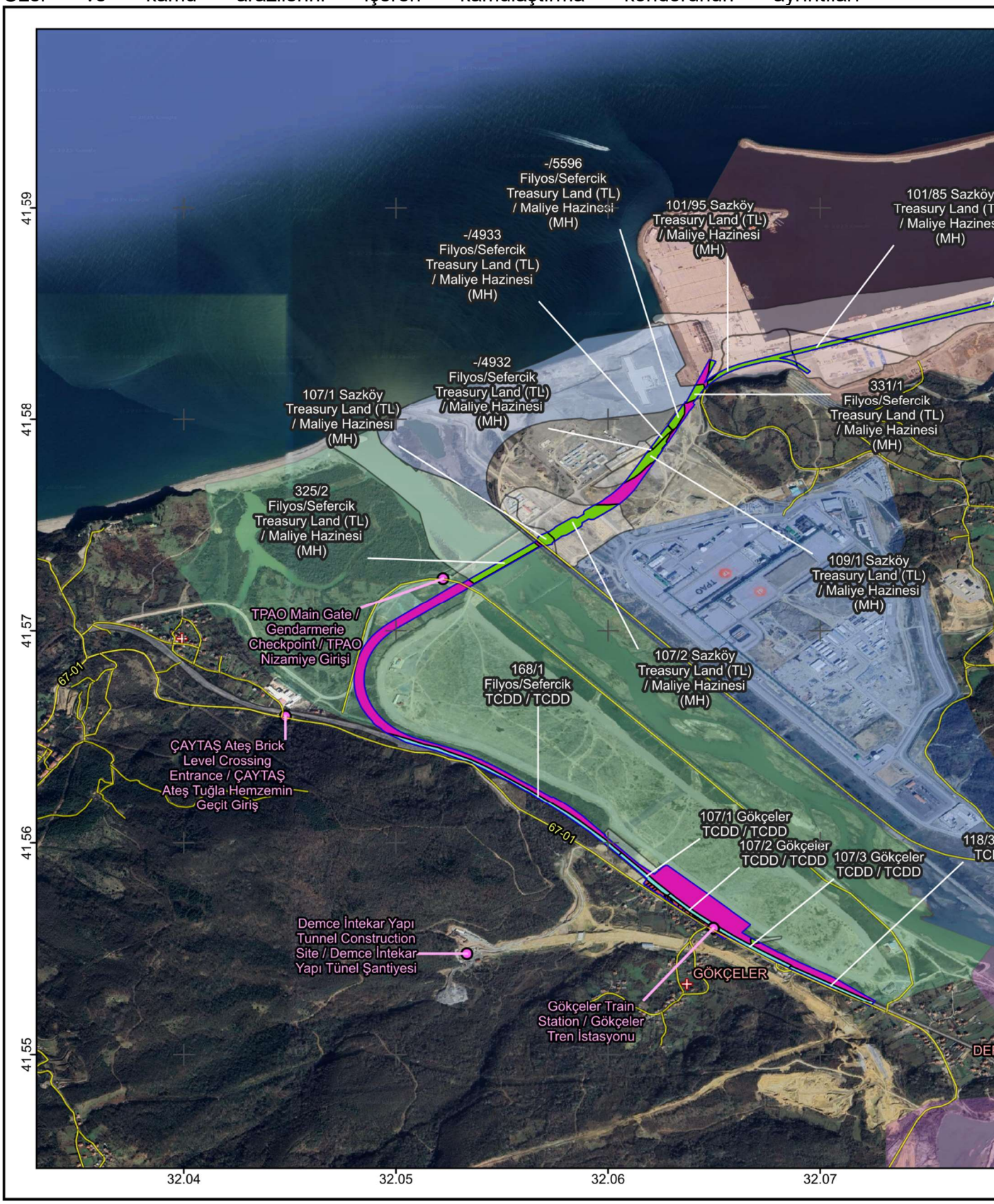
	Özel	Hazine	TCDD Tüzel Kişilik	Toplam (m²)
Alan büyüklüğü (m²)	7.266,69	1.374.628,86	99.141,60	**1.481.037,15**
Kamulaştırılacak alan (m²)	5.614,64	83.122,35	41.405,02	**130.142,01**
Parsel sayısı	1	13	5	**36**
PEK sayısı	102	NA	NA	**10**

Projenin arazi ediniminden toplamda 4 yerleşim yeri etkilenmektedir. Bu yerleşim yerleri Zonguldak ilinin Çaycuma ilçesi sınırları içinde bulunmaktadır. Tablo 3-2'de, kamulaştırma koridoru içerisinde kalan arazilerin yerleşim yerlerine göre dağılımı gösterilmektedir.

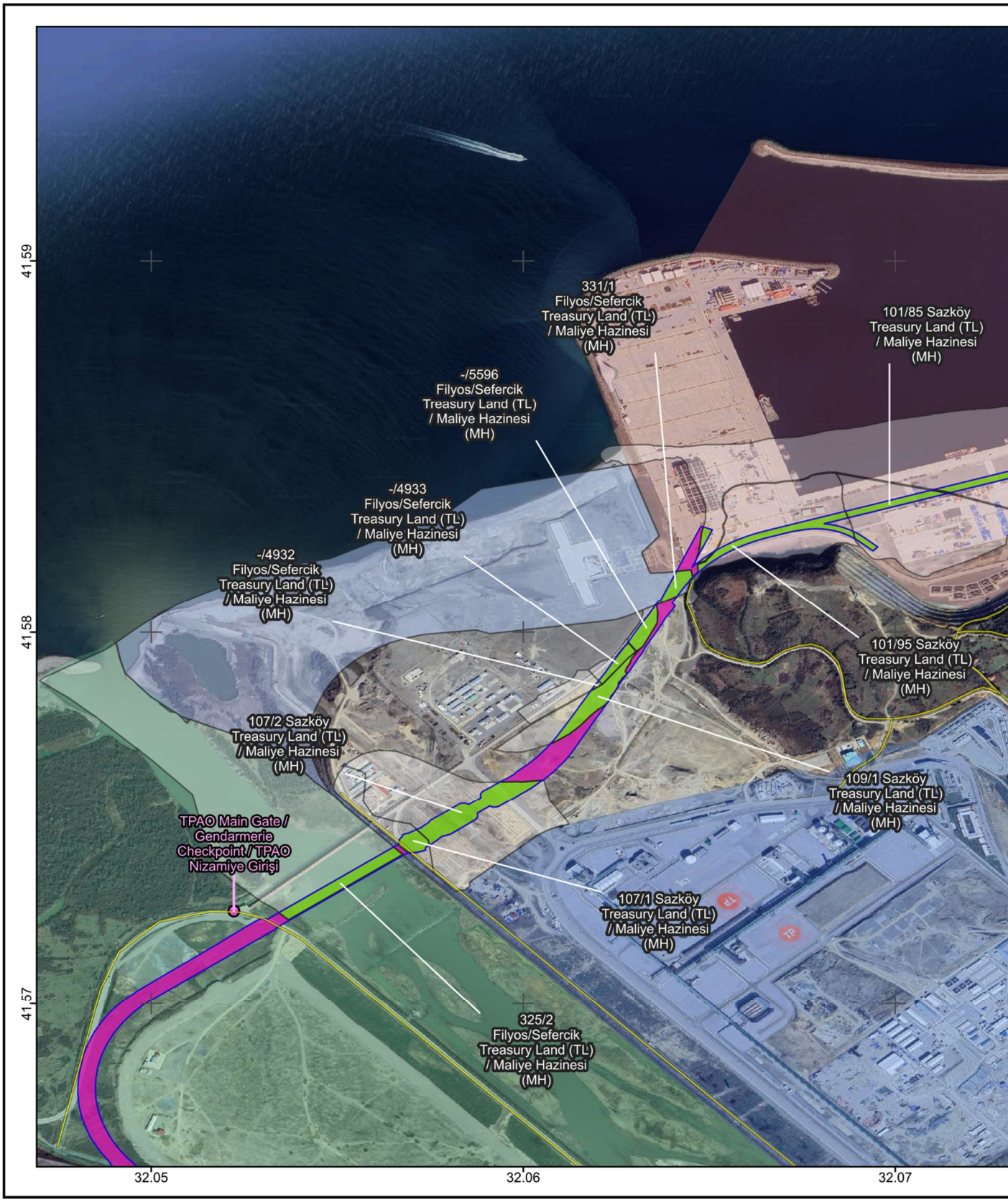
Tablo 3-2 . Kamulaştırma Koridorundaki Arazilerin Yerleşim Yerlerine Göre Dağılımı

Yerleşim	Etkilenen Parsel Sayısı	Özel mülkiyet parseller	PEK sayısı	Hazine arazisi	TCDD Tüzel Kişilik
Gökçeler	**23**	18	102	2	3
Sazköy	**6**	0	0	6	0
Sefercik	**6**	0	0	5	1
Derecikören	**1**	0	0	0	1
Toplam	**36**	**18**	**0**	**13**	**5**

Özel ve kamu arazilerini içeren kamulaştırma koridorunun ayrıntıları

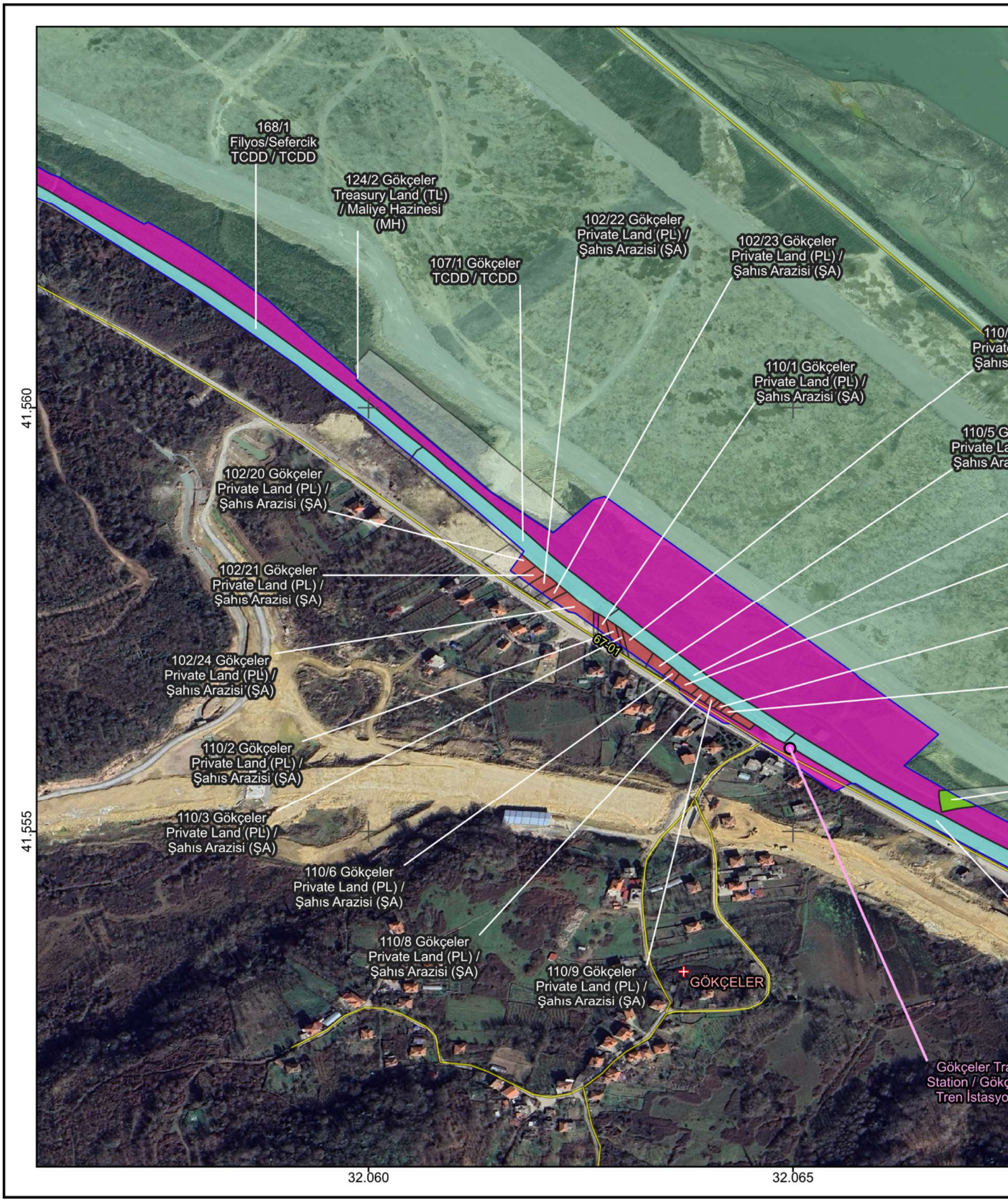


Şekil 3-1 ,

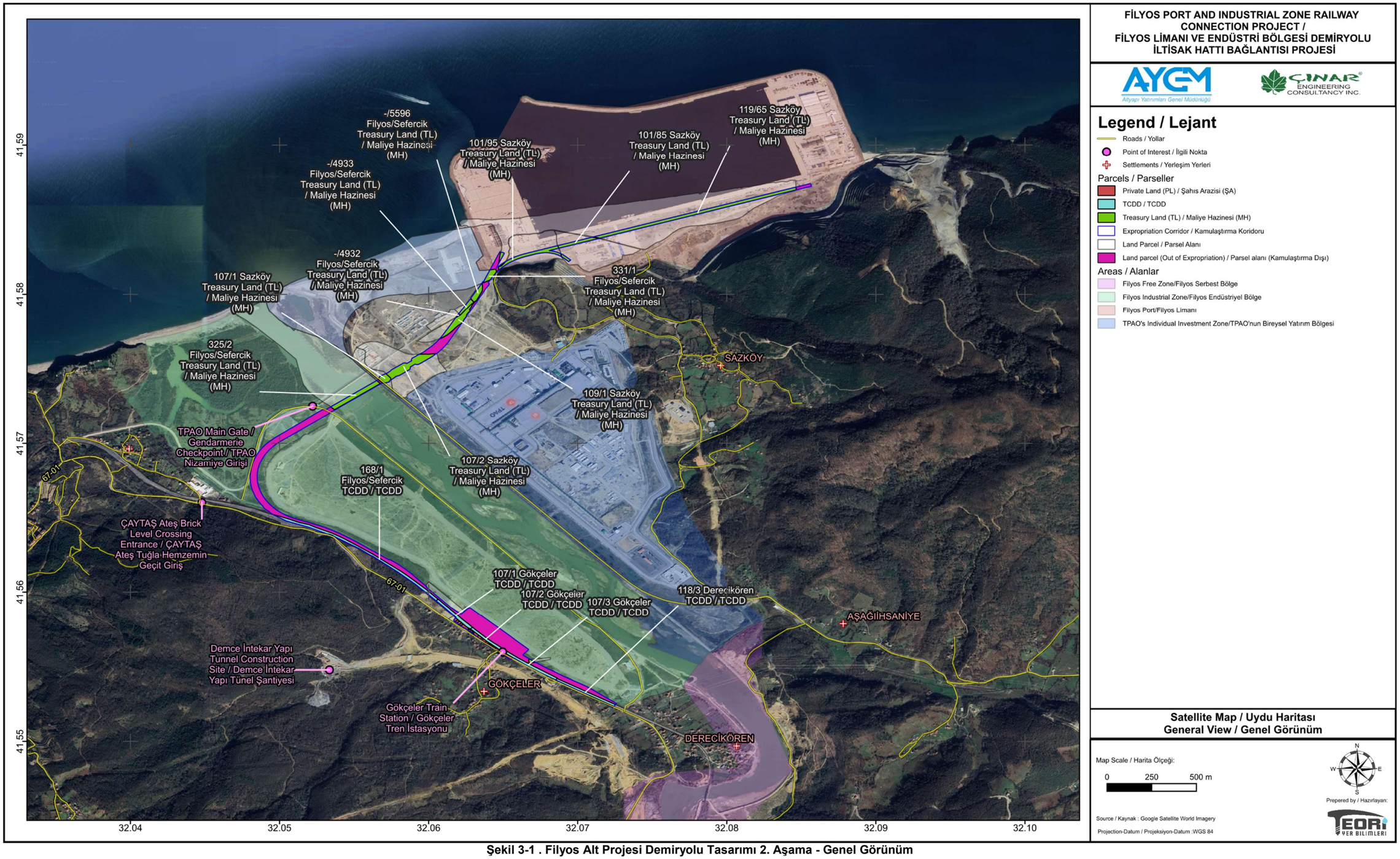


Şekil 3-2 ve

Sadece Resmi Kullanım İçin



Şekil 3-3 adreslerinde verilmiştir.



FİLYOS PORT AND INDUSTRIAL ZONE RAILWAY CONNECTION PROJECT /
FİLYOS LİMANI VE ENDÜSTRİ BÖLGESİ DEMİRYOLU İLTİSAK HATTI BAĞLANTISI PROJESİ

AYGM Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü

ÇINAR ENGINEERING CONSULTANCY INC.

Legend / Lejant

- Roads / Yollar
- Point of Interest / İlgili Nokta
- Settlements / Yerleşim Yerleri

Parcels / Parseller

- Private Land (PL) / Şahıs Arazisi (ŞA)
- TCDD / TCDD
- Treasury Land (TL) / Maliye Hazinesi (MH)
- Expropriation Corridor / Kamulaştırma Koridoru
- Land Parcel / Parsel Alanı
- Land parcel (Out of Expropriation) / Parsel alanı (Kamulaştırma Dışı)

Areas / Alanlar

- Filyos Free Zone/Filyos Serbest Bölge
- Filyos Industrial Zone/Filyos Endüstriyel Bölge
- Filyos Port/Filyos Limanı
- TPAO's Individual Investment Zone/TPAO'nun Bireysel Yatırım Bölgesi

Satellite Map / Uydu Haritası
General View / Genel Görünüm

Map Scale / Harita Ölçeği:

0 250 500 m

Source / Kaynak : Google Satellite World Imagery

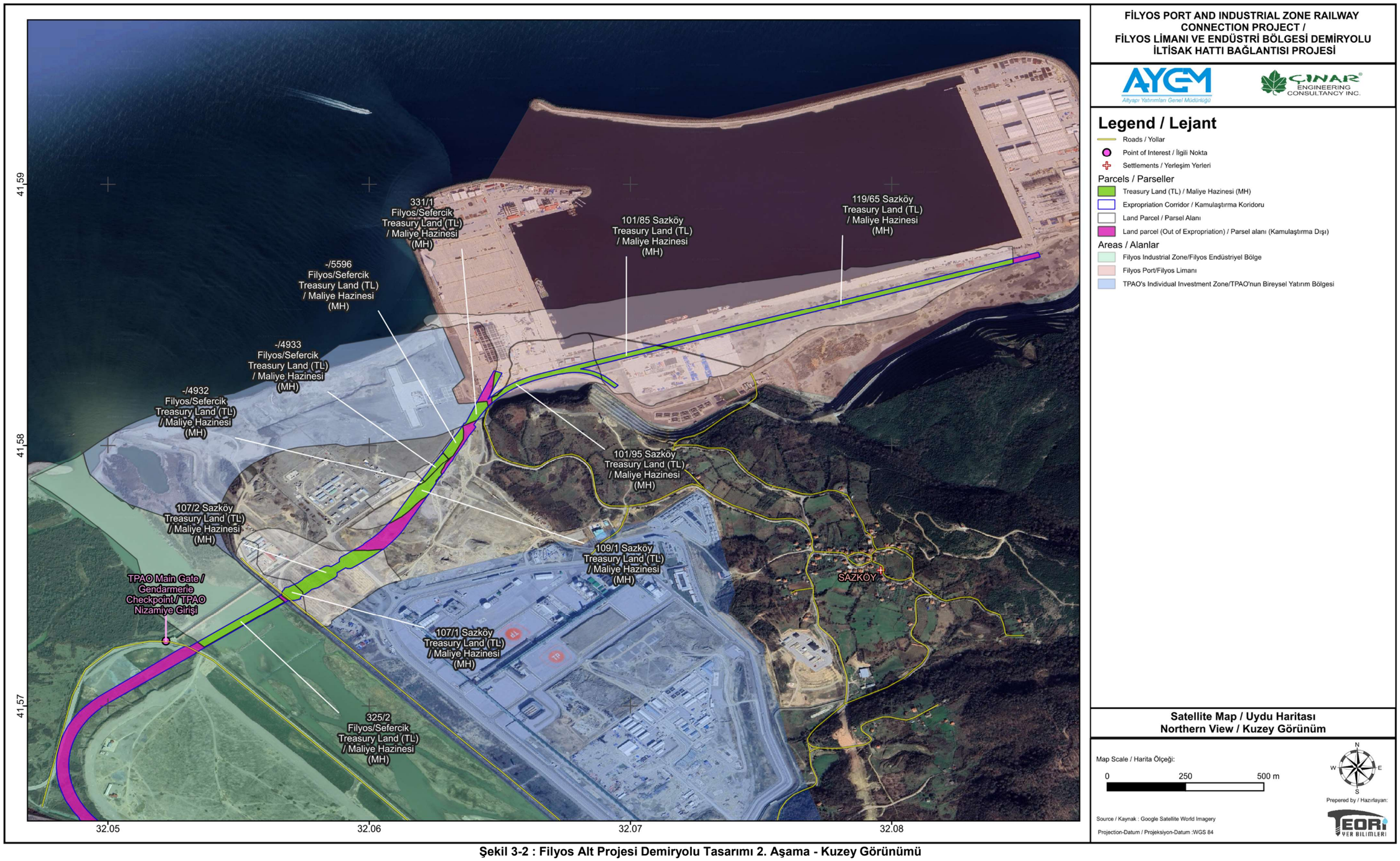
Projection-Datum / Projeksiyon-Datum :WGS 84

Prepered by / Hazırlayan:

TEORİ VER BİLİMLERİ

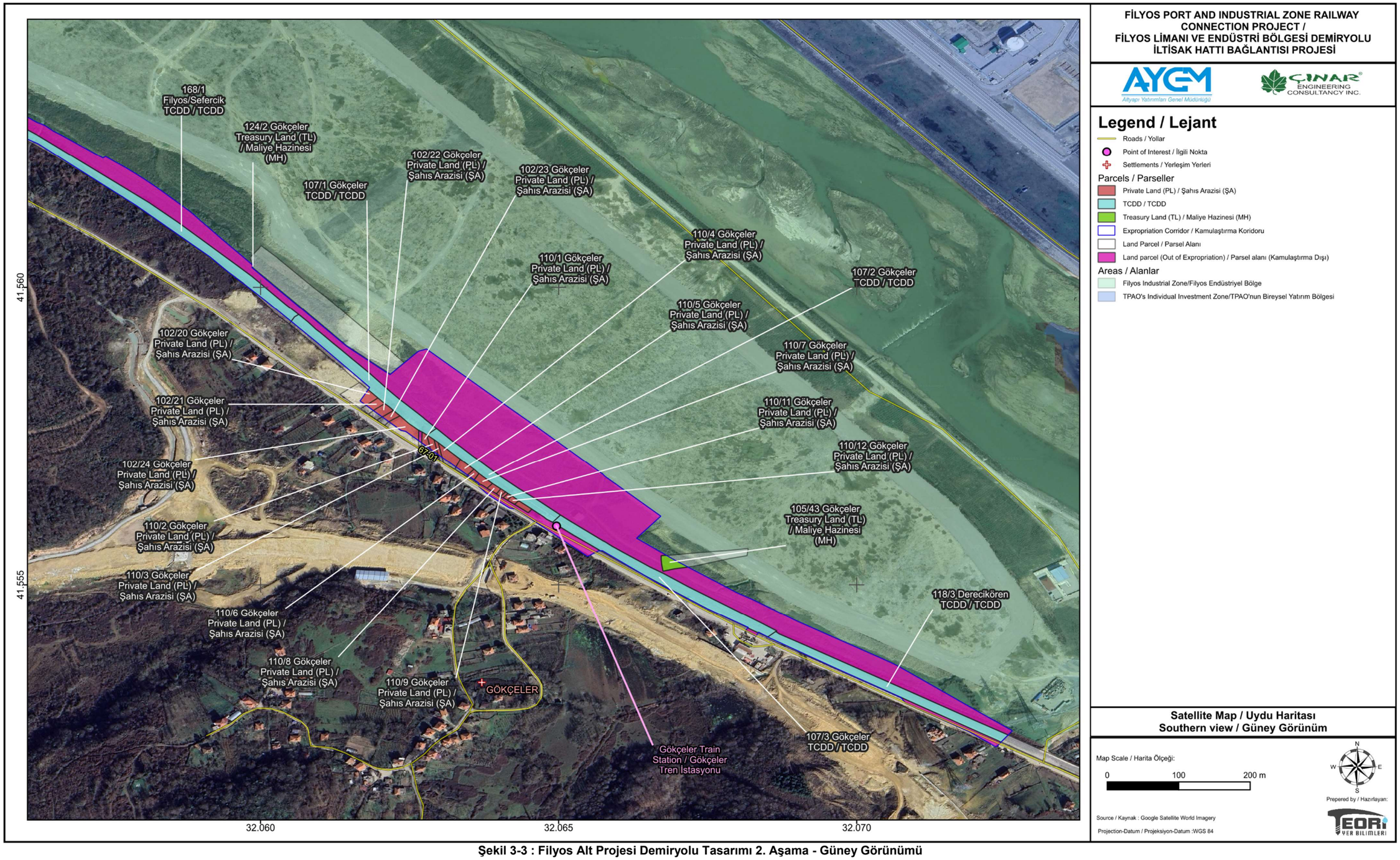
Şekil 3-1 . Filyos Alt Projesi Demiryolu Tasarımı 2. Aşama - Genel Görünüm

Sadece Resmi Kullanım İçin



Şekil 3-2 : Filyos Alt Projesi Demiryolu Tasarımı 2. Aşama - Kuzey Görünümü

Sadece Resmi Kullanım İçin



Şekil 3-3 : Filyos Alt Projesi Demiryolu Tasarımı 2. Aşama - Güney Görünümü

Sadece Resmi Kullanım İçin

3.2 Arazi Edinimi Adımları

Proje, planlama aşamasında fiziksel yeniden yerleşime yol açabilecek unsurlardan kaçınmış olmakla birlikte, kamuya ve özel mülkiyete konu arazilerin kamulaştırılmasını gerektirmektedir. Bu nedenle, kamulaştırma, ekonomik varlıklara ve kaynaklara erişimi engelleme veya kısıtlama gibi etkilere yol açabilmektedir. AYGM Kamulaştırma Birimi, arazi kamulaştırma sürecinde aşağıdaki adımları izlemektedir.

Kamulaştırma sınırının hangi parsel sınırlarıyla çakıştığının belirlenmesi:

1. Kamulaştırma alanının bağlı olduğu Kadastro Müdürlüğü'nden veri talep mektubu
2. Kadastro Genel Müdürlüğü'nden gerekli haritaların temini ve kesinleşen kadastro verileri üzerinde anlaşmaya varılması
3. Kadastro verilerinden kamulaştırmaya karşılık gelen taşınmaz malların belirlenmesi
4. Gayrimenkulün kayıtlı olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü'nden tapu kayıtlarının temini
5. Sahiplerin/hissedarların belirlenmesi
6. İlgili Sicil Dairesi'nden sahiplerin nüfus ve miras bilgilerinin temini
7. Tam hak sahiplerinin belirlenmesi
8. Hak sahiplerinin adreslerinin araştırılması (ilgili Nüfus Dairesi, Tapu Sicil Dairesi, Emniyet, Jandarma, Belediye, Muhtar)
9. Değerleme Komisyonu'nun kurulması
10. Uzlaşma Komisyonu'nun kurulması
11. Gayrimenkul türü "Arazi" ise;
    a. İlgili belediyeden vergi beyannamesi alınması
    b. Emlak ofislerinden ve tapu dairelerinden önceki satışların talep edilmesi
12. Gayrimenkul türü "Ekilebilir Arazi" ise;
    a. İlgili Tarım Müdürlüğü'nden tarımsal ekonomik verilerin talep edilmesi
    b. Değerlemenin temelini oluşturacak verilerin toplanması
13. Sağlanan tüm sözlü veriler tablolarda, fotoğraflar elektronik ortamda ve coğrafi veriler bilgisayar destekli tasarım (CAD) formatında dijital ortamda saklanır.

Ayırma (tefrik) bildirim sürecinin başlangıcı;

1. Beyannamelerin hazırlanması
2. İlgili Kadastro Müdürlüğü'nden teknik kontrol ve onay alınması
3. İlgili tapu sicil müdürlüğünden onaylanan beyannamelerin sunum işlemlerinin tamamlanması.

Kamulaştırma müzakereleri sonucunda bir anlaşmaya varılması halinde;

- Anlaşmaya varan tapu sahiplerinin hisselerinin devri

Kamulaştırma müzakereleri sonucunda bir anlaşmaya varılamaması halinde;

- Anlaşmaya katılmayan veya imzalamayan hak sahiplerine karşı kayıt davası açılması.
- Tescili ve masrafların belirlenmesi davaları sonucunda mahkeme kararlarının uygulanması

1. Kamulaştırma planlarının hazırlanması ve parsel bazında kamulaştırma alanlarının belirlenmesi
2. Kamulaştırma değerleme komisyonunun kurulması
3. Kamulaştırılacak taşınmazların piyasa değerlerinin belirlenmesi
4. Genel Müdürlükten piyasa fiyatlarının alınması
5. Değerleme raporunun hazırlanması
6. Arazi Tanımlama Sürecinin Başlatılması
7. Yerel bir uzman talep edilecekse;
    a. Yerel makamdan yerel uzman talep edilmesi
    b. Veya tespit komisyonunun kurulması

8. Uzman veya tespit komisyonu ile arazinin kalitesi ve miktarı ile üzerindeki yapı, ağaç, ürün vb. unsurların belirlenmesi
   Belirleme tutanağının düzenlenmesi ve onaylanması
9. Kamulaştırma kapsamındaki taşınmaz mallar hakkında müzakere edilecek hak sahiplerine kayıtlı müteahhitler olarak bildirimde bulunulması.
10. Hak sahiplerinin katılım olup olmayacaklarını bildirmeleri
    Hak sahibine uzlaşma toplantısının yeri ve zamanının bildirilmesi

Uzlaşma toplantısında bir anlaşmaya varılması halinde;

1. Anlaşma durumunda imzalanmak üzere satın alma tutanağının hazırlanması
2. Uzlaşma tutanağı ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'ne gönderilir ve Hazine adına tescil işlemlerinin gerçekleştirilmesi

Uzlaşma toplantısında anlaşmaya varılamaması halinde;

1. Anlaşma sağlanamaması durumunda anlaşmazlık tutanağının düzenlenmesi
2. Bedel tespiti ve tescil davası sürecinin başlatılması
3. Anlaşmazlık tutanağı düzenlenen taşınmaz parseline ilişkin hukuk birimine iletilmesi
4. Hukuk birimi tarafından açılan davalara ilişkin bilirkişi inceleme raporlarının İdareye sunulması

Bilirkişi raporuna itirazda bulunulması ve itirazın kabul edilmesi durumunda;

1. Hukuk birimi tarafından İdareye açılan davalara ilişkin Bilirkişi İnceleme Raporlarının sunulması

Bilirkişi raporuna itiraz yapılmayacaksa ve itiraz kabul edilmezse;

1. Mahkeme tarafından İdare lehine bedelin depo edilmesine ilişkin karar verilmesi
2. Ödemenin alındığına dair makbuzun mahkemeye sunulması
3. Mahkemenin gerekçeli kararı idareye tebliğ edilmesi

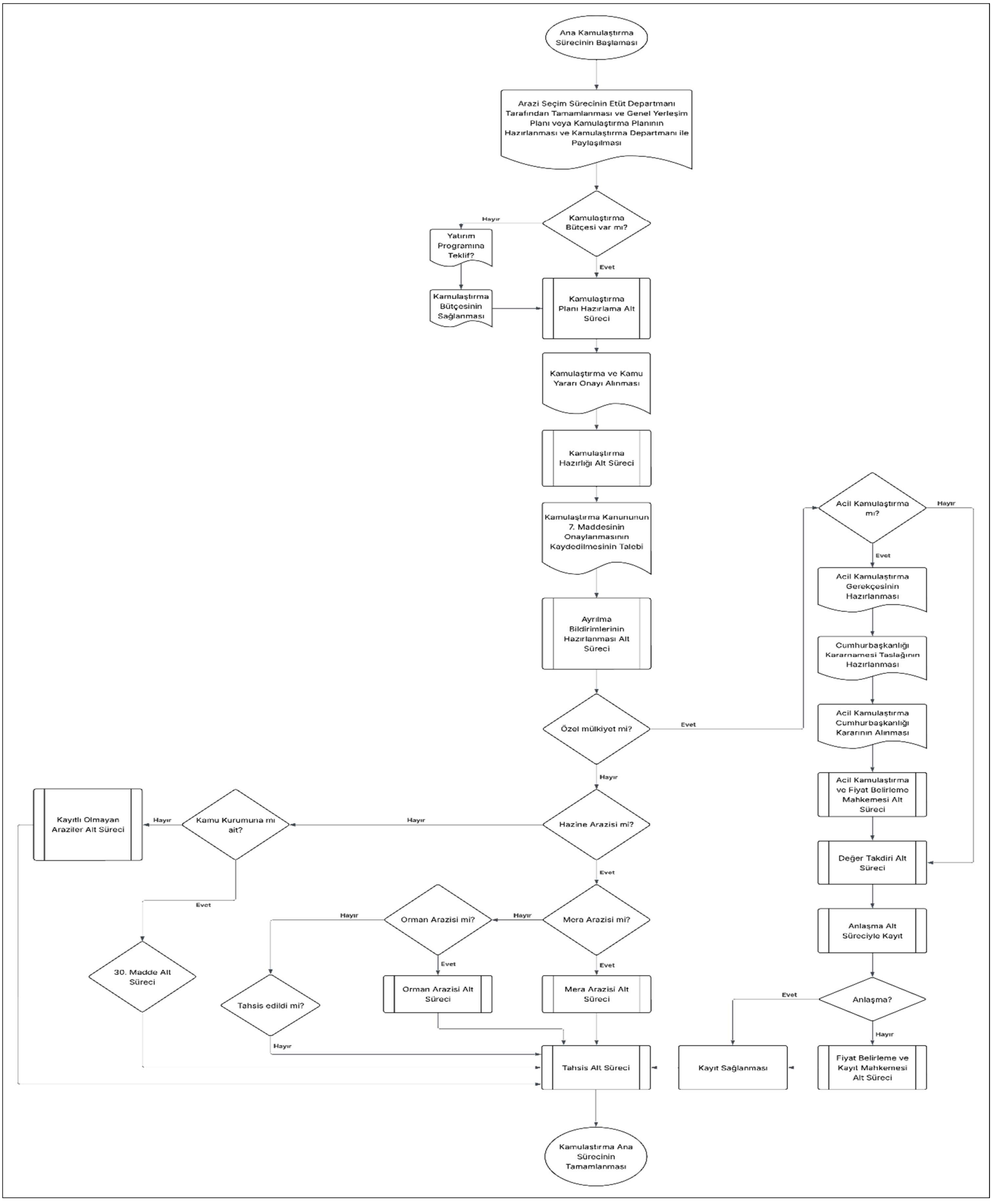
Tarafların karara itirazı yoksa;

1. Tescille ilgili kesin bir karar verilememesi halinde, mahkemeden karar alınması
2. Tescille ilgili olarak kesinleşmişse, karar uyarınca ilgili tapu müdürlüklerinde tescil işlemlerinin gerçekleştirilmesi

Karara tarafların itirazı varsa;

1. Yüksek mahkemeye (istinaf/temyiz-Yargıtay) başvurulması

AYGM tarafından izlenen arazi kamulaştırma sürecinin akış şeması özeti Şekil 3-4'te verilmiştir.



Şekil 3-4. AYGM Arazi Kamulaştırma Akış Şeması

Bu süreç ulusal mevzuata uygun olarak yürütülmüş ve kamu arazilerinin resmi ve gayri resmi kullanıcılarının tespiti tamamlanmıştır. Kamu arazisi olarak sınıflandırılan tüm alanlar için çok sayıda kaynak (Derecikören, Gökçeler ve Sefercik muhtarları, Filyos Belediyesi, Çaycuma İlçe Valiliği, Zonguldak İl Özel İdaresi ve Derecikören, Gökçeler ve Sefercik'te yaşayan yerel halk) aracılığıyla araştırmalar yapılmış, ancak bu alanlarda hiçbir kullanıcı tespit edilmemiştir.

Değerleme çalışması taslak olarak tamamlanmıştır. Çalışmada, parsellerin üzerinde bulunan yapılar ve yardımcı tesisler için değerlendirmeler yapılmış ve arazi sahipleri/kullanıcıları ile istişareler gerçekleştirilmiştir. Etki Alanında (EA) bulunmayan arazi sahipleri/kullanıcıları için, akrabaları ile toplantılar yapılmıştır. Bu istişareler, ulusal ve uluslararası düzenlemeler arasındaki boşlukları doldurmak ve tüm meşru hak sahiplerine ulaşmak amacıyla gerçekleştirilmiştir.

Araştırma sonuçları, Değerleme Komisyonu'na, özellikle arazilerin tam ve kısmi kamulaştırma değerlerinin objektif olarak belirlenmesi için hazır ve kullanışlı bilgiler sağlayacaktır. Bu bilgiler, kamulaştırma değerlerinin belirlenmesinde yargı ve karar alma organlarına veri olarak hizmet edebilir, rehberlik ve destek sağlayabilir. Ayrıca, araştırma sonuçlarının, çalışma alanındaki iller ve ilçelerdeki uzman değerleme uzmanları üzerinde olumlu bir etkisi olması ve kamulaştırma değerlerinin doğru bir şekilde belirlenmesine ve yaygın hataların düzeltilmesine yardımcı olması beklenmektedir.

Değerleme süreci devam etmektedir ve Türkiye'deki yüksek enflasyon oranı göz önüne alındığında, etkilenen kişilerin zarar görmemesi için belirlenen değerlerin düşmemesi için çaba sarf edilmektedir. Güncel piyasa verileri, güncel ve adil tazminat değerlerini yansıtmak için kullanılmaktadır. Ulusal mevzuata uygun olarak, değerleme ve kamulaştırma takvimi AYGM'nin Emlak ve Kamulaştırma Dairesi tarafından belirlenir. Kamulaştırma ve tazminat sürecinin 2026 yılının ilk çeyreğinde başlaması beklenmektedir ve değerlemenin tamamlanması ve tazminat ödemelerinin başlaması için kesin tarihler resmi olarak kesinleştikten sonra duyurulacaktır.

Resmi değerleme sonuçları ve kamulaştırma takvimi kesinleşip AYGM tarafından resmi olarak duyurulduktan sonra, bu bilgiler arazi edinim faaliyetlerinin uygulanmasından önce ilgili YYP Zeyilnamelerine dahil edilecektir. AYGM PUB, geçerli yasal çerçeve ve ÇSS5 gerekliliklerine uygun olarak kamulaştırma ve tazminat sürecinin uygulanmasını denetlemek ve koordine etmekten sorumlu olacak ve arazi alımı ve araziye erişim kısıtlanmadan önce tazminatın tam olarak ödenmesini sağlayacaktır.

Ayrıntılı bütçe, bu YYP'nin 9. Bölümünde belirtilen ilkelere uygun olarak AYGM PUB tarafından uygulama aşamasında hazırlanacak ve herhangi bir inşaat çalışması başlamadan önce YYP Eki'ne dahil edilecektir.

Saha ziyaretleri sırasında, her bir parselin kullanıcılarını belirlemek için arazi sahipleri ve muhtarlarla görüşmeler yapılmıştır. Belirlenen kullanıcılar Ek-1'e eklenmiştir. Kullanıcılarla hane halkı anketleri yapılmıştır. Kullanıcıların geçim kaynaklarındaki kayıpları belirlemek için, toplam arazi varlıkları ve projenin arazi ediniminin etki oranı incelenmiş ve hane halkının kırılganlıkları ve geçim kaynakları hakkında bilgi verilmiştir.

3.3 Arazi Haklarının Devri

Projenin inşaat alanı kamulaştırma sınırları içinde kalmaktadır, bu nedenle Proje kapsamında geçici irtifak hakkı olmayacaktır. Proje bileşenlerine göre elde edilecek arazi haklarıTablo 3-3 adresinde verilmiştir.

Tablo 3-3 . Proje Bileşenleri için Gerekli Arazi Hakları

Proje Bileşeni	Arazi Hakkı	Hüküm	Süre	Sorumluluk
Proje hatları (demiryolu, karayolu), mühendislik yapıları, istasyonlar ve trafo merkezleri	Mülkiyet hakları	Arazi edinimi kalıcıdır ve mülkiyet hakları STB adına tescil edilmiştir. Söz konusu araziye kalıcı tesisler inşa edileceğinden, eski arazi sahibinin araziyi kullanması mümkün olmayacaktır.	Kalıcı	Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (SBT
Geçici ve İlişkili Tesisler (Kamp Alanı, Depolama Alanları, erişim yolları, Enerji İletim Hattı (EİH)	Kira Sözleşmeleri Yoluyla Sözleşmeye Dayalı Haklar	Söz konusu arazi, karşılıklı olarak mutabık kalınan şartlar ve ücretler doğrultusunda belirli bir süre için kiralanır. Sözleşme süresi dolduğunda, arazi eski durumuna getirildikten sonra sahibine iade edilir.	Sözleşme Süresi Boyunca	İnşaat Müteahhidi

Daimi Mülkiyet Hakları: Mülkiyet hakları, daimi arazi edinimi anlamına gelir. Buna, proje kapsamında inşa edilecek demiryolu, otoyol, tüm mühendislik yapıları (köprü, tünel, açıklık vb.), istasyonlar ve trafo merkezleri dahildir. Arazi kullanım hakları daimi olarak belirlenir ve arazi sahibi artık araziyi kullanamaz. Mülkiyet haklarının daimi olarak devri için;

- Özel arazilerin kamulaştırılması,
- Kamu kurumlarına ait araziler projeye tahsis edilecektir.

Kira Sözleşmeleri Yoluyla Sözleşmeye Dayalı Haklar: İnşaat faaliyetleri için gerekli alanların geçici kullanımı için Müteahhitler veya alt yükleniciler ile bireysel arazi sahipleri arasında kira sözleşmeleri imzalanır. Kira sözleşmeleri herhangi bir süre için imzalanabilir ve genellikle ara kamp alanları, depolama alanları, ek çalışma alanları ve diğerleri için düzenlenir. Kira sözleşmelerinin sona ermesinden sonra, arazi tamamen eski haline getirilecek ve arazi sahibine/sahiplerine iade edilecektir.

3.4 Arazi Değerleme Prosedürü

Değerleme, tazminat hesaplamak amacıyla bir varlığa biçilen değeri belirleme sürecidir. Bu süreç genellikle ulusal mevzuatla düzenlenir, ancak bazı açılardan DB ÇSS5 ile uyumlu değildir. Etkilenen taşınmaz varlıkları satın alırken, AYGM istekli/alıcı düzenlemelerini müzakere etmek için azami çaba gösterecektir. AYGM, hem Mahkemenin değerleme metodolojisi (yasal gereklilikler) hem de Dünya Bankası ÇSS5 ile uyumlu değerleme prosedürünü benimseyecektir. Bu iki metodoloji ve standardı dikkate alarak, AYGM değerleme sonuçlarının yerel prosedürlere ve uluslararası standartlara uygun olmasını sağlar.

Türk yasal çerçevesi kapsamında, Kamulaştırma Kanunu'nun 8 inci maddesi uyarınca, arazi ediniminden sorumlu idare bünyesinde en az üç kişiden oluşan ve idare tarafından görevlendirilen kıymet takdir komisyonu, kamulaştırılacak taşınmazın tahmini bedelini; uzman kişilerden, ilgili kurum ve kuruluşlardan (örneğin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü), gerekli görüldüğü hâllerde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından ve yerel emlak piyasasından temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda belirlemektedir. Komisyon sayısı birden fazla olabilir. Kıymet takdir komisyonu, kamulaştırma alanındaki taşınmaz malların tahmini tavan değerlerini belirler. Taşınmaz varlıkların veya kaynakların değerlemesi sırasında, değerleme komisyonu (ve Mahkeme tarafından atanan bilirkişi heyeti) Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinde belirtilen aşağıdaki değerleme kriterlerini dikkate almak zorundadır:

- Gayrimenkul veya kaynağın niteliği
- Gayrimenkul veya kaynağın büyüklüğü

- Gayrimenkulün veya kaynağın değerini etkileyebilecek tüm özellikler ve unsurlar, her bir unsurun bireysel değeri dahil
- Varsa vergi beyannamesi
- Kamulaştırma tarihinde resmi kurumlar tarafından belirlenen mülkün önceki değerleri
- Araziler için, taşınmaz mal veya kaynaktan elde edilebilecek net gelir (herhangi bir değişiklik yapılmaksızın, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihi itibariyle aynı koşullarda kullanılması halinde)
- Ev arsalarında, kamulaştırma tarihinden önce özel bir amaç olmaksızın satılan eşit (benzer) ev arsalarının tutarı
- Yapılar için, kamulaştırma tarihinde resmi birim fiyatlar (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yıllık olarak yayınlanır), inşaat maliyetinin hesaplanması ve aşınma ve yıpranma için amortisman ve
- Mülk veya kaynağın değerini etkileyebilecek diğer objektif kriterler

Yasal çerçeve, özellikle aşağıdakileri sağlayarak etkilenen kişileri korur:

- Tazminat ödenene kadar hiçbir arazi kullanılmayacaktır
- Tazminat, ulusal bir banka hesabına veya, mülkiyet hakkı konusunda ihtilaf olması durumunda, mülkiyet hakkını kanıtlayan kişiye ödenmek üzere üç aylık dönemler halinde ödenecek bir emanet hesabına yatırılır.
- Herhangi bir nedenle tazminat ödemesi ertelenirse, tazminatın değeri için piyasa faiz oranları uygulanır
- Geleneksel ve geleneksel mülkiyet dahil olmak üzere tüm mülkiyet hakları tanınır
- Yasal sürecin masrafları, etkilenen kişiler tarafından değil, AYGM tarafından karşılanır

Yasa, değerleme sürecinde etkilenen taşınmaz varlıklardan elde edilebilecek potansiyel gelirin dikkate alınmasını gerektirmektedir; ancak, "yenileme maliyeti" kavramı yansıtılmamakta ve amortisman dikkate alınmaktadır. Bu nedenle, AYGM binalar için tam yenileme maliyetini açıkça kabul edecek ve tazminat süreci boyunca YYP Fonu aracılığıyla kaybedilen gelirin tamamen geri kazanılmasını sağlayacaktır. Ayrıca, AYGM, hassas bireyler ve sınırlı varlıklara sahip olanlar için tüm işlem maliyetlerini geri ödeyecek veya arazilerinin %10'undan fazlası kamulaştırılanlar için inşaat işlerinde istihdam sağlanması da dahil olmak üzere ek gelir geri kazanım önlemleri tasarlanabilecektir.

Tazminat Ödemeleri için Hesaplamalar

Kamulaştırma için Değerleme: Değerleme, bilimsel yöntemlere dayalı olarak izlenecek mülkler, gelirler ve haklarla ilgili ilke ve kriterleri öğreten bir bilim dalı olarak tanımlanabilir.

Değerleme için kullanılan önlemler, değerleme kriterleri olarak adlandırılır. Değerleme kriterleri, değerlemeye tabi mülkün türüne, amacına ve pazarlama durumuna göre değişir. Değerleme için kullanılan 2 kriter vardır:

- Piyasa fiyatı kriteri
- Gelir kapitalizasyonu kriteri

Her iki kriter de kamulaştırma ve kısmi kamulaştırma işlemleri sırasında değerleme için birlikte kullanılır. Değerleme uzmanı, doğrudan karşılaştırma yöntemini kullanacak ve değerlemeye konu olan arsa ile benzer arsaların en son alım/satım fiyatlarını dikkate alacaktır.

Bir arsanın değerini etkileyen faktörler şunlardır:

- konum

- şekil
- toprağın fiziksel yapısı
- yol cephesi
- arsanın yanındaki yolun genişliği
- şehir planının kısıtlayıcı hükümleri

Fiyat araştırması, yukarıda belirtilen tüm kriterler göz önünde bulundurularak yapılmaktadır. Bir komite tarafından saha ziyareti gerçekleştirilecek ve fiyatlar belirlenecektir. Komiteyi oluşturmak üzere her yıl ziraat mühendisleri, inşaat mühendisleri ve emlak uzmanları görevlendirilecektir. Değerleme uzmanları, değerlemesi yapılan arsanın değerini etkileyen tüm olumlu ve olumsuz özellikleri dikkate alarak, benzer arsaların alım/satım fiyatları temelinde hesaplanacak metrekare başına ortalama fiyatı değerlendirir. Komite, arsa piyasa fiyatına ek olarak, arsada yetiştirilen mahsulü de dikkate alır ve tohum masrafı hariç olmak üzere mahsul kaybını telafi etmektedir.

Tarım arazilerinin değerlemesi sırasında kullanılan formül K = R / f şeklindedir, burada;

K = değer (kamulaştırma tazminatı)

R = net gelir (brüt gelir-üretim maliyetleri) ve

f = kapitalizasyon oranı (tarım arazisine yatırılan sermaye ile ilgili risk)

Piyasa değeri belirlendikten sonra, arazi satın almak için ek ücretler dikkate alınacak ve nihai ikame maliyetine ulaşılmadan önce dahil edilecektir.

İleride, her arazi sahibi, etkinin ciddiyeti ve hassasiyet açısından araştırılacak ve değerlendirilecektir. Arazi sahibi, arazi ediniminden sonra kırılgan olacağını / gelirini sürdüremeyeceğini belirtirse, gelirini geri kazanmasına yardımcı olmak için hak matrisine uygun olarak ek önlemler alınacaktır. Bu, çiftçi iseler ve benzer bir arazi edinmek için yardıma ihtiyaç duyduklarını iddia ediyorlarsa, ikame arazi bulmak veya kaybedilen geliri geri kazanmaya yardımcı olacak diğer önlemleri almak olabilir.

Küçük kasaba ve şehir merkezlerinde arazi fiyatlarını belirleyen temel faktör, şehir merkezine veya yola olan yakınlıklarıdır. Şehir merkezine veya yola yakın araziler veya arazi parselleri diğerlerine göre daha pahalıdır. Metropol alanlarda, bir arsanın değeri konumu ve özellikle görünürlüğü ve trafiğe maruz kalma durumundan etkilenir. Kavşakta bulunan veya daha geniş bir görüş açısına sahip bir arsa daha değerli olacaktır. Şekli de önemlidir, çünkü iyi şekilli arsalar inşaat için daha uygundur ve toprak özellikleri, temeller için araziyi hazırlama maliyetlerini etkileyecektir. Toprak özellikleri, giriş katı ve bodrum katı inşaatı ihtiyacını da belirleyecektir.

Gelir Kapitalizasyon Kriteri

Bu kritere göre, bir mülkün değeri, net gelirin kapitalizasyonunun birikimi veya değerlendirme tarihine kadar o mülkten elde edilecek ortalama gelecekteki gelirlerin toplamı olarak hesaplanır. Gelir kapitalizasyon kriteri genellikle tarım arazilerinin değerlendirilmesinde kullanılır. Bu kriterle ilgili en önemli konu, değerlendirmeye tabi arazinin veriminin (net gelir) ve kapitalizasyon faiz oranının doğru bir şekilde belirlenmesidir.

Net gelir (verim)

Net gelir, genellikle belirli bir süre boyunca doğal özelliklere sahip üretim öğelerinin kullanımından elde edilen finansal getiriler olarak tanımlanır. Başka bir deyişle, belirli bir süre boyunca işlere veya kiralanan arazilere yatırılan belirli bir miktar paradan elde edilen gelirdir.

Tarımsal arazilerden elde edilen net gelirin hesaplanmasında, üretim değeri, beyan edilen ekili ürünlerin verimi ve ürünün birim fiyatı esas alınarak belirlenir. Net gelir, elde edilen üretim değerinden o ürünün üretimi için gerekli toplam giderlerin düşülmesiyle hesaplanır.

Değerleme konusu arazide uygulanan mevcut dönüşümlü ekim sistemine göre; brüt üretim değeri, ürün verimi ile ilgili yılda geçerli olan fiyatların çarpılmasıyla hesaplanır; net gelir, brüt üretim değerinden ürünle ilgili giderlerin (yıllık işletme giderleri + %10 bilinmeyen giderler + %3 yönetim payı + tarımsal sermaye faiz karşılığı) çıkarılmasıyla hesaplanır; yıllık net gelir, toplam net gelirin dönüşümlü ekim sistemindeki ürün sayısına bölünmesiyle hesaplanır ve çıplak arazi değeri, net gelirin kapitalize edilmesiyle (kapitalizasyon faiz oranına bölünmesiyle) hesaplanır.

Kamulaştırma işlemleri her parsel üzerinde gerçekleştirildiğinden, çiftlik verimi yerine arazi verimi hesaplanır. Yıllık bitkilerle ilgili olarak, arazi kamulaştırma değeri yıllık verim üzerinden, çok yıllık bitkiler için ise ekonomik ömürleri boyunca elde edilen toplam dönemsel verim üzerinden hesaplanır.

- Yıllık bitkilerden elde edilen net geliri sermayeye dönüştürmek için kullanılan formül şöyledir: So = s / f
- Çok yıllık periyodik sabit geliri kapitalize etmek için kullanılan formül şöyledir: Po = p / qn-1

Araziye yatırılan birim sermayeyi kullanma hakkı, kapitalizasyon faiz oranı olarak adlandırılır.

Gerçek arazi verimini belirlemek için, bölgedeki üreticilerden ve resmi kurumlardan mahsul verimi, birim fiyatlar ve maliyetler ile ilgili veriler toplanmalıdır. Bu şekilde, arazi fiyatları ve gerçek değerlere yakın verimler belirlendikten sonra, arazi verimleri arazi satış fiyatlarına bölünerek (aynı sayıda verim ve arazi satış fiyatı) ortalama kapitalizasyon faiz oranı hesaplanacaktır. Arazi değeri ve kapitalizasyon faiz oranı ters orantılı olduğundan, verim sabit olduğu sürece kapitalizasyon faiz oranı düştükçe arazi değeri artacaktır. 01 Temmuz 1993 tarihli 1993/262-531 sayılı Yargıtay 18. Hukuk Dairesi Kararına göre, kapitalizasyon faiz oranı ülke genelinde %3 ile %15 arasında değişmektedir.

Arazi kapitalizasyon faiz oranı, arazinin uzun vadeli gelir elde etmede daha güvenilir olması nedeniyle, endüstriyel ve ticari yatırımların faiz oranlarından önemli ölçüde daha düşüktür.

Sağlıklı, güvenilir ve doğru bir kapitalizasyon faiz oranı belirlemek için birçok arazinin satış fiyatları ve getirileri bilinmelidir.

Hesaplanan kapitalizasyon faiz oranı ortalama faiz oranıdır ve değerleme uzmanı, arazinin kapitalizasyon faiz oranı üzerindeki olumlu ve olumsuz etkilerini dikkate alarak artış veya azalışlara karar verecektir. Arazinin olumlu yönleri kapitalizasyon faiz oranını düşürürken, olumsuz yönleri ise aynı oranı artıracaktır.

Kapitalizasyon faiz oranını olumlu etkileyen ve dolayısıyla faiz oranını düşüren faktörler şunlardır:

- Şehre veya kasabaya yakınlık
- Ulaşım yollarına yakınlık (kara, demiryolu, havaalanı)
- Sağlık hizmetlerine uzaklık
- Uygun ulaşım koşulları
- İyi durumda binalar (varsa)
- Bölünmemiş arazi
- Geometrik olarak iyi şekillendirilmiş arazi
- Mülk güvenliği

- Satın alma ve satma kolaylığı
- Güvenlik hizmetlerinin yeterliliği
- Kadastro ofisine kayıtlı arazi
- Yüksek nüfus yoğunluğu
- Kolayca değiştirilebilir dönüşümlü ekim sistemi
- Sulanan arazi ise uygun sulama koşulları
- Küçük yüzey alanı

Doğru hesaplamalar yapmak için, değerleme uzmanları öncelikle kamulaştırma alanını ziyaret eder ve mevcut kullanım durumunu dikkate alarak, ilgili taşınmazın değerini etkileyebilecek tüm faktörleri (toprak yapısı, kullanım durumu, topografya, iklim, yerleşim yerlerine ve yollara yakınlık, elverişli ulaşım koşulları, konum, bölgedeki mevcut dönüşümlü ekim düzeni ve sulu veya kuru tarım faaliyetlerinin yapılıp yapılmadığı) belirler.

Varlıkların değerlemesinin ÇSS5 ile uyumlu olmasını sağlamak için, yukarıda belirtilen Türk yasal gerekliliklerine ek olarak, AYGM, projeyi etkileyen kişilerin uğrayabileceği her tür kayıp için gerekli olacak hakları ayrıntılı olarak açıklayan Bölüm 8'deki Hak Sahipliği Matrisi'ni takip edecektir.

Mahsul/ağaçların değerleme yöntemleri

Mahsulün değeri, bu mahsulün yeniden üretilmesi için gereken zamanın değeri ve yapılan yatırımların (girdi, işçilik vb.) yenileme maliyeti dahil olmak üzere, mahsul tazminatı talep eden tüm durumlarda dikkate alınacaktır. Satın alınacak arazilerde, üzerinde mahsul tespit edilirse, önce türü ve durumu belirtilerek kaydedilir, ardından mahsulün üretim değeri ve mahsul kaybı, AYGM, köy muhtarı ve Resmi Tarım Kurumlarından uzmanlardan oluşan bir komite tarafından belirlenir. Tazminat ödemesi, bu değerlendirme ve değerleme kaydına göre yapılır. Sahipler/kullanıcılar, kalıcı olarak satın alınan arazilerdeki mahsullerin piyasa değerine göre tazmin edilecektir.

Ağaçların değerlemesi, ağaçların türü/yaşı, ekonomik ömürlerinin geri kalan kısmı, verimlilik, fiyat, yıllık toplam gelir ve gelire göre katsayıyı dikkate alan Junge yöntemine göre yapılır.

Proje alanında sebze, meyve ve meyve olmayan ağaçların yetiştirildiği bahçeler yaygındır. Bu gibi durumlarda, ağaçlar için belirlenen değer, arazinin çıplak değerine eklenmelidir. Ağaçlar, bağlar vb. için ödemeler, bunların ömürlerinin geri kalanında elde edilmesi beklenen gelir hesaplamasına göre yapılır; son değişikliklerle, Türk hukuku, orman alanları hariç olmak üzere, ödemelerin hem sahiplere hem de kullanıcılara yapılmasına izin vermektedir. Uluslararası politikalar ve Türkiye'deki son dönemdeki özel sektör uygulamalarına göre, kamuya ve/veya özel mülkiyete ait arazilere izinsiz girerek ağaç ve bitki yetiştiren (veya taşınmaz varlıklar inşa eden) kişilere bu varlıklar için (ancak arazi için değil) tazminat ödenir.

Kira ödemeleri, etkilenen kişilerin kira süresi boyunca ekim yapamamalarını telafi etmek için kabul edilir. İsteyen alıcı/satıcı anlaşmaları veya mahkeme süreci yoluyla araziye girme izni alındığında, arazide mevcut ürünler olabilir. Mevcut ürünler, arazi edinim sürecine dahil edilmeyen arazilerdeki inşaat faaliyetlerinden de zarar görebilir. Bu durumda, kiracıya mevcut mahsulü hasat etmesi için süre verilir. İnşaatın aciliyeti nedeniyle hasat edilemeyen mahsuller için mahsul ödemesi yapılır. Kamulaştırılan arazilere ikinci kez ekim yapılmaması için kullanıcılar yüklenici tarafından önceden bilgilendirilir.

3.5 Değerleme Farklılıklarının Giderilmesi

Bu YYP, ÇSS5 ile uyumlu olmayan tazminat ve tazminat kesintilerinin belirlenmesini ve YYP bütçesindeki değer farklarını içermektedir. Kamulaştırma ve arazi değerleme süreci henüz

tamamlanmamıştır. Bu nedenle, tazminatın ÇSS5 ile uyumluluğu henüz incelenememektedir. Bu nedenle, ayrıntılı parsel bazlı bütçe yerine ilke olarak tahmin edilen YYP bütçesi hazırlanmıştır. Ayrıntılı bütçe, AYGM PUB tarafından bu YYP'deki ilkelere göre uygulama aşamasında bu YYP'deki ilkeler izlenerek hazırlanacaktır.

AYGM, son beş yılda birçok Uluslararası Finans Kuruluşları (IFI) tarafından desteklenen projeler gerçekleştirerek uluslararası standartlar konusunda deneyim kazanmıştır. Hizmet aldığı değerleme şirketlerinden uluslararası standartlara uygun değerleme talep etmektedir[4] . Ancak, diğer AYGM projeleri incelendiğinde, mevcut Kamulaştırma Kanunu'nda yer alan ulusal değerleme uygulamaları ile uluslararası standartlar arasında bazı uyumsuzluklar tespit edilmiştir. Diğer proje deneyimlerine dayanarak, YYP fonundan ödenmesi gereken bu uyumsuzlukların aşağıdaki gibi olması beklenebilir:

- Binalar ve diğer yapılar üzerindeki amortisman kesintileri,
- Binalar ve diğer yapılardaki enkaz bedeli kesintileri,
- Ağaç/odun kesme maliyetinin ağaç sahibine yansıtılması,
- Projenin geçim kaynakları üzerinde önemli etkileri olduğu durumlarda geçim kaynağı kaybı,
- Yeni arazi veya iş hazırlama sürecinde zaman kaybı,
- Toplumun kullandığı alanlara erişim engellerinden kaynaklanan geçici geçim kaybı,
- Etkilenen arazilerin gayri resmi kullanıcılarının geçim kaynaklarının yeniden sağlanması ve varlık kaybı için tazminat.

ÇSS5 uyarınca tazminat ödemesi, burada listelenen kesintiler yapılmayarak ve YYP'de planlanan destekler sağlanarak yapılacaktır.

3.6 Son Tespit Tarihi

Son tespit tarihi, Projenin nüfus sayımı ve varlık envanteri çalışmalarının tamamlanma tarihidir. Son tarihten sonra proje alanını işgal eden kişi, tazminat ve/veya yeniden yerleşim desteği için uygun kabul edilmez. Benzer şekilde, varlık envanterinin tamamlanma tarihinden veya karşılıklı olarak kararlaştırılan alternatif bir tarihten sonra oluşturulan sabit varlıklar (inşaat yapıları, ürünler, meyve ağaçları ve ormanlık alanlar gibi) tazmin edilmeyecektir.

Dünya Bankası ÇSS5'e göre, son tarih genellikle sahada yapılan anketler yoluyla saha tabanlı veri toplamanın gerçekleştirildiği tarihtir. Buna göre, son tarih, AYGM'nin Emlak ve Kamulaştırma Dairesi varlık envanterini gerçekleştirmek için sahaya girdiğinde açıkça belirlenecek ve duyurulacaktır. İnşaat müteahhidi güzergâhı kesinleştirdikten sonra ihtiyaç duyulan ek araziler için son tespit tarihi ek olarak etkilenen arazilerin varlık envanterinin hazırlandığı tarih olacaktır. Bu tür ek satın alımlar ve tazminatlar, bu YYP'ye eklenecek bir ek ile karşılanacak ve uygulama öncesinde incelenmek ve onaylanmak üzere Dünya Bankası'na sunulacaktır.

Son tarih, nüfus sayımı ile bağlantılı olarak kamuya duyurulacaktır.

[4] 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Sermaye Piyasalarında Değerleme Standartları Hakkında Bildirimi (III-62.1) Madde 3'e göre "Gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinde, Türkiye Değerleme Uzmanları Derneği ve Türkiye Sermaye Piyasası Derneği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartlarına uyulması zorunludur.

3.7 Çeşitli PEK Kategorilerini Tanımlamak için Uygunluk Kriterleri

Dünya Bankası'nın ÇSS5 programı, uygunluk için aşağıdaki üç kriteri belirlemektedir:

(1) Arazi veya varlıklar üzerinde resmi yasal haklara sahip olanlar,

(2) Nüfus sayımı başladığı anda arazi veya varlıklar üzerinde resmi yasal hakları olmayan, ancak ulusal hukukta tanınan veya tanınabilir olan bu tür arazi veya varlıklar üzerinde hak talebinde bulunanlar,

(3) İşgal ettikleri veya kullandıkları arazi veya varlıklar üzerinde tanınabilir yasal hakları veya hak talepleri olmayanlar

Birinci ve ikinci kategoride yer alanlar, ulusal mevzuata göre kayıpları için tazminat ve/veya yeniden yerleşim hakkına sahiptir ve bu YYP uyarınca tazmin edilecektir. Üçüncü kategoride yer alanlar, ulusal mevzuata göre yasal haklara sahip değildir. Ancak AYGM, ÇSS5'te belirtilen hedefleri gerçekleştirmek için, AYGM'nin mevcut kaynakları ve bütçesi ile YYP'de belirtildiği şekilde geçim desteği sağlanacağını taahhüt eder. AYGM, kamu kurumlarının tüm imkanlarını kullanarak geçim kaynaklarının yeniden sağlanması tedbirleri, yapıların kaybı için tazminat, hayvan yemi desteği, taşınma/yer değiştirme masrafları ve gerekli ek destek gibi ek destekleri karşılayacaktır. Statüleri veya resmi unvanları, yasal hakları olup olmadığına bakılmaksızın, hak kesim tarihinden önce araziyi işgal eden tüm proje etkilenen kişiler, bir tür yardıma hak kazanacaktır.

Bu Yeniden Yerleşim Planı'nın (YYP) ilkeleri ve Hak Sahipliği Matrisi, İlişkili Tesisler için de geçerli olacaktır. Ekler, ek arazilerle ilgili kamulaştırma ve tazminat planları olacaktır

3.8 Diğer bileşenlerin durumu ve proje revizyonları

Bu YYP, projenin ana bileşenlerinden etkilenen tüm arazileri kapsar ve İlişkili Tesisler için de geçerli olacaktır. Proje güzergâhında herhangi bir değişiklik olması durumunda, ek çalışmalar gerekebilir. Daha sonraki bir aşamada herhangi bir İlişkili Tesis tespit edilirse, bunlar bir YYP Eki'nde tanımlanacak ve ele alınacaktır.

İnşaat/kamp alanları, ETL'ler, taş ocakları ve malzeme ocakları gibi Proje bileşenlerinin konumu ve teknik özellikleri henüz belirlenmemiştir. Bu nedenle, ETL'ler, taş ocakları, malzeme ocakları ve inşaat kamp alanlarının neden olduğu etkiler bu YYP'ye dahil edilmemiştir. İnşaatın 2026'nın ilk yarısında başlaması öngörüldüğünden, AYGM tarafından bu proje bileşenlerinin konumlarının kesinleştirilmesi ve 2026 ortasına kadar kamulaştırma belgelerinin hazırlanmasıyla birlikte YYP'ye bir Ek'in eklenmesi gerekmektedir. Tanımlanmamış proje bileşenlerinden kaynaklanan yeniden yerleşim sorunları, bu belgede verilen prosedürler, standartlar ve hak matrisine uygun olarak, bu YYP'ye bir veya daha fazla ek ile ele alınacaktır. Her bileşen için ek arazi gereksinimlerinin belirlenmesi sonrasında, bu gereksinimlerin fiziksel ve/veya ekonomik yerinden edilmeye yol açıp açmayacağının belirlenmesi için bir değerlendirme yapılacaktır. Bu amaçla, aşağıdaki faaliyetler yürütülecektir: (a) arazi mülkiyeti ve arazi kullanımının doğrulanması, (b) varlık envanterlerinin hazırlanması, (c) uygunluk ve hak kriterlerinin belirlenmesi, (d) özel mülkiyetli parsellerdeki arazi sahiplerinin, hissedarların ve resmi ve/veya gayri resmi kullanıcıların belirlenmesi ve (e) kamu arazisindeki resmi ve/veya gayri resmi kullanıcıların belirlenmesi. Daha önce belirtildiği gibi, bu faaliyetler devam eden arazi edinim süreçlerine ek niteliğindedir.

Dünya Bankası'nın ÇSÇ'si, özellikle Çevresel ve Sosyal Standart 1 (Çevresel ve Sosyal Risklerin ve Etkilerin Değerlendirilmesi ve Yönetimi) ve ÇSS5 (Arazi Edinimi, Arazi Kullanımına İlişkin Kısıtlamalar ve Zorunlu Yeniden Yerleşim), çevresel ve sosyal riskleri belirlemek ve azaltmak için tüm ilgili devlet kurumlarıyla kapsamlı paydaş katılımı ve gerekli özeni gerektirmektedir. Bu standartlar, projelerin bu alanları etkileyebileceği durumlarda kültürel

miras, arazi ve orman yönetimi ve su kaynaklarından sorumlu makamların sürece dahil edilmesi gerektiğini vurgulamaktadır.

Bu nedenle, kültürel miras, arazi ve orman yönetimi ve su kaynakları yetkililerinin önceden belirlenmesi, hem ulusal yasal yükümlülüklerin hem de Dünya Bankası ÇSÇ kapsamındaki uluslararası en iyi uygulamaların yerine getirildiğini gösterir. Diğer kurumlarla, belirli proje gelişmelerine ve olası etkilere bağlı olarak gerektiğinde ek istişareler yapılacaktır.

Sadece Resmi Kullanım İçin

4 METODOLOJİ

Projenin arazi edinimi gerekliliklerinden kaynaklanan ekonomik yeniden yerleşim planlaması için yürütülen YYP hazırlık çalışmasında, nitel ve nicel araştırma yöntemleri birlikte kullanılmış ve birincil ve ikincil veriler birlikte değerlendirilmiştir. Bu YYP'nin kapsamı, etki alanı içinde bulunan 36 parseli kapsamaktadır. Arazi edinimi gerekliliklerinin aşağıdaki araziye dayalı etkilere yol açması beklenmektedir:

- TCDD arazisindeki taşınmaz ve sabit varlıkların kaybı,
- Özel arazilerdeki taşınır varlıkların kaybı ve
- Sebze bahçeleri, meyve ve meyve olmayan ağaçların kaybı.

ÇSS5 gereklilikleri çerçevesinde, bu YYP'nin hazırlanması için yürütülen çalışmalar aşağıdaki (1) masabaşı çalışmaları ve (2) saha çalışmasından oluşmaktadır. Her iki bileşen kapsamında dikkate alınan nicel ve nitel veri kaynakları, YYP saha çalışması sırasında ulaşılabilen kayıtlı arazi kullanıcıları ve Proje Etkilenen Hane (PEH) temsilcileri ile gerçekleştirilen saha tabanlı veri toplama faaliyetlerini içermektedir. Bu faaliyetler, anketlerin ve yarı yapılandırılmış görüşmelerin uygulanmasını içermekte olup, arazi edinimi ile ilişkili potansiyel fiziksel ve ekonomik yeniden yerleşim etkilerini belirlemek amacıyla gerçekleştirilmiştir. Resmi Varlık Envanteri, kamulaştırma sürecinin bir parçası olarak yürütülecek ve ilgili YYP Ekleri, YYP gerekliliklerine uygun olarak, inşaat işlerinin başlamasından önce hazırlanacak, son halini alacak, açıklanacak, danışılacak, Dünya Bankası tarafından onaylanacak ve uygulanacaktır. Projenin arazi gereksinimi nedeniyle etkilenen tüm araziler için Varlık Envanteri Taslağı;

- Saha bazlı veri toplama, (PEH'lerin) temsilcileriyle yapılan anketler yoluyla gerçekleştirilmiştir.
- Taslak Değerleme ve Arazi Tanımlama çalışmaları,
- Derecikören, Gökçeler ve Sefercik köylerinin muhtarları ve yerel sakinleri ile derinlemesine görüşmeler,
- Filyos Belediyesi, Çaycuma İlçe Valiliği ve Zonguldak İl Özel İdaresi'nin ilgili birimlerinden yetkililerle yapılan derinlemesine görüşmeler.

4.1 YYP Hazırlık Saha Çalışmaları

4.1.1 2. Aşama Çalışmaları - Şubat 2025

2. Aşamada proje güzergâhının yeniden tanımlanmasının ardından, Gökçeler, Derecikören, Sazköy ve Sefercik yerleşimlerinin etki alanı içinde olduğu belirlenmiştir. YYP'nin hazırlanmasına yönelik ilk saha çalışması 4-5 Şubat 2025 tarihlerinde gerçekleştirilmiştir.

Planlanan saha çalışmasında, saha çalışması sırasında ulaşılabilecek Proje Etkilenen Kişileri (PEK) belirlemek ve Proje alanı içindeki etkilenen arazi parsellerini tespit etmek amaçlanmıştır. 36 parselin yarısı TCDD ve Hazine'ye ait kamu arazileri olduğundan, bu araziler ve kullanıcıları hakkında bilgi toplamak için ilgili kurumlarla da toplantılar düzenlenmiştir. YYP saha çalışmasından önce, araştırmacılar veri toplama araçları ve Proje hakkında eğitim almıştır.

Arazi sahiplerinin ve kullanıcılarının bir kısmına, projenin arazi edinimi gerekliliklerinden etkilenen dört yerleşim yerinin muhtarları aracılığıyla ulaşılmıştır. Etkilenen 12 özel parselin sahipleri ve kullanıcılarının sosyo-ekonomik profilleri hakkında bilgi, parsellerin sahibi olan 43 hissedarı kapsayan hane halkı anketleri yoluyla elde edilmiştir. Şubat 2025 itibarıyla, toplam 59 hissedarı kapsayan kalan 6 özel parsel sahibinin (şu anda mahkeme sürecinde olan parselin tek sahibi dahil) hiçbir temsilcisine ulaşılamamıştır.

36 parselin 18'i TCDD ve Hazine'ye aittir. Bu araziler ve kullanımları hakkında bilgi almak için dört köy muhtarı, Filyos Belediyesi v e Çaycuma İlçe Valiliği'ne bağlı Ulusal Emlak Dairesi ile

toplantılar düzenlenmiştir. 16 parsel için veri toplanmıştır. Ancak Şubat ayı itibarıyla bu arazilerin üzerinde herhangi bir kullanıcı olmadığı teyit edilmiştir. Kullanımlarına ilişkin bir diğer önemli nokta ise, bu parsellerin çoğunun TPAO arazisi içinde yer almasıdır. TPAO ile bir toplantı talep edilmiş, ancak kurum bu talebi reddetmiştir.

Hazineye ait iki parsel (şu anda dava konusu olan parsel dahil) için veri elde edilememiştir.

4.1.2 2. Aşama çalışmaları - Eylül 2025

Eylül ayında yapılan YYP çalışmalarının genel amacı şöyleydi:

- Şubat 2025'te eksik olan Taslak Varlık Envanteri ve Değerleme çalışmalarını tamamlamak,
- Değerleme ve bütçe için bir temel sağlamak,
- Tüm uygun kişileri belirlemek ve hak matrisini geliştirmek,
- Mevsimsel koşullar nedeniyle Şubat 2025'te erişilemeyen ve karla kaplı alanları yeniden değerlendirmek için tüm parselleri fiziksel olarak ziyaret etmek,
- YYP çalışmasına Şubat 2025'te ulaşılamayan PEH'leri dahil etmek,
- Arazilerde hissedar statüsüne sahip diğer PEK'leri, arazi kullanıcıları olarak belirlenenlerle birlikte tespit etmek,
- TCDD ve Hazineye ait arazilerin durumu ve fiili kullanıcıları hakkında toplanan verileri doğrulamak,
- Daha önce veri elde edilemeyen Hazineye ait parseller için istişareleri tekrarlamak,
- Daha ayrıntılı veriler toplamak için TPAO ve Zonguldak İl Özel İdaresi ile ek toplantılar yapmak.

YYP'nin hazırlanması için toplanan veriler bazı etki koşullarına göre değerlendirilmiştir. Bunlar;

- Arazi edinimine konu olan arazinin mülkiyeti,
- Arazi edinimine konu arazilerin kullanımı,
- Proje için kullanılacak alan miktarı ve bu miktarların arazinin toplam parsel büyüklüğüne oranı,
- Sahibinin/kullanıcının toplam arazi varlığı üzerindeki etki oranı,
- Arazinin geri kalan kısmının kullanılamaz hale gelip gelmeyeceği (bölünmüş, erişimi zor, küçük boyutlu, verimsiz vb.).
- Arazi üzerindeki sabit varlıklar (sebze bahçesi, meyve ve meyve olmayan ağaçlar, yapılar vb.)

Yukarıda açıklanan her bir durumun seviyesi, projenin her bir PEK üzerindeki araziye dayalı etkilerinin büyüklüğünü değerlendirmeye olanak tanır. Çalışma, sadece özel araziler ve bunların yasal sahipleri/kullanıcıları değil, aynı zamanda kamu arazileri, resmi/gayri resmi kullanıcılar ve hassas gruplara da odaklanmayı amaçlamıştır. Ancak, Şubat 2025 ve Eylül 2025'te yapılan çalışmalarda gayri resmi kullanıcılar tespit edilmemiştir.

Buna göre, YYP'nin mevcut sosyo-ekonomik temel durumu için 2025 yılında (hem Şubat hem de Eylül) yapılan YYP anketleri aşağıdaki rakamlara dayanmaktadır (bkz.Tablo 4-1)

Tablo 4-1 . Hane halkı anketlerinin sayısı

	Özel Araziler				Kamu Arazileri					
					Hazine Arazileri			TCDD arazileri		
Yerleşim	Gerçek kişilerin sahip olduğu parsel sayısı	Tüzel kişilerin sahip olduğu parsel sayısı	Sahiplerin sayısı	Hane halkı anketi sayısı	Hazineye ait parsel sayısı	Tespit edilen Hazine arazisi kullanıcı sayısı	Hazine arazisi kullanıcıları ile yapılan hane halkı anketi sayısı	TCDD'nin sahip olduğu parsel sayısı	TCDD arazi kullanıcılarının sayısı	TCDD arazisi kullanıcıları ile yapılan hane halkı anketi sayısı
Gökçeler	18[5]	0	102	14	2[6]	0	0	3	0	0
Sazköy	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0
Sefercik	0	0	0	0	5	0	0	1	0	0
Dereciköre n	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Toplam	**18**	**0**	**102**	**14**	**13**	**0**	**0**	**5**	**0**	**0**

Özel arazilerin sahipleri/kullanıcıları ve kullanıcılar tespit edilmiştir. (bkz. Ek-1).

Özel mülkiyet parselleri (18 parsel)

Proje kapsamında, özel mülkiyete tabi toplam 18 parsel etkilenecektir. Bu 18 parselin mülkiyet haklarına sahip 102 hissedar tespit edilmiştir. Bu 102 hissedarın 14'ünün, ilgili özel arazilerin kullanıcıları veya PEH içindeki kullanıcıların birinci derece akrabaları olduğu belirlenmiştir. Ayrıca, 102 hissedardan biri, şu anda devam eden bir davaya konu olan bir parselin (Gökçeler köyü, 110/13) tek sahibidir. Arazi sahibi vefat etmiş olup, iletişime geçilen mirasçı (oğlu) danışmaya katılmayı açıkça reddetmiştir.

Şubat ve Eylül 2025'te yapılan YYP saha çalışmaları sırasında, tüm parseller fiziksel olarak tespit edilmiş ve sahipleri ve kullanıcıları ile ilgili bilgiler toplanmıştır.

Bu 18 parsel için, yukarıda bahsedilen 14 arazi kullanıcısı 17 parselde tespit edilmiş ve hepsi ile başarılı bir şekilde iletişime geçilmiştir. Projenin arazi ediniminin etkileri hakkındaki görüşleri yüz yüze ve telefon görüşmeleri yoluyla toplanmıştır.

Arazi sahipleri ve kullanıcılarının tespit edilmesi sürecinde, köy muhtarı ve toplumun saygın büyüklerinden mümkün olduğunca destek alınmıştır. Özellikle, köyden göç ederek başka yerlerde kalıcı olarak ikamet eden arazi sahipleri ve vefat eden sahipler hakkındaki bilgiler bu çabalar sayesinde elde edilmiştir.

Bu doğrulama çabalarına rağmen, muhtarın ve topluluğun saygın büyüklerinin bazı hissedarlar hakkında hiçbir bilgisi olmadığı veya bilgi veremedikleri gözlemlenmiştir.

Yeniden Yerleşim Planının hazırlanması için yapılan saha çalışması iki aşamadan oluşmaktadır: (1) arazi sahibi ve/veya kullanıcısı hakkında bilgi toplamayı amaçlayan anketin uygulanması (YYP anketi) ve (2) arazi sahibi ve/veya kullanıcısının hanesi hakkında bilgi toplamayı amaçlayan anketin uygulanması (hane anketi). Bu iki adım, YYP Saha Çalışması olarak adlandırılmaktadır (bkz. Ek 9-1 ve Ek 9-2).

[5] Devam eden mahkeme işlemleri kapsamındaki özel parsel dahil toplam sayı

[6] Devam eden mahkeme işlemleri kapsamındaki Hazine parselleri dahil toplam sayı

YYP anketi, arazi ediniminden doğrudan etkilenen kayıtlı arazi sahipleri ve/veya arazi kullanıcılarını hedeflemekte ve arazi mülkiyet durumu, arazi kullanımı, mahsul üretimi ve etkilenen araziyle ilgili ekonomik etkiler gibi parsele özgü bilgilerin toplanmasına odaklanmaktadır. Uygun olduğu durumlarda ( ), bu anket kapsamındaki bilgiler doğrudan arazi kullanıcılarından elde edilmiştir. Öte yandan, hane halkı anketi, Projeden Etkilenen Hane Halklarının (PEH) temsilcilerini hedeflemekte ve hane halkı bileşimi, gelir kaynakları ve kırılganlık ile ilgili göstergeler dahil olmak üzere hane halkı düzeyinde sosyo-ekonomik ve demografik bilgilerin toplanmasına odaklanmaktadır. Saha çalışması süresince kayıtlı arazi kullanıcısına ulaşılamayan durumlarda, belirli sosyo-ekonomik bilgiler hane halkı temsilcilerinden elde edilmiş ve analizde ikinci el bilgi olarak değerlendirilmiştir.

Filyos Projesi için "YYP saha çalışması", arazi ediniminden kaynaklanan fiziksel ve ekonomik yeniden yerleşim etkilerini değerlendirmek amacıyla gerçekleştirilmiştir. Bu çalışma, kayıtlı arazi sahipleri ve arazi kullanıcılarından doğrudan parsel düzeyinde bilgiler toplayarak, etkilenen araziler ve sahipleri hakkında net bir kayıt sağlamıştır. Ayrıca, arazi ediniminden etkilenen tüm hane halkı üyeleri hakkında sosyoekonomik veriler toplamak için Proje Etkilenen Hane (PEH) temsilcileriyle hane halkı düzeyinde anketler yapılmıştır. Bir parsel tek bir kişi adına kayıtlı olsa da, hane halkı anketi, geçim kaynaklarının yeniden tesis edilmesi planlarının hazırlanması için gerekli olan, etkilenen tüm hane halkı üyeleri üzerindeki etkilerin kaydedilmesini sağlamaktadır. Tutarlılık ve karışıklığı önlemek amacıyla, her iki anket de YYP saha çalışmasının bir parçası olarak tabloda listelenmiştir. Tablo 4-2'de, YYP saha çalışmasına katılım, çalışmanın bir veya her iki bileşenine katılan PEH temsilcileri için "Tamamlandı" olarak işaretlenmiştir. Katılım, parsel düzeyinde değerlendirme, hane halkı anketi veya her ikisine birden katılımı yansıtmaktadır.

Tablo -42 . Özel parseller[7]

#[8]	Yerleşim	Yer	Ada / Parsel	Tür[9]	Hissedar sayısı	YYP saha çalışması/PEH	Taslak Varlık Envanteri
1.	Gökçeler	Dikilitaş	102/20	Saha	2	Tamamlandı	Tamamlandı
2.	Gökçeler	Dikilitaş	102/21	Tarla	9	Tamamlandı	Tamamlandı
3.	Gökçeler	Dikilitaş	102/22	Tarla	1	Tamamlandı	Tamamlandı
4.	Gökçeler	Dikilitaş	102/23	Bahçe	1	Tamamlandı	Tamamlandı
5.	Gökçeler	Dikilitaş	102/24	Bahçe	2	Tamamlandı	Tamamlandı
6.	Gökçeler	Dikilitaş	110/1	Bahçe	19	Tamamlandı	Tamamlandı
7.	Gökçeler	Dikilitaş	110/2	Bahçe	20	Tamamlandı	Tamamlandı
8.	Gökçeler	Dikilitaş	110/3	Bahçe	3	Tamamlandı	Tamamlandı
9.	Gökçeler	Dikilitaş	110/4	Bahçe	22	Tamamlandı	Tamamlandı
10.	Gökçeler	Dikilitaş	110/5	Bahçe	1	Tamamlandı	Tamamlandı

[7] "YYP saha çalışması"nın "Tamamlandı" olarak işaretlenmesi, saha çalışmasının bir veya her iki bileşenine katılımı gösterir. Mümkün olduğunda, parsel düzeyindeki bilgiler doğrudan kayıtlı arazi kullanıcılarından toplanmıştır; aksi takdirde, sosyo-ekonomik bilgiler PEH temsilcilerinden elde edilmiş ve ikinci el veri olarak değerlendirilmiştir.

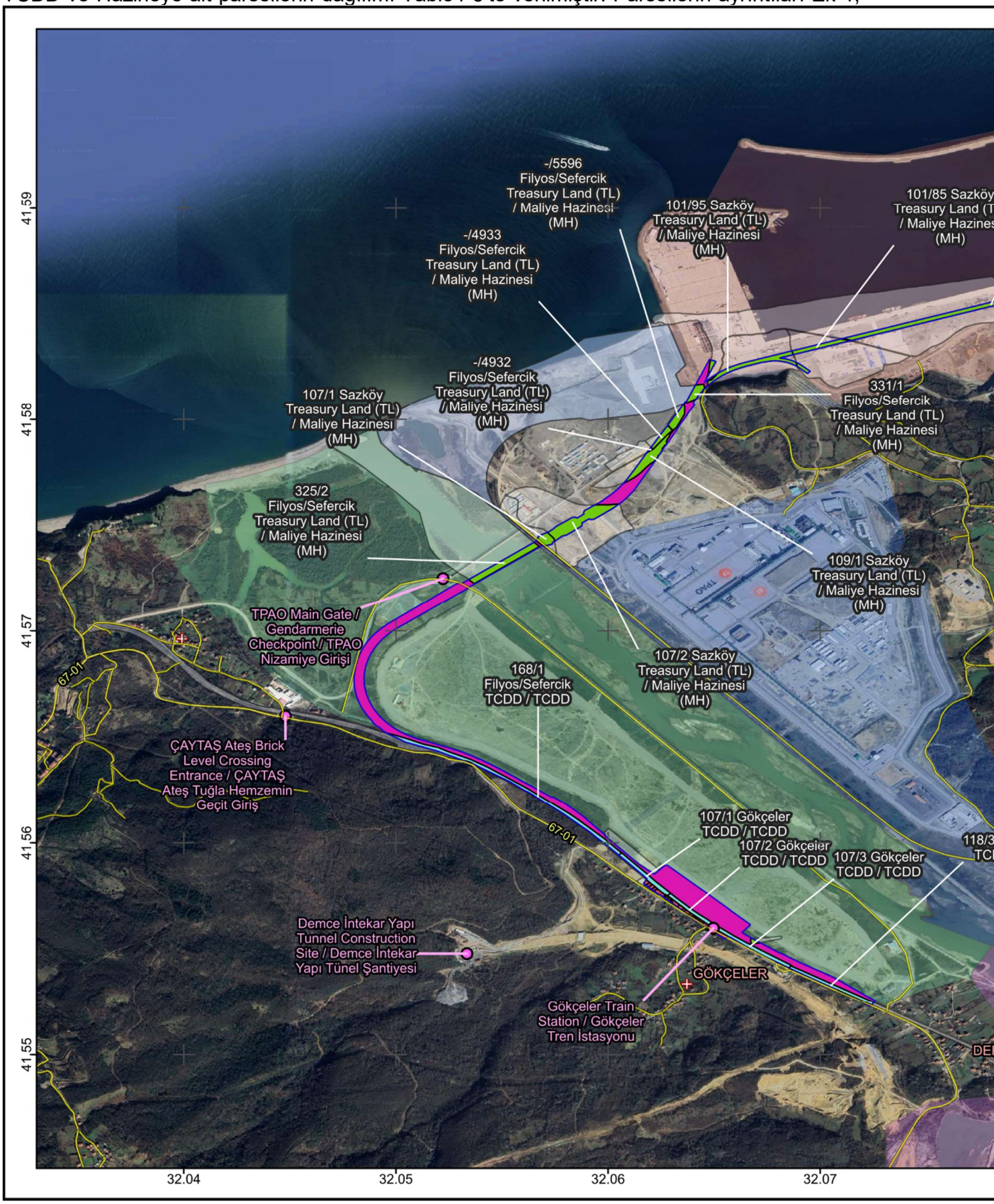
[8] Sıralama, kamulaştırma planından bağımsızdır. Kurum tarafından sağlanan sıralama için Ek-1'e bakınız.

[9] Tabloda sunulan "Tür" açıklaması, Terimler bölümünde verilmiştir.

#[8]	Yerleşim	Yer	Ada / Parsel	Tür[9]	Hissedar sayısı	YYP saha çalışması/PEH	Taslak Varlık Envanteri
11.	Gökçeler	Dikilitaş	110/6	Bahçe	9	Tamam	Tamam
12.	Gökçeler	Dikilitaş	110/7	Bahçe	1	Tamam	Tamam
13.	Gökçeler	Dikilitaş	110/8	Bahçe	1	Tamam	Tamam
14.	Gökçeler	Dikilitaş	110/9	Bahçe	32	Tamam	Tamam
15.	Gökçeler	Dikilitaş	110/10	Bahçe	9	Tamam	Tamam
16.	Gökçeler	Dikilitaş	110/11	Bahçe	6	Tamam	Tamam
17.	Gökçeler	Dikilitaş	110/12	Bahçe	9	Tamam	Tamam
18.	***Gökçeler***	***Dikilitaş***	***110/13***	***Bahçe***	***1 / Hukuki ihtilaf***	***Henüz***	Tamam

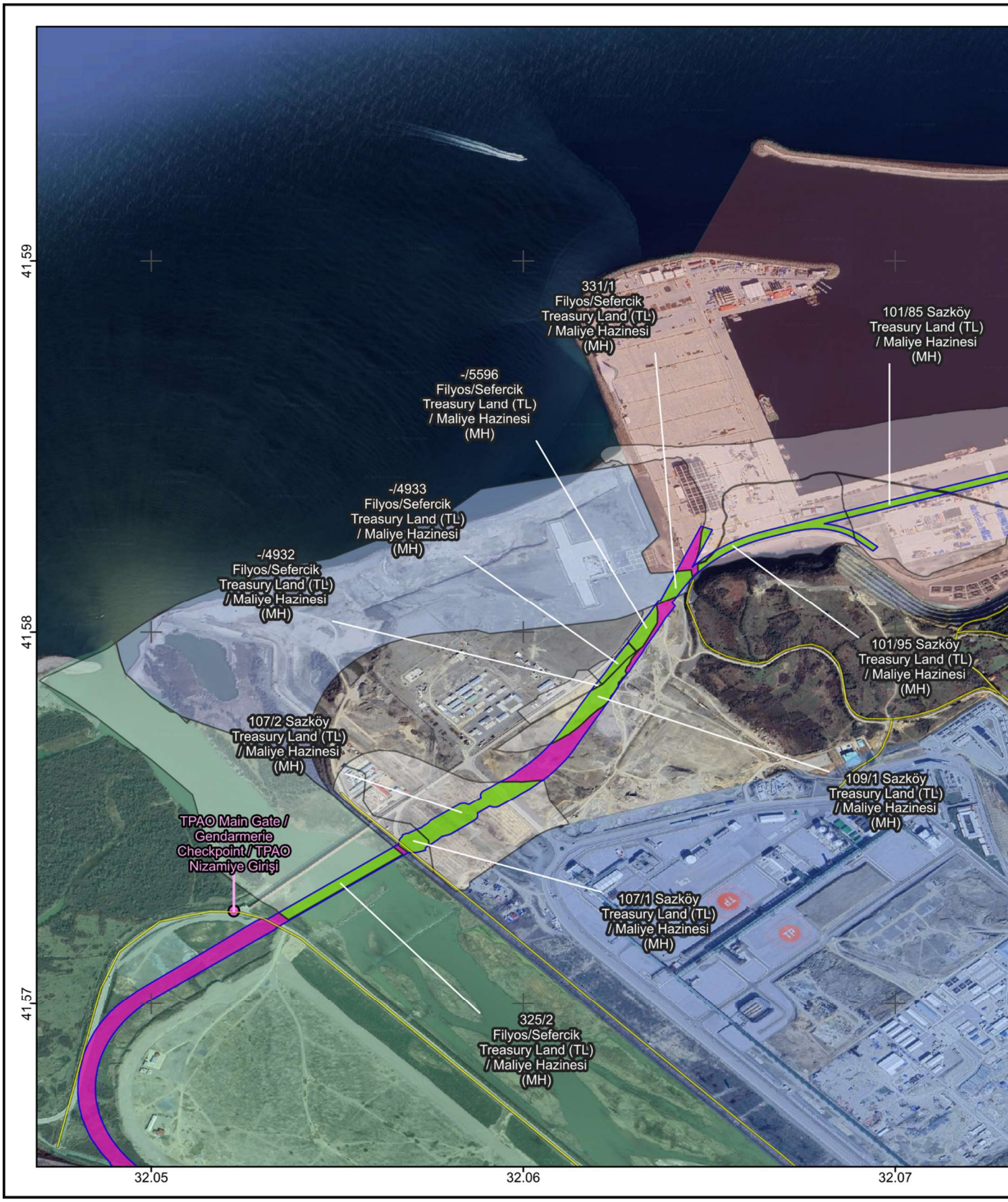
Sadece Resmi Kullanım İçin

TCDD ve Hazineye ait parsellerin dağılımı Tablo4-3'te verilmiştir. Parsellerin ayrıntıları Ek-1,



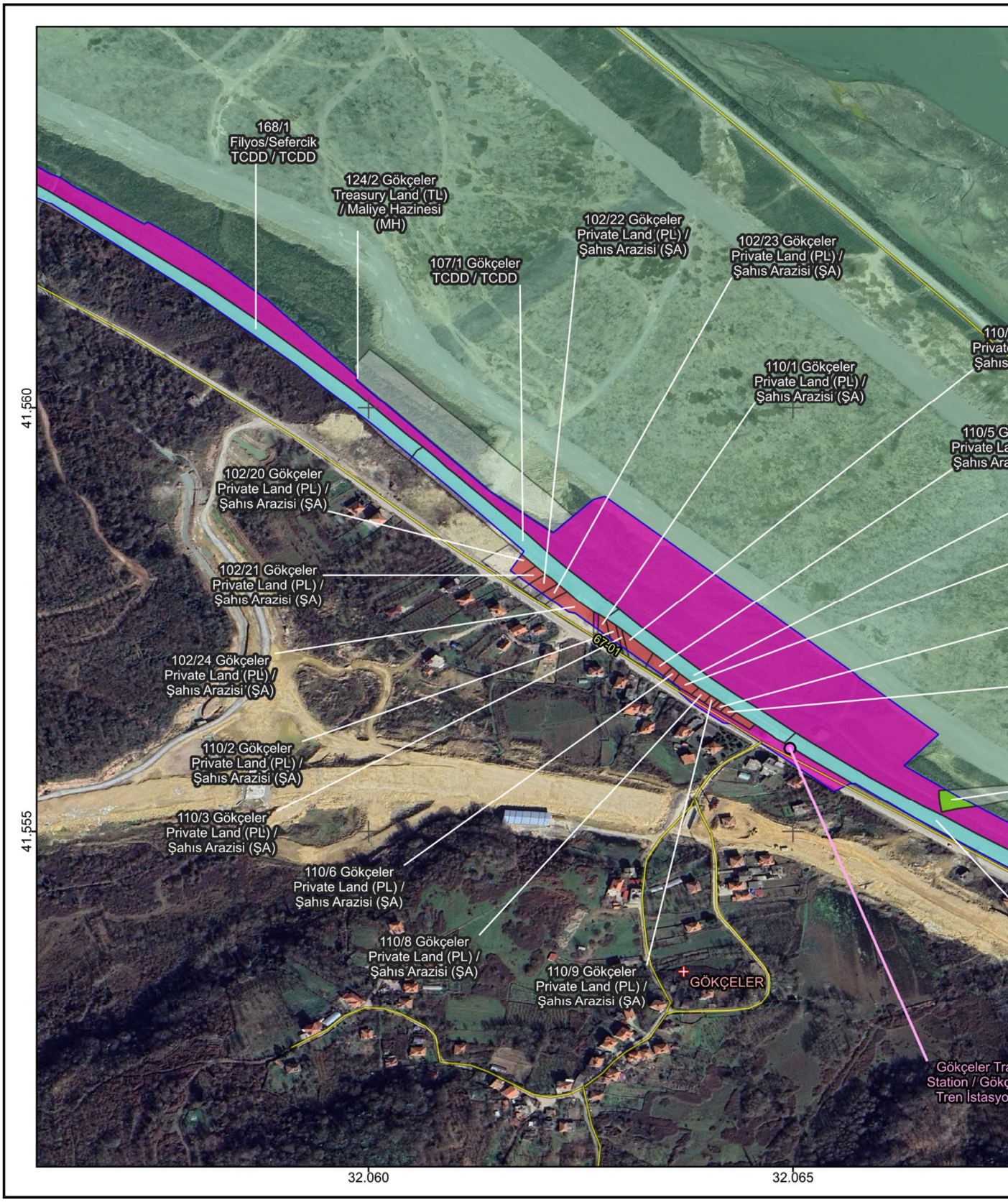
Şekil 3-1 ,

Sadece Resmi Kullanım İçin



Şekil 3-2 ve

Sadece Resmi Kullanım İçin



Şekil 3-3'te verilmiştir.

Tablo 4-3. Kamu Arazileri

#	Yerleşim	Yer	Ada / Parsel	Konum (TPAO sınırları içinde / dışında)	Tür	Sahibi	Varlık Envanteri
1.	Gökçeler	Gökçeler düzü	105/43	TPAO sınırları dışında	Saha	Hazine	Hayır
2.	Gökçeler	*Yer adı yok*	124/2	TPAO sınırları dışında	Sağlık Koruma	Hazine	Hayır
3.	Sazköy	Ada	109/1	TPAO sınırları içinde	Çalılık	Hazine	Hayır
4.	Sazköy	Denizkenarı	101/85	TPAO sınırları içinde	İşlenmemiş arazi ve çalılık alan	Hazine	Hayır
5.	Sazköy	Gölkenarı	101/95	TPAO sınırları içinde	İşlenmemiş arazi	Hazine	Hayır
6.	Sazköy	Kum	119/65	TPAO sınırları içinde	Kumlu alan	Hazine	Hayır
7.	Sazköy	Muratlar	107/1	TPAO sınırları içinde	Boş arazi (boş alan)	Hazine	Hayır
8.	Sazköy	Muratlar	107/2	TPAO sınırları içinde	Boş arazi (boş alan)	Hazine	Hayır
9.	Sefercik	Ada öte karşı	-[10] (0) /4932	TPAO sınırları içinde	Bahçe	Hazine	Hayır
10.	Sefercik	Ada öte karşı	- (0) /4933	TPAO sınırları içinde	Bahçe	Hazine	Hayır
11.	Sefercik	Ada öte karşı	- (0) /5596	TPAO sınırları içinde	Bahçe	Hazine	Hayır
12.	Sefercik	*Yer adı yok*	325/2	TPAO sınırları içinde	Filyos nehri	Hazine	Hayır
13.	Sefercik	*Yer adı yok*	331	TPAO sınırları içinde	Taşkın yatağı	Hazine	Hayır
14.	Gökçeler	Dikilitaş	107/1	TPAO sınırları dışında	Saha	TCDD	Evet
15.	Gökçeler	Dikilitaş	107/2	TPAO sınırları dışında	Demiryolu	TCDD	Evet
16.	Gökçeler	Dikilitaş	107/3	TPAO sınırları dışında	Saha ve yol	TCDD	Evet
17.	Sefercik	Kavak yanı	168/1	TPAO sınırları dışında	Demiryolu ve yardımcı yapılar	TCDD	Evet

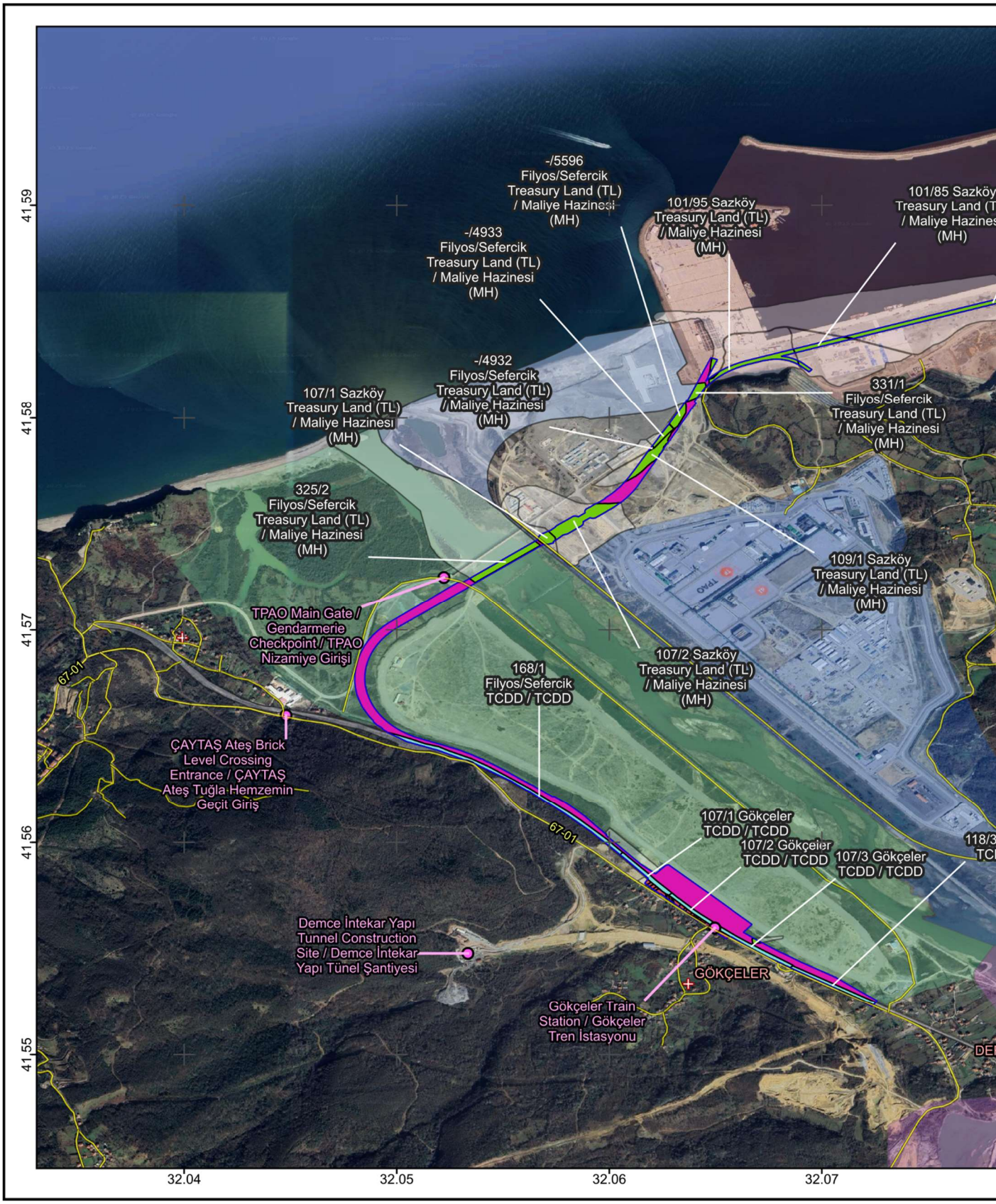
[10] Ada numarası olmayan parseller bulunmaktadır. Bunlar resmi listede "-" ile belirtilmiştir. Ancak, birçok uygulamada boş ada numaraları için "0" kullanımı yaygındır. Her iki formatı da yansıtmak için, bunlar sütun içinde sunulmuştur.

#	Yerleşim	Yer	Ada / Parsel	Konum (TPAO sınırları içinde / dışında)	Tür	Sahibi	Varlık Envanteri
18.	Derecikören	Darılık	118/3	TPAO sınırları dışında	Saha ve yol	TCDD	Evet

TPAO sınırları içindeki kamu arazileri (11 adet Hazineye ait arazi);

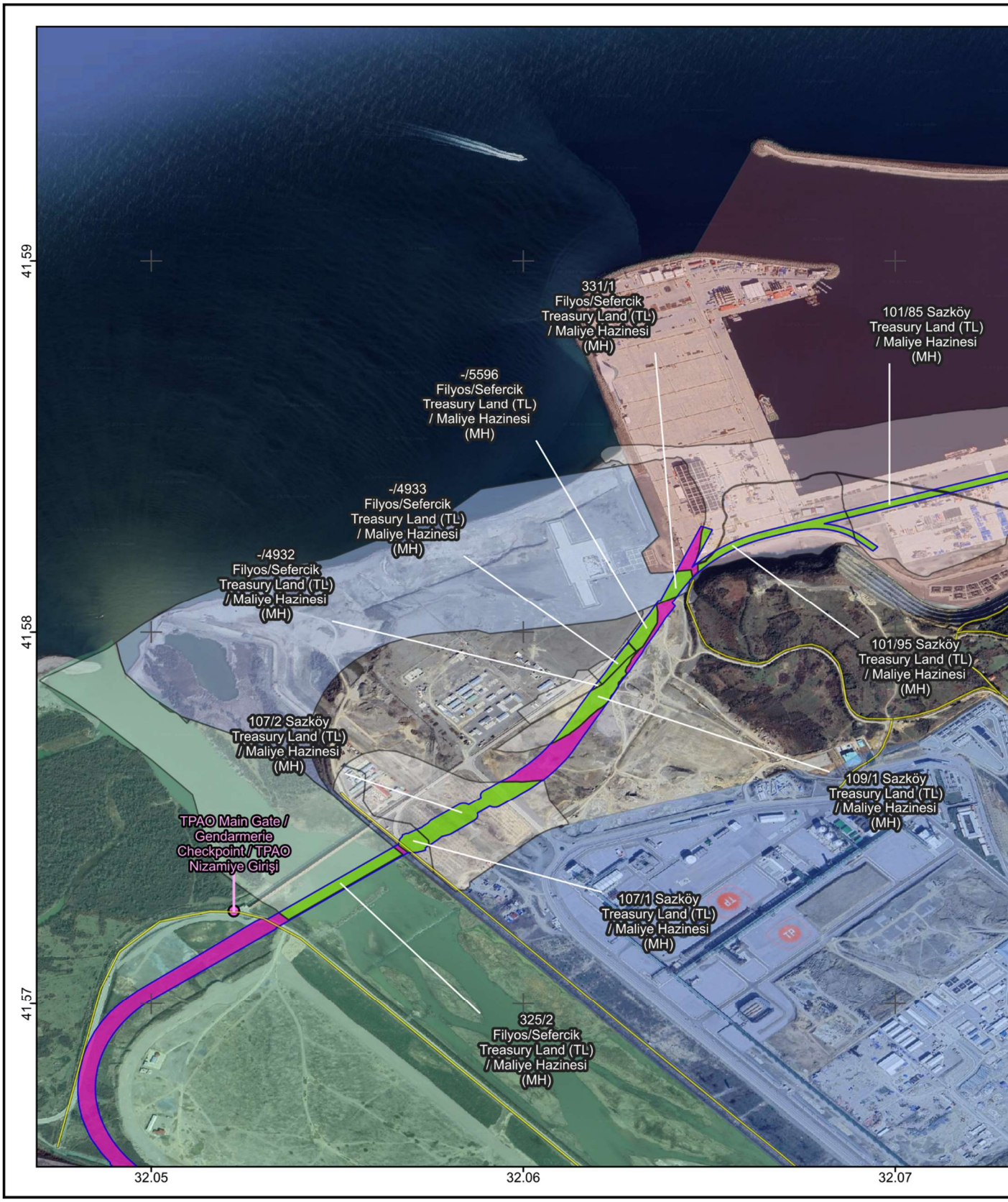
36 parselin 18'i kamuya aittir. Bunların 13'ü Hazineye, 5'i TCDD'ye aittir. 13 Hazine parselinin 11'i TPAO sınırları içinde yer almaktadır ve kayıtlı kullanımda değildir; bu arazilerde (gerçek kişiler tarafından yürütülen) özel kullanıcı tespit edilmemiştir. Ayrıca, 11 Hazine parseli TPAO özel güvenlik bölgesi içinde bulunduğundan, bu alanlarda yerinde fiziki inceleme, varlık envanter çalışması ve arazilerin mevcut durumunu gösteren fotoğrafik belgeleme yapılamamıştır. Sonuç olarak, TPAO sınırları içinde bulunan bu 11 Hazine parselinde gerçek kişiler tarafından özel kullanım olmadığı kesin olarak belirtilebilir. Ancak, bu arazilerde Varlık Envanteri ve değerleme değerlendirmeleri yapılamadığından, bu değerlendirmelerden zorunlu olarak hariç tutulmuşlardır.

TPAO sınırları içindeki kamu arazilerinin dağılımıTablo 4-3'te verilmiştir. Parsellerin ayrıntıları Ek-1, Ek-4,



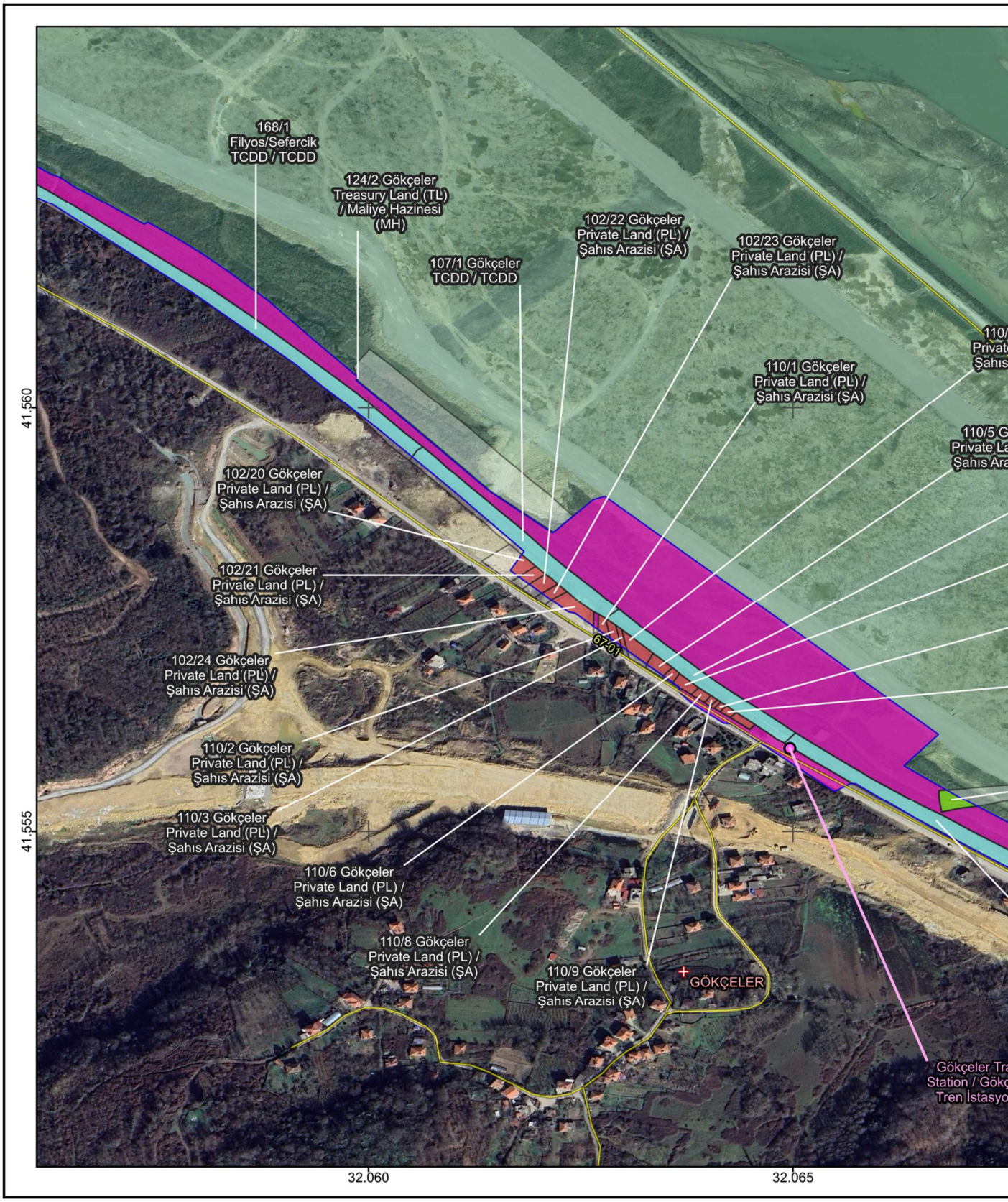
Şekil 3-1 ,

Sadece Resmi Kullanım İçin



Şekil 3-2 ve

Sadece Resmi Kullanım İçin



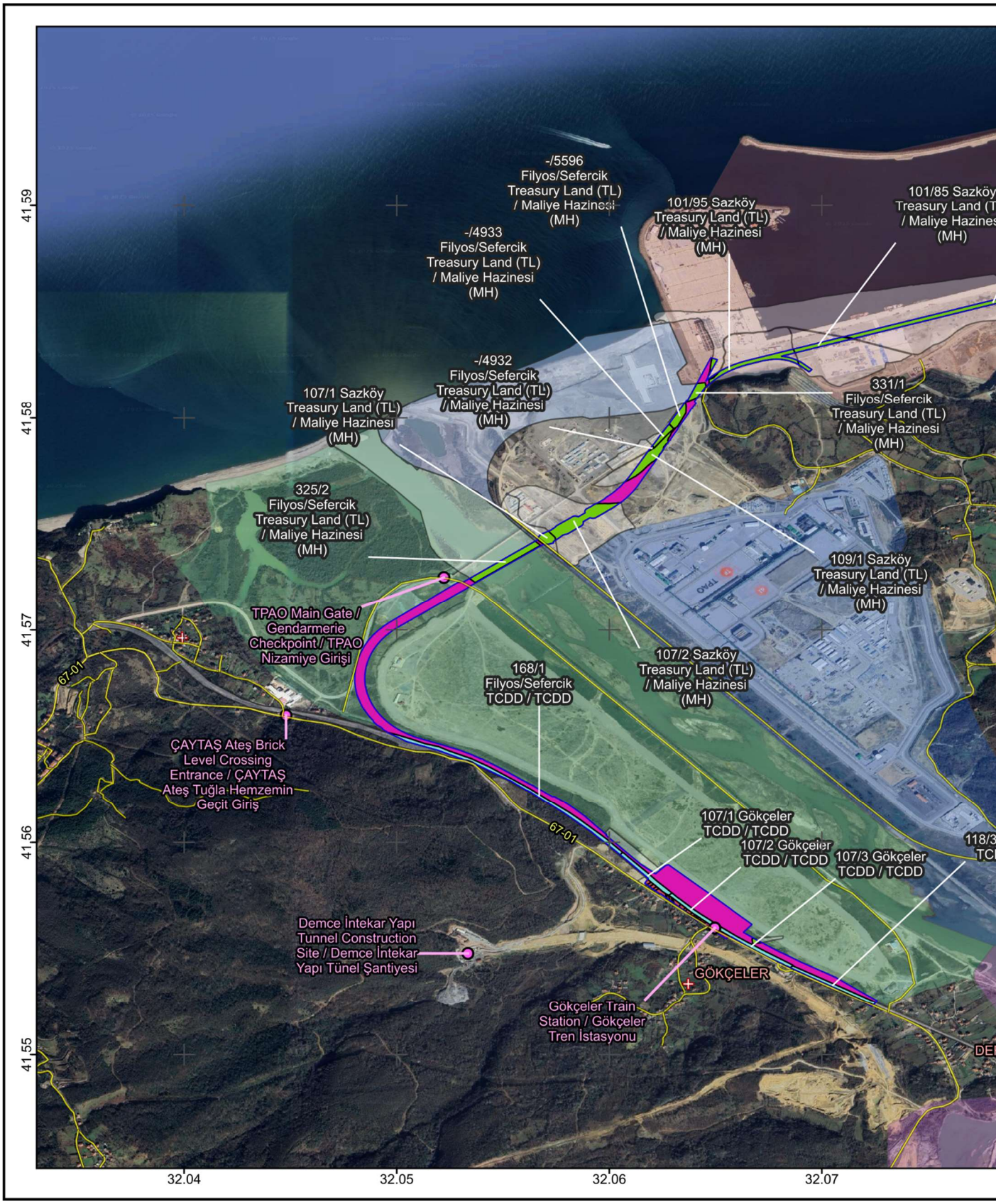
Şekil 3-3 adreslerinde de verilmiştir.

Tablo 4-3 . TPAO sınırları içindeki kamu arazileri (11 adet Hazineye ait arsa)

#	Yerleşim	Yer	Ada / Parsel	Tür	Sahibi	Varlık Envanteri
1.	Sazköy	Ada	109/1	Çalılık	Hazine	Hayır
2.	Sazköy	Denizkenarı	101/85	İşlenmemiş arazi ve çalılık arazi	Hazine	Hayır
3.	Sazköy	Gölkenarı	101/95	İşlenmemiş arazi	Hazine	Hayır
4.	Sazköy	Kum	119/65	Kumlu alan	Hazine	Hayır
5.	Sazköy	Muratlar	107/1	Boş arazi (boş alan)	Hazine	Hayır
6.	Sazköy	Muratlar	107/2	Boş arazi (boş alan)	Hazine	Hayır
7.	Sefercik	Ada öte karşı	- /4932	Bahçe	Hazine	Hayır
8.	Sefercik	Ada öte karşı	- /4933	Bahçe	Hazine	Hayır
9.	Sefercik	Ada öte karşı	- /5596	Bahçe	Hazine	Hayır
10.	Sefercik	*Yer adı yok*	325/2	Filyos nehri	Hazine	Hayır
11.	Sefercik	*Yer adı yok*	331	Taşkın yatağı	Hazine	Hayır

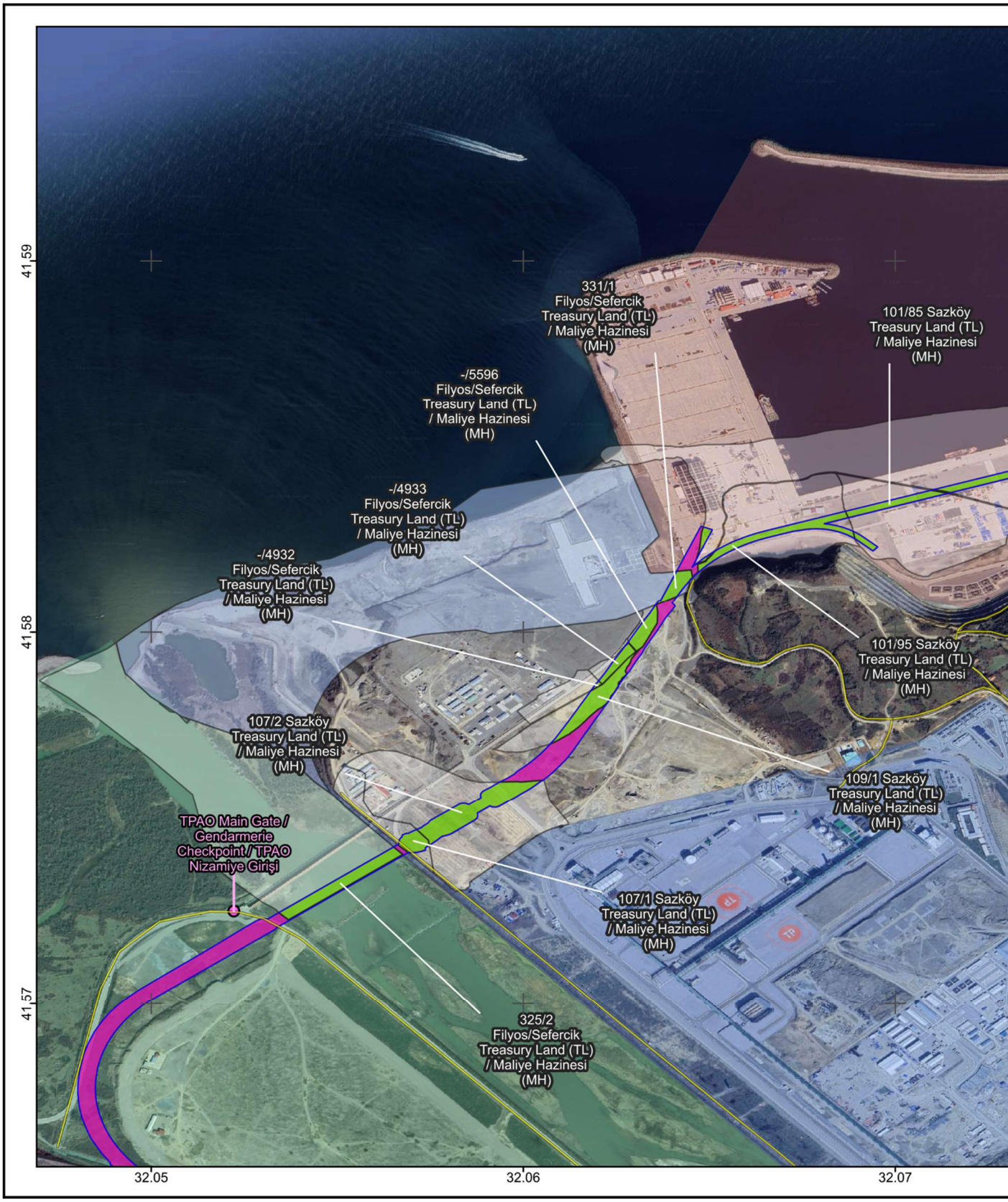
TPAO sınırları dışında bulunan kamu arazileri (Hazine parselleri (2 parsel) + TCDD parselleri (5 parsel)=(7 parsel));

TPAO sınırları dışında bulunan kamu arazilerinin dağılımıTablo 4-4 adresinde verilmiştir. Parsellerin ayrıntıları Ek-1, Ek-4,



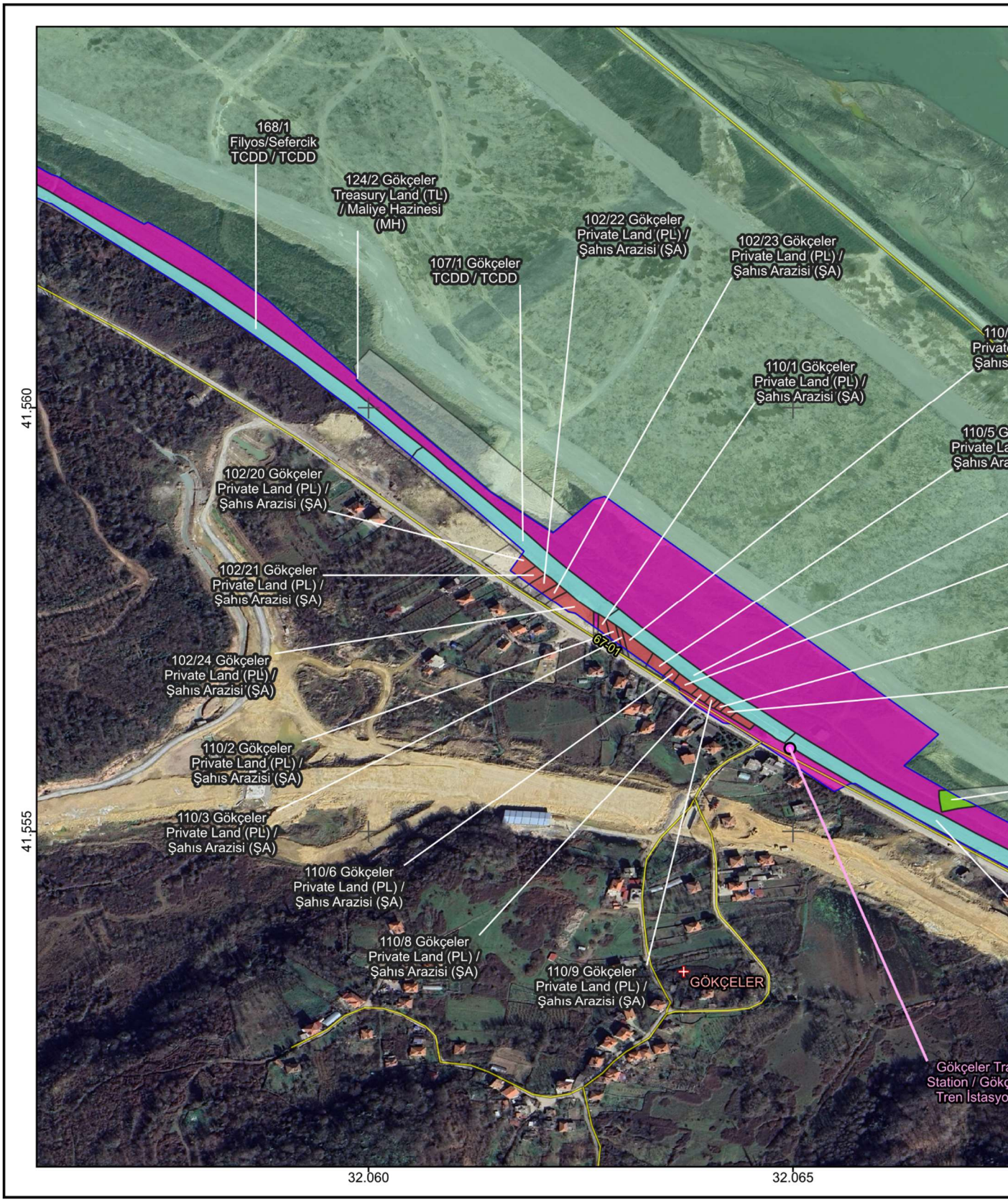
Şekil 3-1 ,

Sadece Resmi Kullanım İçin



Şekil 3-2 ve

Sadece Resmi Kullanım İçin



Şekil 3-3 adreslerinde de verilmiştir.

Tablo 4-4 . TPAO sınırları dışında bulunan kamu arazileri

#	Yerleşim	Yer	Ada / Parsel	Tür	Sahibi	Varlık Envanteri
1.	Gökçeler	Gökçeler düzü	105/43	Tarla	Hazine	Hayır
2.	Gökçeler	*Yer adı yok*	124/2	Sağlık Koruma	Hazine	Hayır
3.	Gökçeler	Dikilitaş	107/1	Saha	TCDD	Evet
4.	Gökçeler	Dikilitaş	107/2	Demiryolu	TCDD	Evet
5.	Gökçeler	Dikilitaş	107/3	Tarla ve yol	TCDD	Evet
6.	Sefercik	Kavak yanı	168/1	Demiryolu ve yardımcı yapılar	TCDD	Evet
7.	Derecikören	Darılık	118/3	Tarla ve yol	TCDD	Evet

Hazine parselleri (2 parsel) (TPAO dışında) TPAO sınırları dışındaki kalan 2 Hazine parselinin ve 5 TCDD parselinin kullanımını belirlemek için ayrıntılı bir inceleme yapılmıştır.

2 Hazine parselinin her ikisi de Gökçeler Köyü sınırları içinde yer almaktadır; ancak arazi ve bitki örtüsü koşulları nedeniyle bu parsellere fiziksel erişim mümkün olmamıştır. Sonuç olarak, bu alanların mevcut durumunu yansıtan yerinde incelemeler ve fotoğraflı belgeleme yapılamamıştır.

Eylül 2025'te yapılan gözlemler temelinde, bu 2 Hazine parselinin herhangi bir şekilde kullanılması olasılığı çok düşük olarak değerlendirilmektedir. Bu 2 Hazine parseline erişim yolu bulunmamaktadır. Bu iki Hazine parseli, güney, kuzey ve batı yönlerinden yoğun bitki örtüsüyle çevrili olup, doğu sınırları Filyos Nehri ile tanımlanmaktadır. Bu saha gözlemleri, muhtarlar, yerel sakinler ve kurumlarla yapılan istişareler sırasında da teyit edilmiştir[11] .

- *Hazineye ait parsel-1 124/2, Gökçeler köyü*: Resmi tapu kayıtlarına göre, bu parsel "sağlık koruma bölgesi" olarak sınıflandırılmıştır[12] . Parselin toplam alanı 10.891,03 m² olup, planlanan arazi edinimi 5,44 m²'dir ve bu, toplam parsel alanının %1'inden azını[13] (0,05) temsil etmektedir.

Hazineye ait parsel-2 105/43, Gökçeler köyü: Resmi tapu kayıtlarına göre, bu parsel "Tarla" olarak sınıflandırılmıştır. Parselin toplam alanı 2.559,08 m² olup, planlanan arazi edinimi 620,18 m²'dir ve bu, toplam parsel alanının %24'ünü temsil etmektedir. Bu parsel, Hazineye ait olarak kayıtlıdır. Hazine ve davalı taraf[14] 'nin vergi kimlik numaraları (Vergi Kimlik Numarası veya VKN) Gelir İdaresi Başkanlığı (GİB) aracılığıyla temin edilebilir; ancak bu bilgilere erişim yetkili kurumlarla sınırlıdır. Sonuç olarak, davalı taraf için herhangi bir tarama yapılamamış ve devam eden dava ile ilgili herhangi bir bilgi elde edilememiştir. Ayrıca, ilgili kurumlarla yapılan görüşmelerde arazi veya davanın durumu hakkında herhangi bir gayri resmi bilgi elde edilememiştir.

[11] Filyos Kasabası Belediyesi, Çaycuma İlçe Valiliği ve Zonguldak İl Özel İdaresi

[12] Sağlık Koruma: Hazineye ait bu arazi, sağlık koruma alanı olarak belirlenmiştir. Karar, Halk Sağlığı Genel Müdürlüğü yetkilileri tarafından verilmiştir. Bu tür alanlar genellikle doğal kaynaklarla ilişkilidir ve kirliliği önlemeye yönelik tedbirlerin uygulanması için belirlenmiştir.

[13] Planlanan arazi ediniminin yüzdesi (m²), planlanan edinim alanının 100 ile çarpılması ve toplam parsel alanının (m²) ile bölünmesi ile hesaplanır.

Hesaplama örneği: (5,44 m² × 100) ÷ 10.891,03 m² = %0,05

[14] Davayı başlatan tarafın kimliği hakkında herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Davayı başlatan tarafın başka bir kamu kurumu olabileceği varsayılmaktadır, ancak bu bilgi doğrulanamamıştır.

TCDD parselleri (5 parsel) (TPAO dışında), Bu beş parsel güneyde 118/13 (Derecikören) ile başlar, kuzeye doğru 107/3, 107/2 ve 107/1 (Gökçeler) ile devam eder ve 168/1 (Sefercik) ile sona erer. 107/1 ile 168/1 arasında 18 adet özel mülkiyetli parsel bulunmaktadır. Beş TCDD parseli tamamen TCDD'ye aittir ve büyük ölçüde demiryolu hatları, istasyon binaları ve TCDD'ye bağlı diğer ilgili yapılar için tahsis edilmiştir.

Tablo -45 adresinde, TPAO sınırları ile ilgili olarak kamulaştırmaya tabi tüm kamu ve özel mülkiyetli parsellerin konumlarını gösteren bir özet hazırlanmıştır.

Tablo -45 . Özet Tablo: TPAO sınırları ile ilgili tüm arazilerin konumu

Tür	*Hazine arazileri*	*TCDD arazileri*	*Toplam Kamu Arazisi*	*Tür*	*Toplam Özel Arazi*	*TOPLAM*
TPAO** sınırları **dışında** bulunan **kamu arazileri	*2*	*5*	***7***	***TPAO** sınırları **dışında** bulunan **özel araziler***	*18*	*25*
TPAO** sınırları içindeki **kamu arazileri	*11*	*0*	***11***	***TPAO** sınırları içindeki **özel araziler***	*0*	*11*
Toplam kamu arazisi	***13***	***5***	***18***	***Toplam Özel Arazi***	***18***	***36***

4.2 Örnekleme Stratejisi

Anketler için örnekleme stratejisi Tablo 4-6'de sunulmuştur. Etkilenen tüm yerleşim yerlerinin muhtarları ile görüşülmüştür. Bu görüşmelerde hem topluluk düzeyinde bilgiler elde edilmiş hem de arazi kullanıcıları (resmi ve gayri resmi) belirlenmiştir. Bu araştırmaya göre, kamu arazilerinin resmi ve gayri resmi kullanımları bulunmamaktadır. Etkilenen tüm özel arazilerin kullanıcıları da belirlenmiş ve Ek-1'de kaydedilmiştir.

Tablo 4-6 : Saha Çalışması Sırasında Anket Yapılan Projeyi Etkileyen Kişilerin Belirlenmesi[15]

Anket Aracı	Anket Kapsamı	Uygulama Notları
Topluluk düzeyinde anket	4 yerleşim yerindeki yerleşim başkanı (mevcut kamulaştırma verilerine göre)	Etkilenen yerleşim yerlerindeki (Derecikören, Sefercik, Sazköy ve Gökçeler) 4 muhtar ile yarı yapılandırılmış topluluk düzeyinde anketler gerçekleştirilmiştir.
YYP Anketi ve Hanehalkı Anketi (YYP saha çalışması) **Kayıtlı kullanıcılar ve sahipler/hissedarlar**	Toplam 18 özel arazi parseli etkilenmiştir ve bu parsellerde 14 tanımlanmış arazi kullanıcısı (bireyler veya PEH temsilcileri) bulunmaktadır. Etkilenen özel parseller, arazi ediniminden doğrudan etkilenen ve Proje Etkilenen Kişiler (PEK) olarak tanımlanan 14 arazi kullanıcısını içermektedir. YYP Saha Çalışması (YYP Anketi ve Hanehalkı Anketi'nden oluşur) 18 özel arazinin arazi kullanıcıları olan bu 14 kişiye uygulanmıştır. Etkilenen özel parsellerin çok sınırlı arazi kullanımı ve düşük gelir getirme potansiyeli nedeniyle, YYP saha çalışmasının kapsamı ve ilgili veri toplama faaliyetleri sınırlı kalmıştır. Ayrıca bkz. Varlık Envanteri. - Tüm hissedarlar, muhtarlar ve topluluk liderleriyle yapılan derinlemesine görüşmeler yoluyla tespit edilmiştir. - Tanımlanan 14 arazi kullanıcısının tümüyle görüşmeler tamamlanmıştır.	Dava konusu olan özel mülkiyetli bir parsel hakkında bilgi elde edilememiştir. Bu parselin kullanıcılarıyla herhangi bir görüşme yapılamamıştır. Ankete katılan 102 hissedarın mevcut durumu aşağıdaki gibidir: - 23 hissedar vefat etmiş olup, gelecekte yasal olarak belirlenecek mirasçılar PEK olarak kabul edilecektir. - 61 hissedar köy dışında kalıcı olarak ikamet etmektedir. - 4 hissedar hakkında hiçbir bilgi elde edilememiştir. - Kalan 14 kişi, köyde düzenli adresleri olduğu şeklinde kayıtlıdır.

[15] Anketler, örnekleme metodolojisi yerine, saha çalışması sırasında arazi kullanıcılarının ve PEH temsilcilerinin fiili mevcudiyeti ve katılımına dayalı olarak gerçekleştirilmiştir.

Tablo -47 . Özel parseller için YYP saha araştırmasının özeti

Yerleşim	Etkilenen Özel Parsellerin Toplam Sayısı	Etkilenen Özel Parsellerdeki Toplam Sahip/Hissedar Sayısı (PEH dahil PEK'ler)	Görüşülen PEH temsilcilerinin sayısı	Potansiyel fiziksel ve ekonomik yeniden yerleşim etkilerine maruz kalan PEH nüfusu[16]
Gökçeler	18	102	14	34[17]

Tablo -48 . Hazine ve TCDD parselleri için YYP saha araştırmasının özeti

Yerleşim	Etkilenen Hazine Parsellerinin Toplam Sayısı	Potansiyel fiziksel ve ekonomik yeniden yerleşim etkileri açısından değerlendirilen Hazine parsellerinin sayısı	Etkilenen TCDD Parsellerinin Toplam Sayısı
Gökçeler	2	2	3
Sazköy	6	6	0
Sefercik	5	5	1
Derecikören	0	0	1
Toplam	13	13	5

[16] Bu tabloda sunulan bilgiler, bu YYP'nin hazırlanması sırasında yürütülen YYP saha çalışmasına dayanmaktadır ve saha çalışması sırasında ulaşılabilen arazi kullanıcıları ve PEH temsilcilerinden toplanan verileri yansıtmaktadır. Saha çalışması sırasında ulaşılamayan diğer hissedarlar üzerindeki olası etkiler, YYP gerekliliklerine uygun olarak, ilgili YYP Ekleri hazırlanarak tespit edilecek ve uygun şekilde ele alınacaktır.

[17] 14 kişiyle görüşme yapılmış olsa da, toplam rakam bu hanelerde ikamet eden kişilerin toplam sayısını yansıtmaktadır.

4.3 Veri Toplama Araçları

Yeniden Yerleşim Planının hazırlanması için yapılan saha çalışması iki aşamadan oluşmaktadır: (1) arazi sahibi ve/veya arazi kullanıcısı hakkında bilgi toplamayı amaçlayan anketin uygulanması (YYP anketi) ve (2) Proje Etkilenen Hane (PEH) temsilcisi hakkında bilgi toplamayı amaçlayan anketin uygulanması (hanehalkı anketi). Bu iki adım, YYP Saha Çalışması olarak adlandırılmaktadır (bkz. Ek 9-1 ve Ek 9-2). YYP anketi, öncelikle arazi ediniminden doğrudan etkilenen kayıtlı arazi sahipleri ve/veya arazi kullanıcılarına uygulanmış ve arazi mülkiyeti, arazi kullanımı ve ekonomik etkilerle ilgili parsel düzeyindeki bilgilere odaklanmıştır. Hane halkı anketi ise PEH temsilcilerini hedeflemiş ve hane halkı düzeyinde sosyoekonomik ve demografik bilgilerin toplanmasına odaklanmıştır.

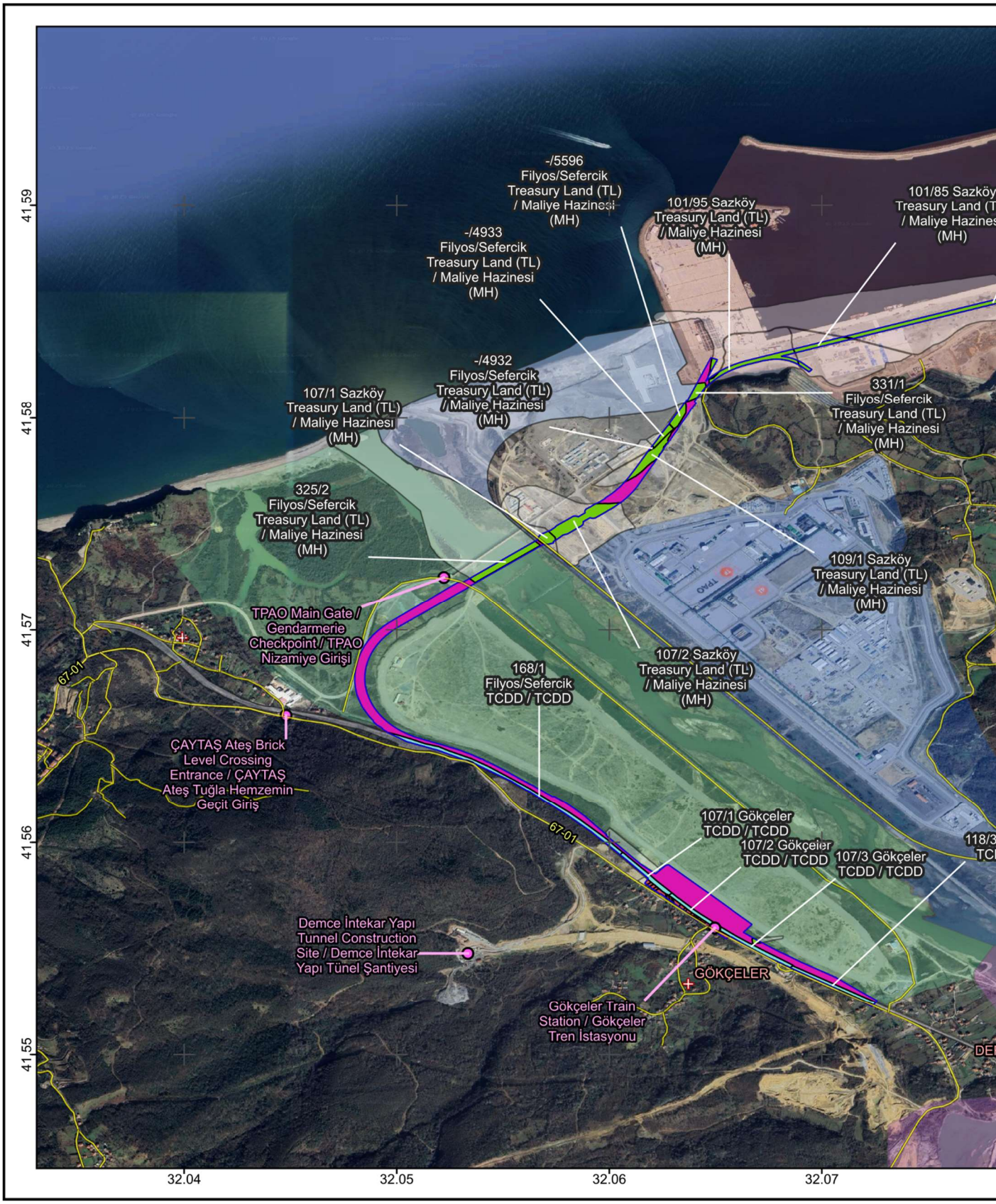
Filyos Projesi için "*YYP saha* çalışması", arazi ediniminden kaynaklanan fiziksel ve ekonomik yeniden yerleşim etkilerini değerlendirmek amacıyla gerçekleştirilmiştir. YYP *saha çalışması*, YYP *saha çalışması* süreci boyunca arazi sahipleri ve/veya arazi kullanıcıları (PEH temsilcileri) ile istişareleri içermektedir. YYP *anketi*, öncelikle kamulaştırmadan etkilenen özel arazilerle ilgili bilgileri toplamayı amaçlamaktadır. PEH temsilcileri ile PEH'lerle ilgili bilgileri toplamaya odaklanan bir *hane halkı anketi* ile yapılmıştır.

İki anket için, elektronik form platformu (Google Forms) kullanılarak dijital veri toplama altyapısı kullanılmıştır. Bu yapı, yüz yüze saha görüşmeleri sırasında yanıtların merkezi bir veritabanına (Google Sheets) doğrudan yakalanmasını ve depolanmasını sağlayarak gerçek zamanlı veri girişini garanti etmektedir. Sorular, sosyal araştırmacı tarafından katılımcılara yüz yüze sorulmuş ve katılımcıların yanıtları aynı araştırmacı tarafından (Google Forms ile) kaydedilmiş ve doğrudan veri tabanına (Google Sheets) gönderilmiştir.

Ayrıca, muhtarlarla yapılan görüşmeler için özel olarak ayrı bir anket geliştirildi. Bunun yanı sıra, hissedarların verileri ve kamu arazilerinin kullanımı hakkında bilgi toplamak için yapılandırılmamış derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Bu görüşmelerde öncelikle muhtarlar, yerel kanaat önderleri (özellikle yaşlılar) ve ilgili kamu kurumlarından yetkililer yer almıştır.

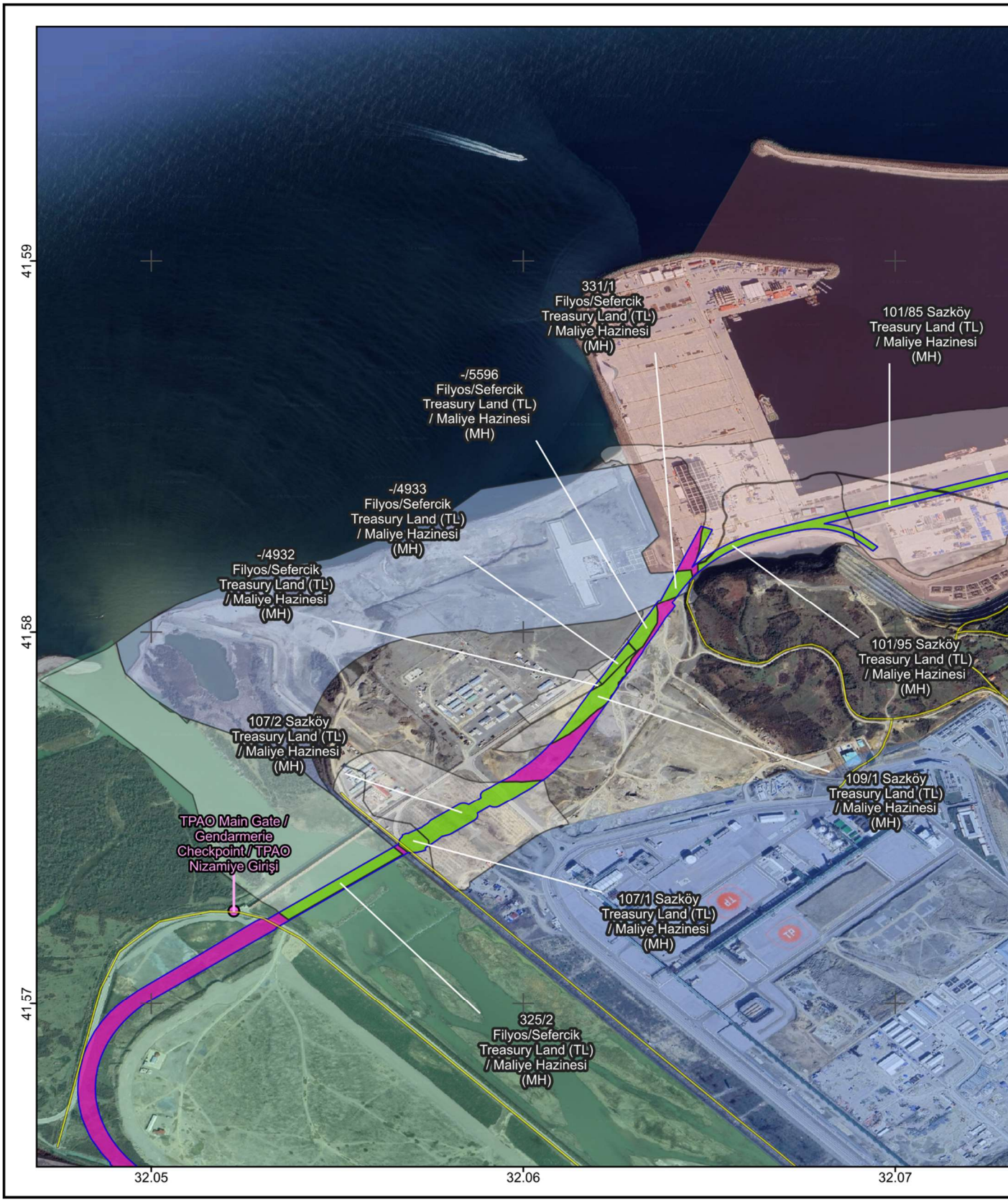
4.4 Varlık Envanteri ve Sayımı Taslağı

Eylül 2025'te YYP hazırlık çalışmaları sırasında bir Varlık Envanteri hazırlamak için çaba sarf edilmiştir ve ÇSS5'e uygun olarak PEH temsilcileriyle yapılan anketler yoluyla saha tabanlı veri toplama çalışması yürütülmüştür (ayrıca bkz. Ek-1, Ek-4,



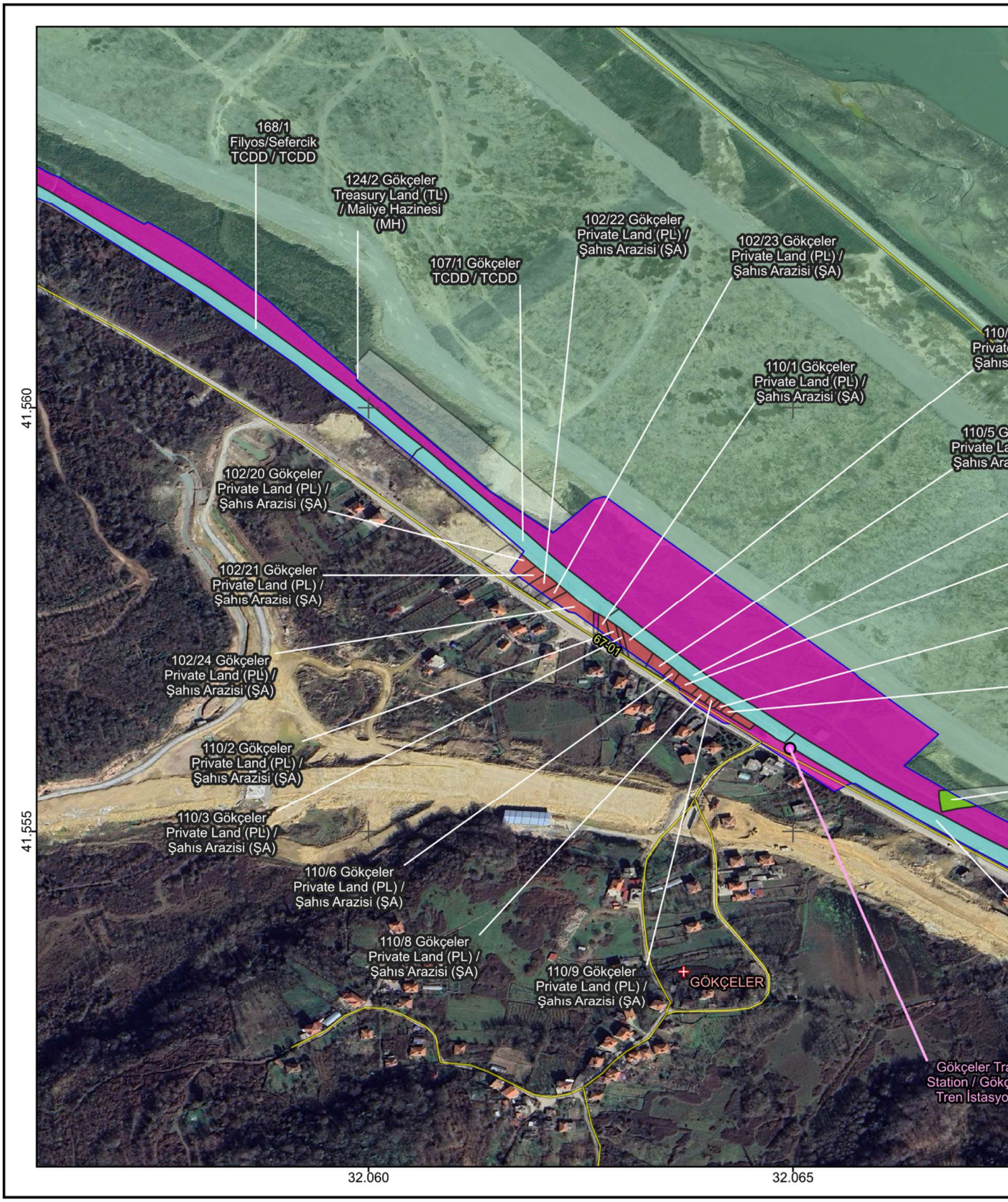
Şekil 3-1 ,

Sadece Resmi Kullanım İçin



Şekil 3-2 ve

Sadece Resmi Kullanım İçin



Şekil 3-3).

Değerleme çalışması taslak olarak tamamlanmıştır. Çalışmada, parsellerin üzerinde bulunan yapılar ve yardımcı tesisler için değerlendirmeler yapılmış ve fiili kullanıcılarla görüşmeler

Sadece Resmi Kullanım İçin

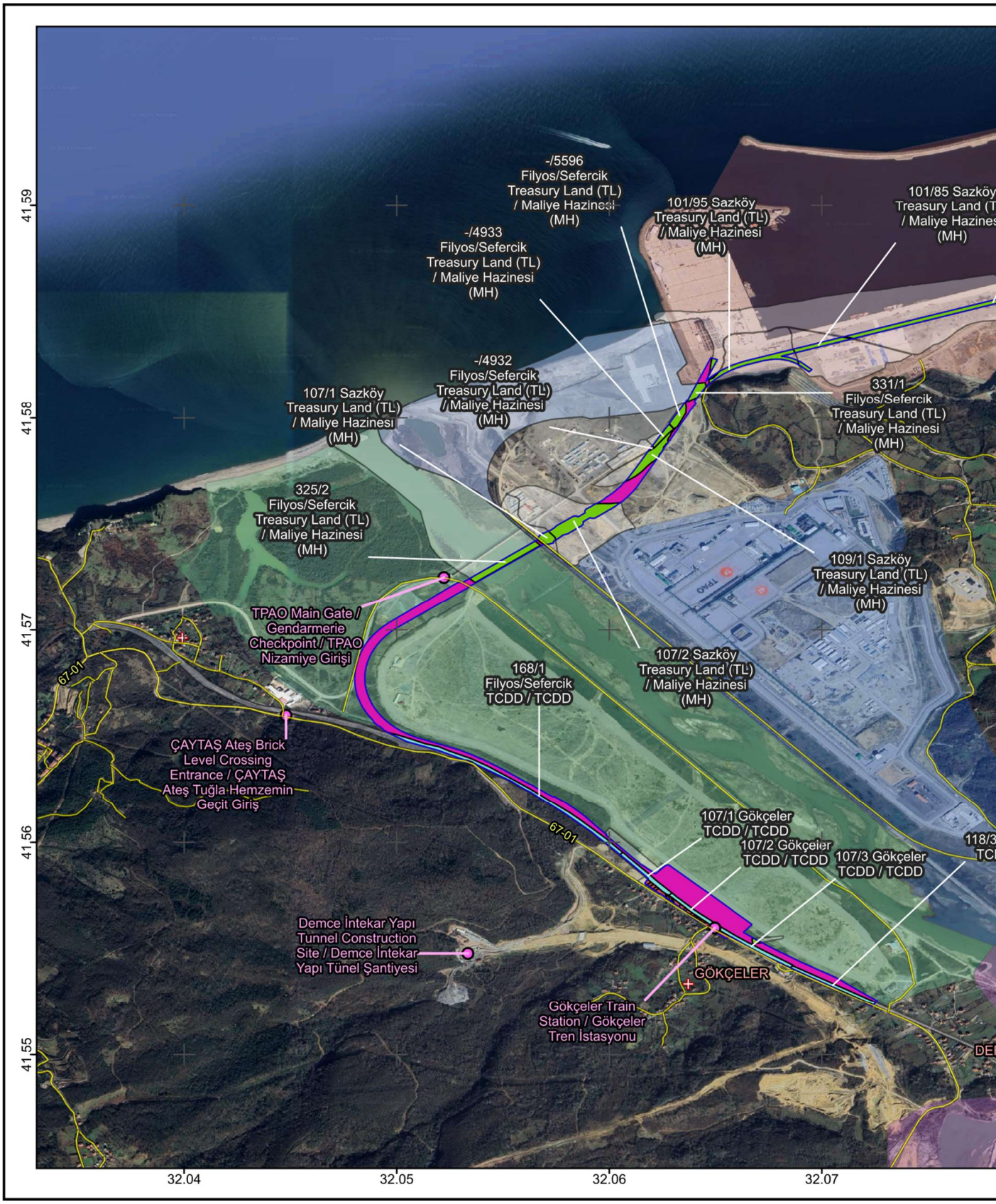
gerçekleştirilmiştir. Etki alanında bulunmayan kullanıcılar için, yakınlarıyla görüşmeler yapılmıştır. Bu görüşmeler, ulusal ve uluslararası düzenlemeler arasındaki boşlukları doldurmak ve meşru hak sahiplerine ulaşmak amacıyla gerçekleştirilmiştir.

Araştırma sonuçları, Değerleme Komisyonu'na, özellikle arazilerin tam ve kısmi kamulaştırma değerlerinin objektif olarak belirlenmesi için hazır ve kullanılabilir bilgiler sağlayacaktır. Bu bilgiler, kamulaştırma değerlerinin belirlenmesinde yargı ve karar alma organlarına veri olarak hizmet edebilir, rehberlik ve destek sağlayabilir. Ayrıca, araştırma sonuçlarının, çalışma alanındaki iller ve ilçelerdeki uzman değerleme uzmanları üzerinde olumlu bir etkisi olması ve kamulaştırma değerlerinin doğru bir şekilde belirlenmesine ve yaygın hataların düzeltilmesine yardımcı olması beklenmektedir.

2025 yılının Şubat ayında eksik kalan görüşmeler ve kimliği belirlenemeyen hissedarları ele almak üzere 2025 yılının Eylül ayında ek bir çalışma yapılmıştır. Bu çalışma sırasında tüm hissedarlar hakkındaki bilgiler toplanmıştır . Ancak, tüm hissedarlara ulaşmanın mümkün olmadığı tespit edilmiştir. Tam bir sayım yapmak için uygun koşullar mevcut değildir. Sonuç olarak, köyün daimi sakinleri olan hissedarlar, kamulaştırmaya tabi özel mülkiyetli arazilerin kullanıcıları olarak kabul edilmektedir. 18 özel parsel için, toplam 14 PEH temsilcisi ile arazi kullanıcıları olarak görüşülmüştür. Görüşülen kişiler, kamulaştırmaya tabi arazilerin kullanıcıları ve aynı zamanda arazi sahipleri veya arazi sahiplerinin birinci derece akrabalarıdır (eş/oğul/kız).

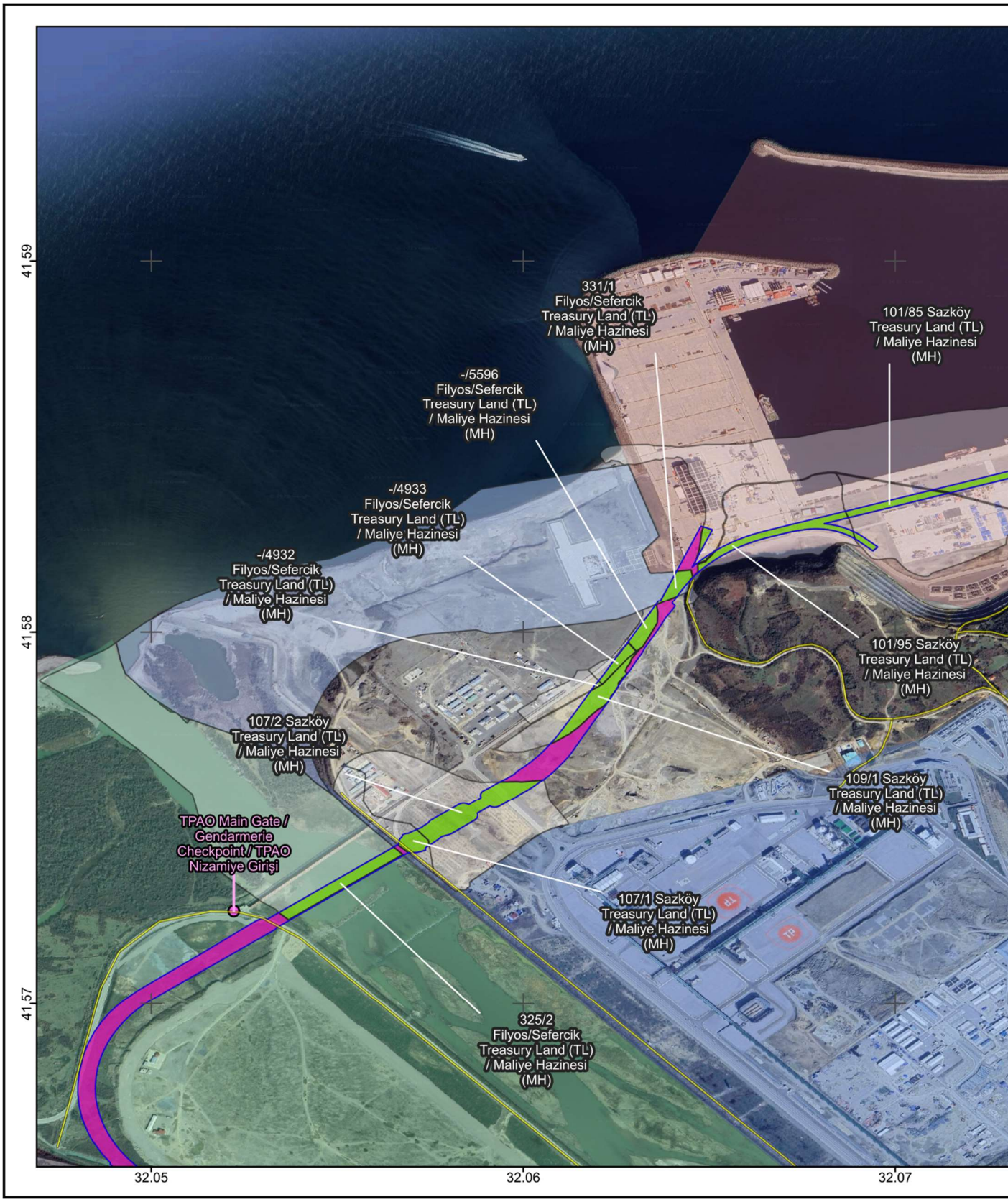
Bu görüşmelerden elde edilen veriler, Projenin arazi ediniminden kaynaklanan fiziksel ve ekonomik yeniden yerleşim etkileri bağlamında değerlendirilmiştir. Sonraki bölümlerde sunulan görüşme bulgularına göre, kalan hissedarlar - köyde kalıcı olarak ikamet etmedikleri, tamamen göç ettikleri veya vefat ettikleri için - YYP saha araştırması sırasında doğrudan ulaşılamamıştır. Bu nedenle, bu YYP'de sunulan değerlendirme, sınırlı saha çalışması ve mevcut danışmalara dayanmaktadır. Mevcut gözlemler ve yerel sakinlerle yapılan istişarelere dayanarak, bu yok olan PEK'lerin arazi ediniminden önemli bir ekonomik etki yaşamaları olası değildir. Ancak, her bir PEK'nin potansiyel olarak kaybedeceği arazi miktarı henüz hesaplanmamıştır ve etkilenen yok olan PEK grubu için gerçek veriler mevcut değildir. Bununla birlikte, bu yok olan PEK'lerin potansiyel olarak kaybedeceği arazinin kesin bir değerlendirmesi daha fazla kanıt sağlayabilir. Buna göre, bu yokluğunda olan PEK'ler üzerindeki fiili fiziksel ve ekonomik yeniden yerleştirme etkileri bu aşamada kesin olarak belirlenemez ve YYP gerekliliklerine uygun olarak, resmi Varlık Envanteri çalışmalarına dayalı olarak ilgili YYP Ekleri hazırlanarak açıkça tanımlanacak ve ele alınacaktır. Ayrıca, arazi kullanıcıları araziyi doğrudan birincil geçim kaynağı olarak kullanmamaktadır; ürünler ya hane içinde tüketilmekte ya da arazi tamamen nadasa bırakılmaktadır.

Bu durum, parsellerin küçük olması ve demiryolu ile otoyol arasındaki dar koridorda yer almasıyla ilgilidir. Kar örtüsü nedeniyle kış aylarında (Şubat 2025) değerlendirilemeyen parseller, Eylül 2025'te yeniden ziyaret edilmiş ve neredeyse boş, nadasta veya ekonomik değeri düşük ürünlerle (sebzeler, meyveler ve meyve olmayan ağaçlar) kaplı olduğu gözlemlenmiştir. Ayrıca, Varlık Envanterinde (bkz. Ek-1, Ek-4,



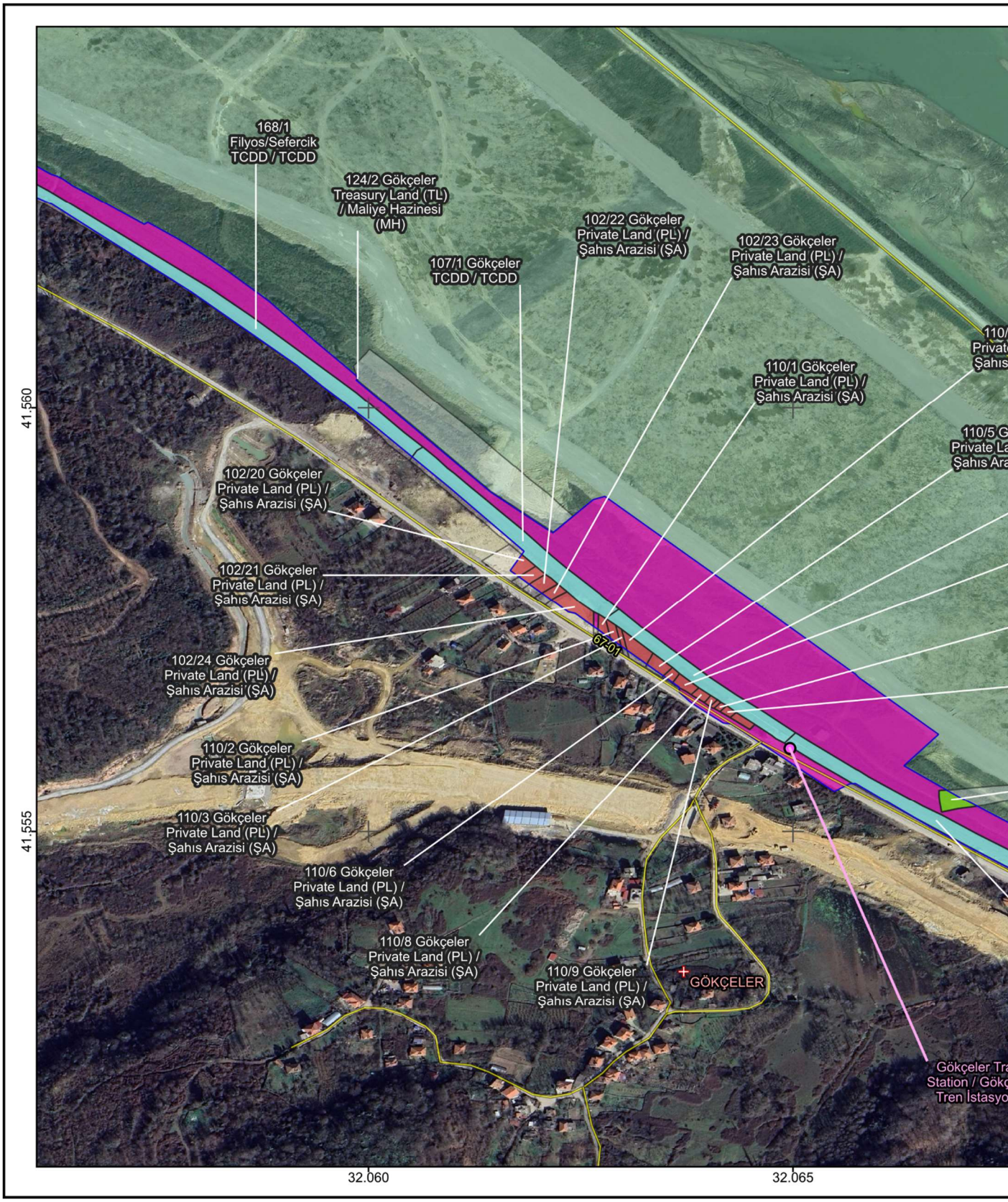
Şekil 3-1 ,

Sadece Resmi Kullanım İçin



Şekil 3-2 ve

Sadece Resmi Kullanım İçin



Şekil 3-3 de) yer alan bazı yapıların önemli bir ekonomik kullanımı olmadığı ve neredeyse tamamen terk edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

Bu verilerden bağımsız olarak, tüm hissedarlar (vefat etmiş kişiler dahil) toplam arazi sahipliklerine göre kamulaştırılan arazinin oranı temel alınarak değerlendirildi ve %10'u aşan kayıp yaşayanlar için kırılganlık durumu belirlendi.

4.5 YYP Çalışmasına ilişkin Sınırlılıklar

Köyde kalıcı olarak yaşayan hane halkı sayısı, özellikle yaz aylarında ve dini bayramlarda, köyde kalıcı olarak yaşamayan ancak köy ile bağlarını sürdüren ve köydeki evlerini "yazlık ev" olarak kullanan hane halklarının gelmesiyle artmaktadır. Araştırmanın yapıldığı tarih olan Şubat 2025, köy ile bağlarını sürdüren ancak köyde yaşamayan bu hanelerin köyde bulunmadığı döneme denk gelmektedir. Bu durum, yüz yüze görüşmelerin planlandığı arazi sahiplerine ve kullanıcılarına erişimi engellemiştir. Sonuç olarak, saha Eylül 2025'te yeniden ziyaret edilmiş ve tamamlanmamış görüşmeler tamamlanmıştır.

Bu sınırlama, Eylül 2025'te yapılan ek saha çalışmasıyla büyük ölçüde giderilmiş olsa da, kamu projeleri ve arazi edinim süreçleri konusunda yerel halk arasında önemli sosyal çatışmalar devam etmektedir. Örneğin, devam eden bir dava konusu parsel ile ilgili bir görüşme, ölen arazi sahibinin birinci derece akrabası (oğlu) tarafından kategorik olarak reddedilmiştir. Başka bir parsel için, devam eden bir dava olmamasına rağmen, görüşülen kişi, parsel ile ilgili bir davanın hala devam ettiğini ve yasal temsilci olmadan ifade veremeyeceklerini belirtmiştir. Bu yasal işlemlerin, kesin bir bilgi verilmese de, kamu projeleri için yürütülen kamulaştırma faaliyetleri ile ilgili olduğu bildirilmiştir.

Mevcut otoyol (67-01), demiryolu, devam eden tünel inşaatı, TPAO, serbest bölge, Filyos Limanı ve OSB alanının kümülatif etkisi, kamu projeleri ve arazi edinim süreçlerine ilişkin olumsuz algıları güçlendirmiştir. Birçok kullanıcının arazilerini nadasa bırakması da bu deneyimlerle ilgilidir. Parsel boyutlarının küçülmesine, piyasa değerinin altında tazminat belirlenmesine ve ödemelerin gecikmesine neden olan geçmişteki kamulaştırmalar, arazi sahipleri ile arazileri arasındaki bağı zayıflatmıştır.

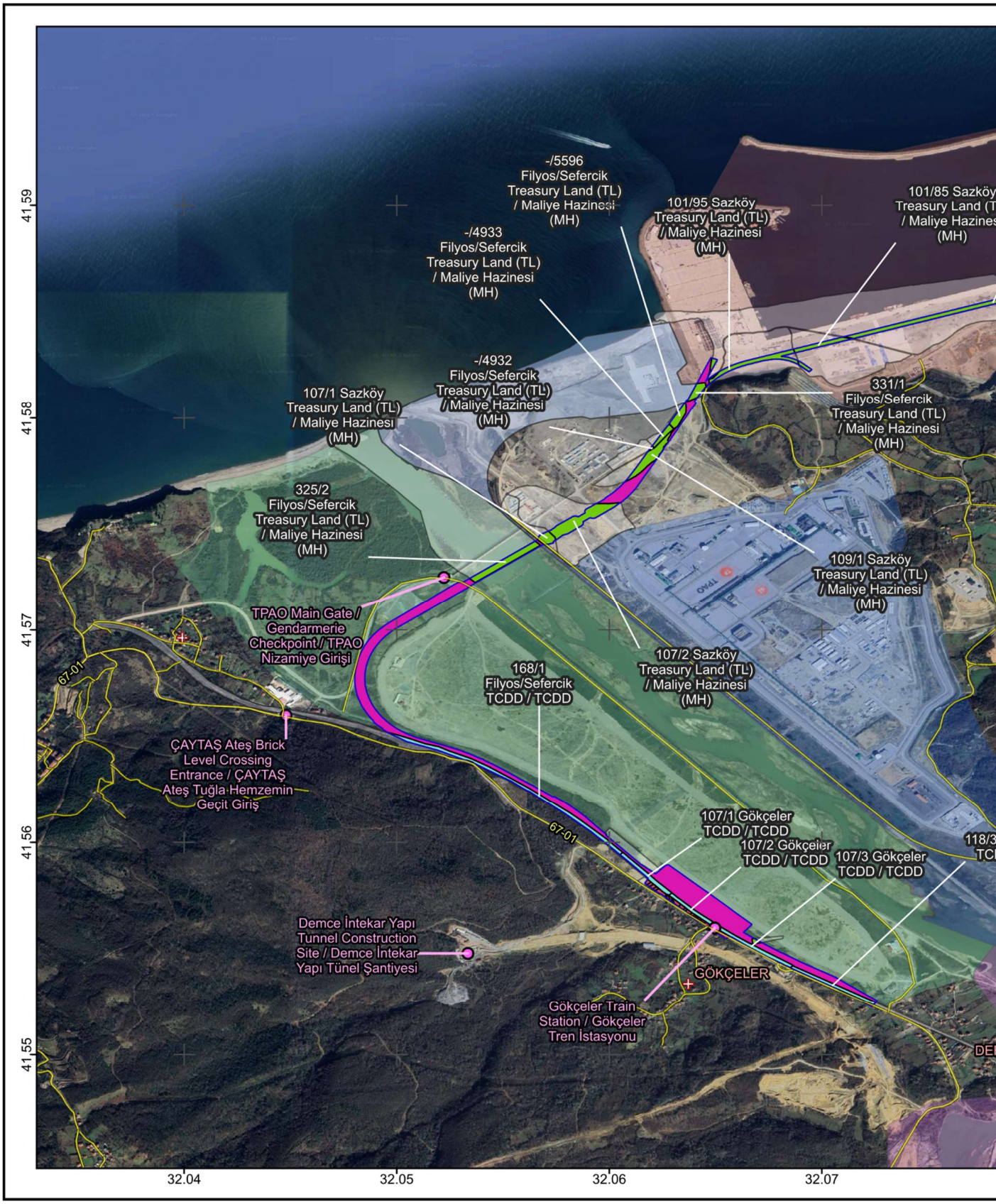
Bölgede çok sayıda başka projenin varlığı ve bu projenin defalarca gündeme getirilmesine rağmen henüz uygulanmamış olması, yerel halkın tepkilerini şekillendirmiştir.

Tam sayımla ilgili zorluklar

18 özel parselde toplam 102 arazi sahibi tespit edilmiştir. Köy muhtarı ve yerel kanaat önderleriyle yapılan görüşmelerden derlenen her arazi sahibi ile ilgili bulgularTablo 4-9 adresinde sunulmaktadır. Bu bulgularda belirtildiği gibi

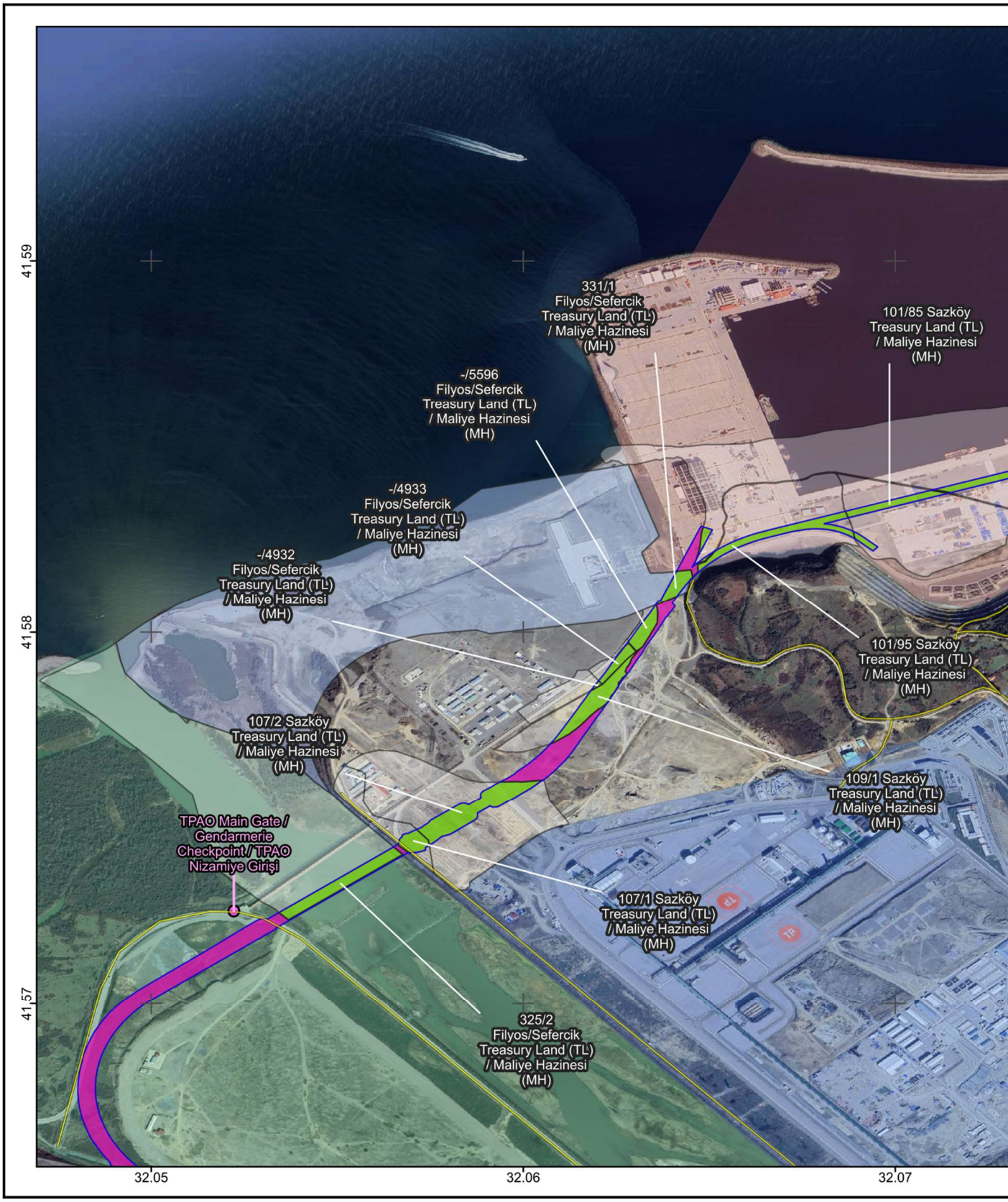
- 23 kişi vefat etmiş olup, bu nedenle gelecekte yasal olarak belirlenecek mirasçılar PEK olarak kabul edilecektir.
- 61 kişi köy dışında kalıcı olarak ikamet etmektedir,
- 4 kişi hakkında hiçbir bilgi elde edilememiştir.
- Kalan 14 kişi, köyde düzenli adresleri olduğu şeklinde kayıtlıdır.

Benzersiz bireylerin listesi derlenirken, benzersiz Türkiye Kimlik Numarası (TCKN) temel alınarak artan bir sıra uygulanmış ve her bireye yeni bir Kimlik Numarası (TCKN) atanmıştır. Bu kimlik bilgileri Ek-1, Ek-4,



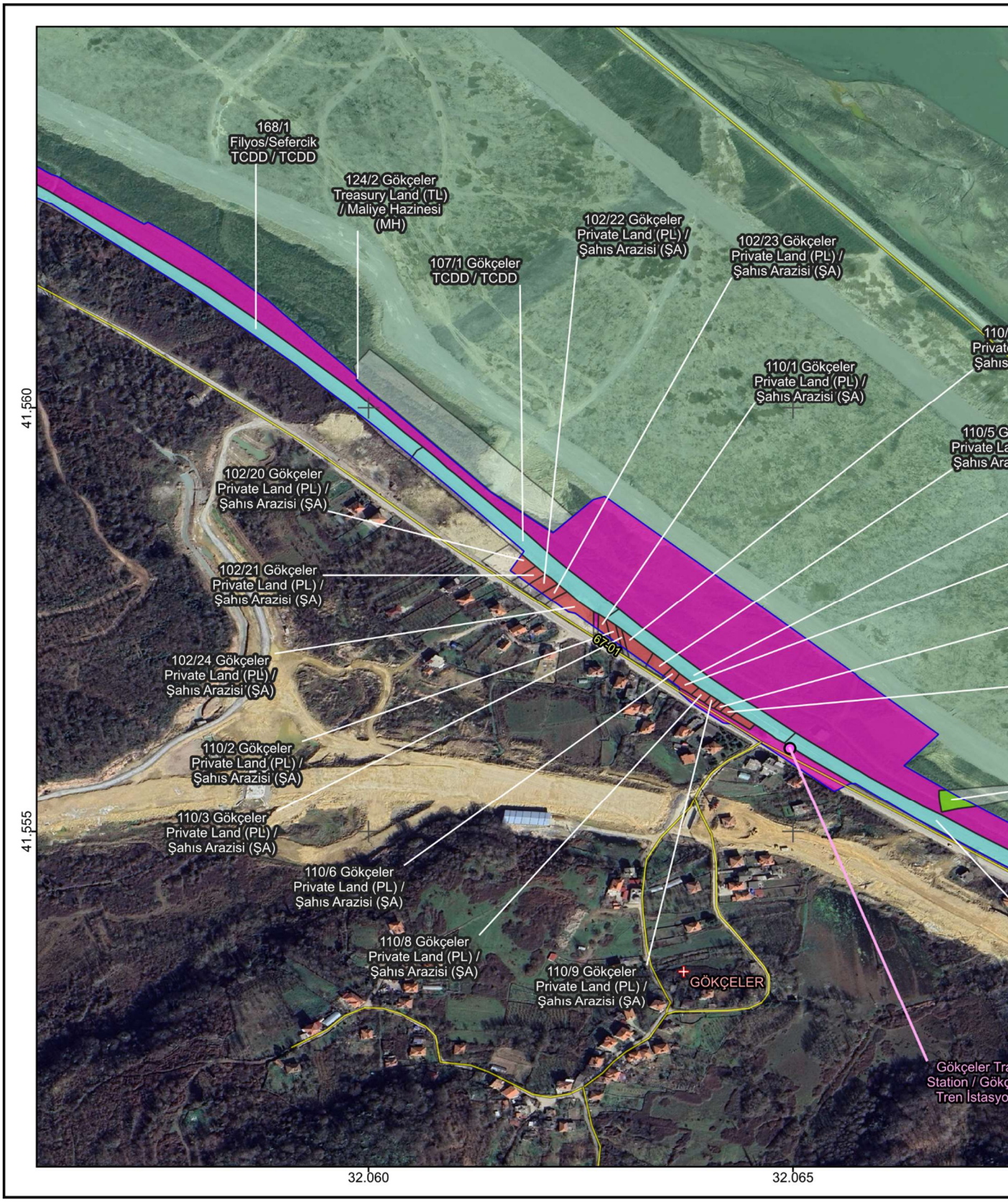
Şekil 3-1 ,

Sadece Resmi Kullanım İçin



Şekil 3-2 ve

Sadece Resmi Kullanım İçin



Şekil 3-3 adreslerinde gerçek bilgilerle birlikte sunulmuştur, ancak Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (KVKK) uyarınca yayınlanacak belgelerde anonimleştirilmiştir.

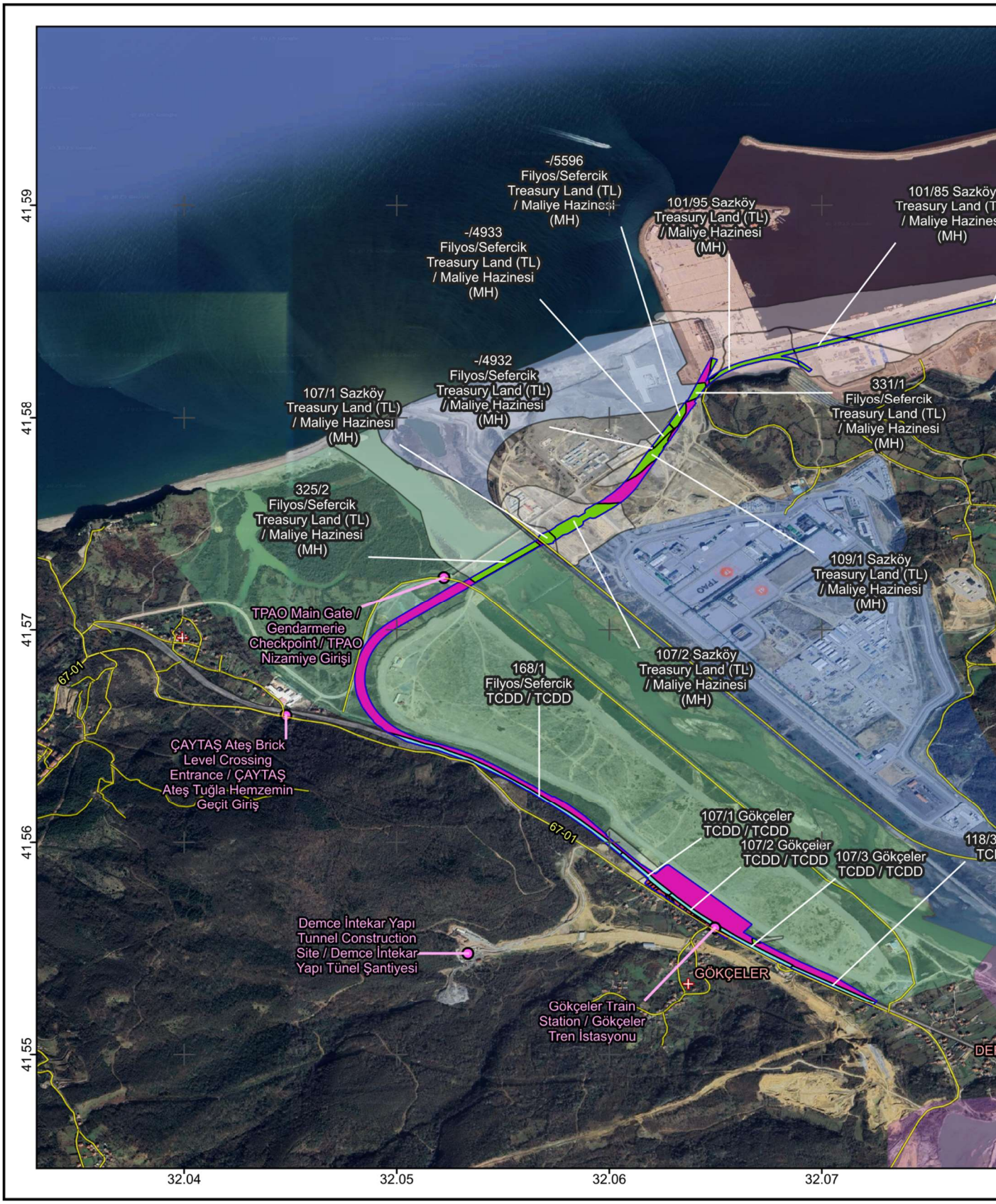
Bu bilgiler ışığında, tam sayımla ilgili sınırlamalar aşağıdaki alt bölümlerde ayrıntılı olarak açıklanmaktadır.

Ölmüş olduğu tespit edilen hissedarlar

Görüşmeler sırasında, bazı hissedarların vefat ettiği bildirilmiştir. Bu bilgi, yalnızca muhtar ve köy sakinlerinin beyanlarına dayanmaktadır ve herhangi bir resmi kayıt içermemektedir. Vefat eden hissedarlar için miras işlemleri tamamlanmadığından, parsellerdeki arazi sahiplerinin kesin sayısı belirsizliğini korumaktadır. Bu belirsizlikler, kamulaştırma sürecinde gerçekleştirilecek resmi adres doğrulama işlemleri ile giderilebilir.

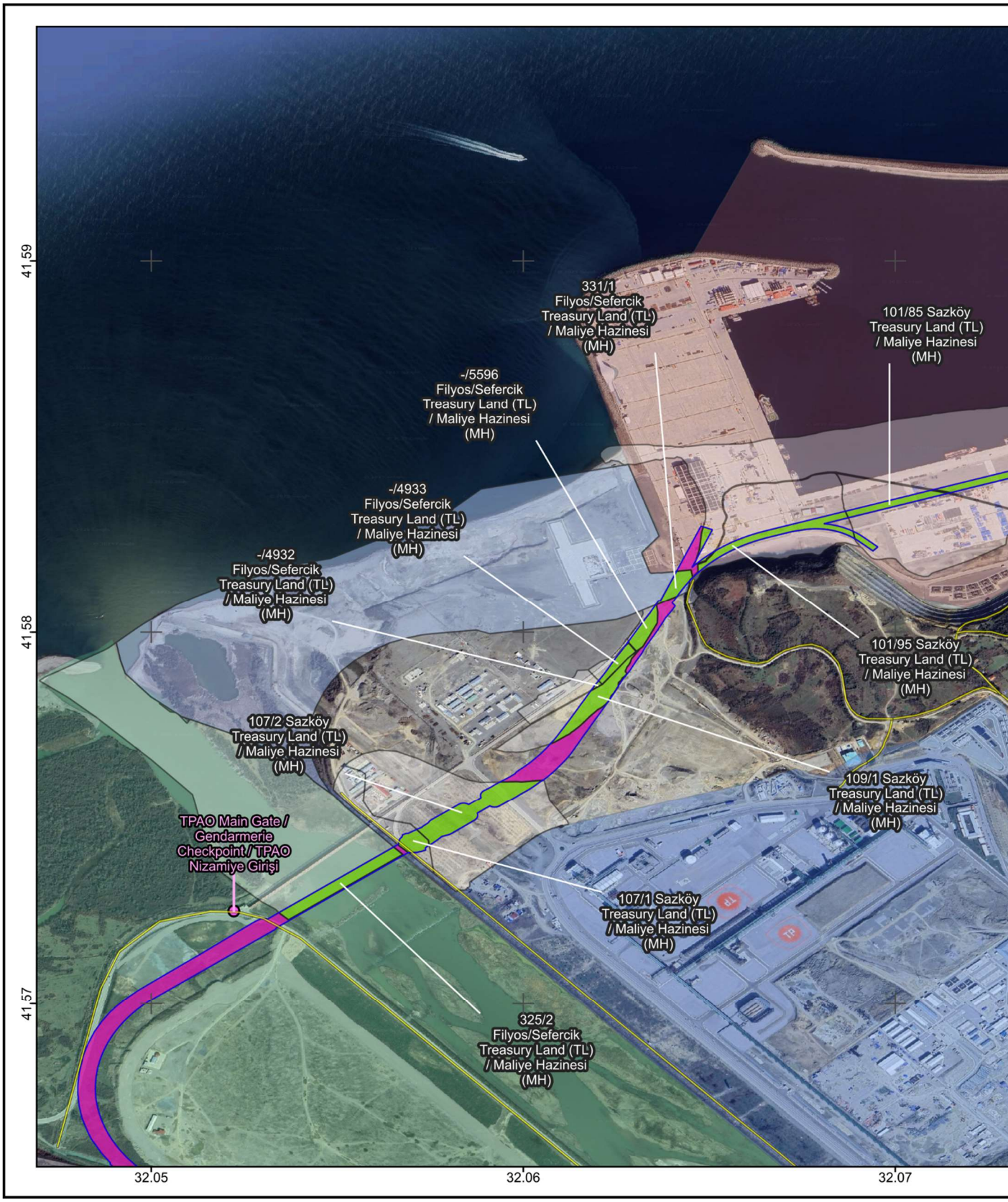
Köy dışında ikamet edenler

61 kişi kalıcı olarak köy dışında ikamet etmektedir. Kayıtlı arazi kullanıcıları olarak görüşülen temsilcilerden ikisi sık sık köy dışında ikamet etmektedir. Her ne kadar kullanıcılar olsalar da, kendileri de araziyle bağlarının zayıf olduğunu belirtmişlerdir. Özellikle, bunlardan biri şöyle demiştir: *"Sadece ara sıra giderim, masrafları kontrol ederim, annem de bazen birkaç domates veya biber toplamaya gider, ama o da isteksizdir. Araziler yol kenarında ve üzerinde hiçbir şey yapılmıyor*." Köy sınırları dışında ikamet etmek, hissedarların arazileriyle ilişkilerini etkilemektedir. Şu anda, etkilenen parseller birincil geçim kaynağı olarak görülmemektedir ve arazi kullanıcılarının bu arazilerle ilgilenme düzeyinin düşük olduğu gözlemlenmiştir. Çoğu görüşmede, katılımcılar arazilerdeki ürünlerin ekonomik değerinin çok az olduğunu veya hiç olmadığını belirtmiştir. Kamulaştırma ve sınır değişiklikleri dahil olmak üzere, kamu projeleriyle ilgili önceki uygulamaları anlatmışlardır. Örneğin, orada arazi sahibi olup olmadıklarından emin olmadıklarını, kamulaştırmaların yapıldığını, sınırların sürekli değiştiğini veya karayolu ve demiryolunun arazinin bir kısmını aldığını, bu nedenle parsellerin boyutlarının küçüldüğünü ve büyük ölçüde kullanılamaz hale geldiğini belirtmişlerdir. Araziler, demiryolu ve otoyol arasındaki dar bir koridor boyunca sıralı olarak düzenlenmiştir. Arazi değerlemesi sırasında (Eylül 2025), çoğu alanın boş veya atıl durumda olduğu gözlemlenmiştir. Varlık envanterinde kayıtlı yapıların ve meyve ve meyve olmayan ağaçların sayısı (bkz. Ek-1, Ek-4,



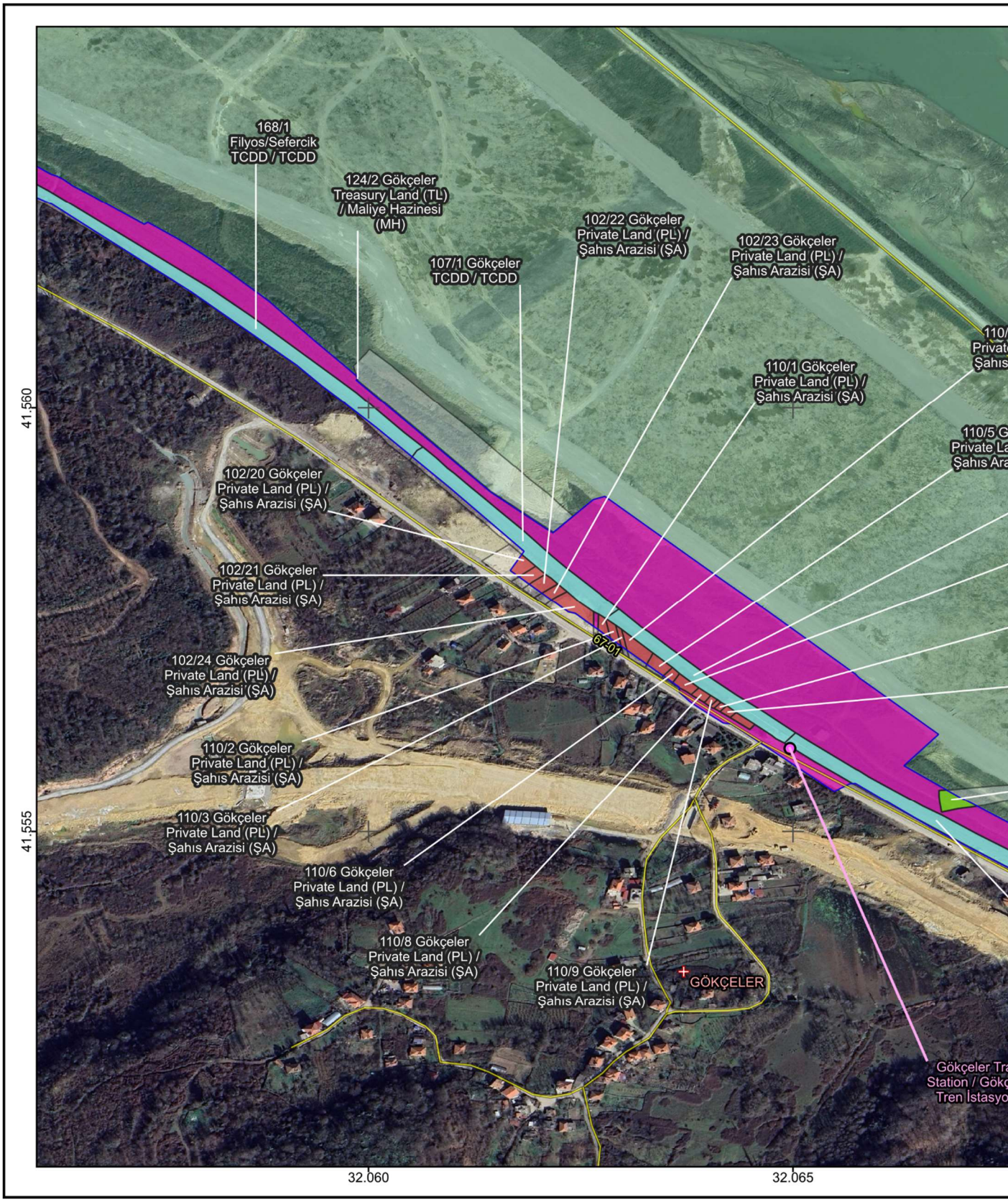
Şekil 3-1 ,

Sadece Resmi Kullanım İçin



Şekil 3-2 ve

Sadece Resmi Kullanım İçin



Şekil 3-3) bu gözlemi doğrulamaktadır.

Proje hazırlıklarının şu anki aşamasında, her bir Proje Etkilenen Kişiden (PEK) alınacak arazinin kesin büyüklüğüne ilişkin parsel düzeyinde bilgiler henüz mevcut değildir, çünkü

ayrıntılı kamulaştırma planlaması ve değerleme süreci AYGM'nin Emlak ve Kamulaştırma Dairesi tarafından yürütülmektedir. Bu süreç, parsel başına ve PEK başına arazi alımına ilişkin doğrulanmış veriler üretecek ve bu da arazi kaybının büyüklüğü ve öneminin daha kesin bir şekilde değerlendirilmesini sağlayacaktır. Bu bilgiler kesinleşip Proje Uygulama Birimine resmi olarak iletildikten sonra, ÇSS5 gerekliliklerine tam olarak uygun olarak ilgili YYP Ekleri aracılığıyla dahil edilecek, analiz edilecek ve açıklanacaktır.

Bu bulgulara dayanarak, arazi ediniminin köyde ikamet eden kayıtlı arazi kullanıcıları üzerindeki etkisinin düşük olduğu ve köy dışında yaşayan diğer hissedarlar için arazi ediniminin etkisinin düşük olduğu değerlendirilmektedir.

Kimliği belirsiz hissedarlar / topluluk tarafından tanınmayanlar

Ne kayıtlı arazi kullanıcıları/sahipleri ne de diğer topluluk üyeleri, mülkiyet kayıtlarında listelenen dört kişi hakkında herhangi bir bilgiye sahip değildi. Bu kişilerin, parsellerin mirası yoluyla haklar elde etmiş yeni nesil sahipler olabileceği varsayılmaktadır. Diğer bir olasılık ise, bunların eski tapu kayıtlarından kalan, vefat etmiş kişilere ait isimler olmasıdır. Bu nedenle, baba adı veya soyadı gibi bilgilere dayanarak kimliklerini tespit etmek mümkün olmamıştır.

Soru sorulduğunda, mevcut arazi kullanıcıları bu kişilerin akrabaları mı yoksa ortak sahipleri mi olduğunu bilmediklerini ve isimlerinin neden aynı parsellerde yer aldığını anlamadıklarını belirtmişlerdir. Bu durum, mülkiyet haklarının birden fazla mirasçıya devredilmesine yol açan miras işlemlerinden veya kayıtlı sahipleri yıllar önce vefat etmiş parseller için miras işlemlerinin henüz tamamlanmamış olmasından kaynaklanabilmektedir. Bu belirsizlikler, kamulaştırma süreci sırasında yapılacak resmi adres doğrulaması ile netleştirilebilir. Bu aşamada, masa başı veya saha çalışmaları yoluyla bu sahipler hakkında mevcut bilgileri toplamak mümkün değildir.

Nüfus kayıtları ile ilgili belirsizlikler

Kamulaştırma planında sağlanan tapu bilgilerine dayanarak, Türkiye Kimlik Numarası (TCKN) ile filtreleme yapılarak 102 farklı kişi tespit edilmiş ve toplam hissedar sayısı 102 gerçek kişi olarak kabul edilmiştir.

T.C. Kimlik Numarası, ad, soyad ve baba adı kullanılarak yapılan sorguda, aynı ad, soyad ve baba adına sahip ancak farklı bir T.C. Kimlik Numarası altında kayıtlı bir kişi tespit edilmiştir. Bu kişi (Kimlik Numarası 90 ve 95, bkz.Tablo 4-9), 110/2 numaralı parselin 20 hissedarı arasında görünmektedir; ancak, mükerrer kayıt olasılığı nedeniyle, bu parselde aslında 19 arazi sahibi olabilir.

Aynı isim ve baba ismine sahip başka bir kişi (Kimlik 45 ve 78, bkz.Tablo 4-9) soyadında iki harf farkı bulunmaktadır. Bu tür tutarsızlıkları gidermek için, kişiler yasal işlem başlatabilir ve bu da aynı kişinin farklı T.C. kimlik numarasıyla kaydedilmesine neden olabilir. Yukarıda bahsedilen kişi, 110/9 numaralı parselin 11 hissedarıdan biridir; ancak, mükerrer kayıt olasılığı nedeniyle, bu parselde aslında 10 arazi sahibi olabilir.

Bu karmaşık nüfus verileri, resmi kayıtlardan kaynaklanan bir sorunu göstermektedir.

Ayrı bir sorun ise, aynı T.C. kimlik numarası, isim ve baba adı altında listelenen iki kişinin (Kimlik 5 ve 75, bkz.Tablo 4-9) farklı soyadlarına sahip olmasıdır. Bu tutarsızlık, aynı kişinin hem kızlık soyadıyla hem de evlendikten sonra aldığı aile soyadıyla kaydedilmesinden kaynaklanmaktadır.

Bu bulgular, nüfus ve tapu kayıtlarının tam olarak resmileştirilmediğini göstermektedir. Tespit edilen hatalar, masa başı çalışmalarıyla düzeltilemez. Bu tür sorunlar, yalnızca AYGM tarafından kamulaştırma sürecinde yürütülecek resmi adres doğrulama prosedürleri ile çözülebilir.

Tablo 4-9 : Özel parsellerin hissedarları ve bunların araziyle ilişkisi

Kimlik	Görüşme Sonuçları: İkamet ve Diğer Bilgiler
1	Ölmüş
2	Mukhtar ve/veya köylüler tarafından bilinmiyor / Bilgi mevcut değil
3	Köy dışında ikamet ediyor / İkamet yeri: Zonguldak / Çaycuma
4	Köy dışında ikamet ediyor / İkamet yeri: Zonguldak / Çaycuma
5	Köy dışında ikamet edenler / İkamet yeri: Zonguldak / Filyos
6	Köy dışında ikamet edenler / İkamet yeri: Zonguldak / Çaycuma / Temenler
7	Ölmüş
8	Ölmüş
9	Zonguldak / Çaycuma / Gökçeler
10	Ölmüş
11	Zonguldak / Çaycuma / Gökçeler
12	Zonguldak / Çaycuma / Gökçeler
13	Zonguldak / Çaycuma / Gökçeler
14	Zonguldak / Çaycuma / Gökçeler
15	Zonguldak / Çaycuma / Gökçeler
16	Köy dışında ikamet edenler / İkamet yeri: Bartın
17	Ölmüş
18	Zonguldak / Çaycuma / Gökçeler
19	Ölen
20	Ölmüş
21	Ölmüş
22	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: İstanbul
23	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Gümüşhane
24	Köy dışında ikamet edenler / İkamet yeri: İzmir
25	Köy dışında ikamet edenler / İkamet yeri: Almanya
26	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Zonguldak / Çaycuma
27	Zonguldak / Çaycuma / Gökçeler
28	Zonguldak / Çaycuma / Gökçeler
29	Ölen
30	Ölmüş
31	Köy dışında ikamet ediyor / İkamet yeri: Zonguldak / Çaycuma / Saltukova
32	Köy dışında ikamet ediyor / İkamet yeri: Zonguldak / Çaycuma
33	Zonguldak / Çaycuma / Gökçeler
34	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: İstanbul
35	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Trabzon
36	Köy dışında ikamet edenler / İkamet yeri: Zonguldak / Ereğli
37	Köy dışında ikamet edenler / İkamet yeri: İzmit
38	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Zonguldak / Ereğli

Kimlik	Görüşme Sonuçları: İkamet ve Diğer Bilgiler
39	Köy dışında ikamet edenler / İkamet yeri: Zonguldak / Ereğli
40	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Zonguldak / Ereğli
41	Mukhtar ve/veya köylüler tarafından bilinmiyor / Bilgi mevcut değil
42	Mukhtar ve/veya köylüler tarafından bilinmiyor / Bilgi mevcut değil
43	Ölmüş
44	Ölmüş
45	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Belçika
46	Ölmüş
47	Zonguldak / Çaycuma / Gökçeler
48	Zonguldak / Çaycuma / Gökçeler
49	Köy dışında ikamet edenler / İkamet yeri: İstanbul
50	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: İstanbul
51	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Zonguldak / Ereğli
52	Zonguldak / Çaycuma / Gökçeler
53	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Zonguldak / Çaycuma / Temenler
54	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: İzmit
55	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Zonguldak / Çaycuma
56	Köy dışında ikamet edenler / İkamet yeri: Zonguldak / Çaycuma / Temenler
57	Ölmüş
58	Köy dışında ikamet ediyor / İkamet yeri: Zonguldak / Ereğli
59	Köy dışında ikamet ediyor / İkamet yeri: Zonguldak / Filyos
60	Ölmüş
61	Köy dışında ikamet ediyor / İkamet yeri: İstanbul
62	Ölmüş
63	Ölmüş
64	Köy dışında ikamet ediyor / İkamet yeri: Zonguldak / Çaycuma / Derecikören (*Derecikören köyü muhtarı*)
65	Köy dışında ikamet ediyor / İkamet yeri: Zonguldak / Çaycuma
66	Ölmüş
67	Köy dışında ikamet ediyor / İkamet yeri: İstanbul
68	Köy dışında ikamet ediyor / İkamet yeri: Zonguldak / Çaycuma / Çömlekçi
69	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Zonguldak / Çaycuma / Çömlekçi
70	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Zonguldak / Ereğli
71	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Zonguldak / Çaycuma / Çömlekçi
72	Zonguldak / Çaycuma / Gökçeler
73	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: İstanbul
74	Ölmüş
75	Zonguldak / Çaycuma / Gökçeler
76	Ölmüş

Kimlik	Görüşme Sonuçları: İkamet ve Diğer Bilgiler
77	Mukhtar ve/veya köylüler tarafından bilinmiyor / Bilgi mevcut değil
78	Köy dışında ikamet ediyor / İkamet yeri: Belçika
79	Köy dışında ikamet ediyor / İkamet yeri: Zonguldak / Çaycuma / Derecikören
80	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: İstanbul
81	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Zonguldak / Filyos
82	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Düzce
83	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Zonguldak / Filyos
84	Ölmüş
85	Köy dışında ikamet ediyor / İkamet yeri: Zonguldak / Filyos
86	Köy dışında ikamet ediyor / İkamet yeri: Zonguldak / Filyos
87	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Zonguldak / Filyos
88	Zonguldak / Çaycuma / Gökçeler
89	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Zonguldak / Filyos
90	Ölmüş
91	Köy dışında ikamet ediyor / İkamet yeri: Ankara
92	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Ankara
93	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Zonguldak
94	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Zonguldak / Çaycuma / Çömlekçi
95	Ölmüş
96	Köy dışında ikamet ediyor / İkamet yeri: Zonguldak / Çaycuma / Saltukova
97	Köy dışında ikamet ediyor / İkamet yeri: Zonguldak / Filyos
98	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Zonguldak / Filyos
99	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: İstanbul
10	Köy dışında ikamet eden / İkamet yeri: Zonguldak
101	Köy dışında ikamet edenler / İkamet yeri: Zonguldak / Çaycuma
102	Köy dışında ikamet edenler / İkamet yeri: Zonguldak / Kilim

5 ARAZİ EDİNİMİNDEN ETKİLENEN KİŞİ KATEGORİLERİ

5.1 Arazi Sahipleri

Etkilenen arazilerdeki arazi ve diğer varlıklar (yapılar, sebzeler, meyve ve meyve olmayan ağaçlar vb.) üzerinde yasal hak sahibi olan kişiler, Projenin arazi edinimi gereklilikleri kesinleştikten sonra yerel ve ulusal Sicil Dairelerinden alınan resmi kayıtlar aracılığıyla tespit edilecektir. Yasaya göre, tüm arazi sahipleri taşınmaz malları için tazminat alma hakkına sahiptir. Ulusal yasada arazi sahiplerinin geçim kaynakları kaybı için tazminat hükmü bulunmamaktadır. Bu tür kayıplar, AYGM'nin mevcut kaynakları ve bütçesi ile karşılanacaktır.

Alan büyüklüklerine göre parsellerin dağılımı aşağıdaTablo 5-1 adresinde sunulmuştur. En küçük parsel 49,86 m² (özel parsel), en büyük parsel ise 481.890,56 m² (Hazine arazisi) büyüklüğündedir. Bireysel mülkiyete ait parseller arasında en büyük arsa büyüklüğü 1.392 m²'dir. Bu büyüklüğü aşan tüm değerler Hazine arazisi ve TCDD'ye aittir. Bu bağlamda, özel parsellerin büyüklüğü yaklaşık 50 ile 1.500 m² arasında değişirken, Hazine arazisi ve TCDD mülklerinin büyüklüğü 1.500 ile 500.000 m² arasında değişmektedir.

Sadece Resmi Kullanım İçin

Tablo 5-1 . Kamulaştırılan Alan Oranlarının Parsel Bazında Dağılımı[18]

#	Yerleşim	Ada / Parsel	Arazi büyüklüğü	Kamulaştırma Miktarı	Oran (%)	Mülkiyet	Hissedar sayısı
1	Derecikören	118 / 3	14.614,65	6.094,27	41,70	TCDD	NA
2	Filyos / Sefercik	0 / 4932	10.943,00	5.076,94	46,39	Hazine	NA
3	Filyos / Sefercik	0 / 4933	4.584,00	1.746,46	38,10	Hazine	NA
4	Filyos / Sefercik	0 / 5596	4.691,36	1.628,42	34,71	Hazine	NA
5	Filyos / Sefercik	168 / 1	67.781,80	18.565,60	27,39	TCDD	NA
6	Filyos / Sefercik	325 / 2	208.951,75	9.744,02	4,66	Hazine	NA
7	Filyos / Sefercik	331 / 1	481.890,56	4.926,84	1	Hazine	NA
8	Gökçeler	107 / 1	6.114,74	6.114,74	100,00	TCDD	NA
9	Gökçeler	107 / 2	4.044,32	4.044,32	100,00	TCDD	NA
10	Gökçeler	107 / 3	6.586,09	6.586,09	100,00	TCDD	NA
11	Gökçeler	110 / 12	122,31	122,31	100	Özel	9
12	Gökçeler	102 / 20	1.291,34	349,01	27,03	Özel	2
13	Gökçeler	102 / 21	448,84	448,84	100,00	Özel	9
14	Gökçeler	102 / 22	508,45	508,45	100,00	Özel	1
15	Gökçeler	102 / 23	375,51	375,51	100,00	Özel	1
16	Gökçeler	102 / 24	1.392,19	682,47	49,02	Özel	1
17	Gökçeler	110 / 1	378,97	378,97	100,00	Özel	15
18	Gökçeler	110 / 2	307,69	307,69	100,00	Özel	20
19	Gökçeler	110 / 3	199,80	199,80	100,00	Özel	3

[18] Bu tablo, kamulaştırma koridoru içindeki arazi büyüklüğü ve kamulaştırılan alan hakkında parsel bazında bilgiler sunmaktadır ve bireysel PEK veya hissedar düzeyinde arazi kaybını yansıtmamaktadır. Gösterilen kamulaştırma oranları parsel bazında hesaplanmıştır ve kamulaştırmadan etkilenen her parselin oranını göstermektedir. Bireysel PEK düzeyinde arazi kaybı ve ilgili ekonomik etkilerin değerlendirmesi, YYP gerekliliklerine uygun olarak ilgili YYP Ekleri hazırlanarak tespit edilecek ve uygun olduğu şekilde ele alınacaktır.

Sadece Resmi Kullanım İçin

#	Yerleşim	Ada / Parsel	Arazi büyüklüğü	Kamulaştırma Miktarı	Oran (%)	Mülkiyet	Hissedar sayısı
2	Gökçeler	110 / 4	664,61	664,61	100,00	Özel	22
21	Gökçeler	110 / 5	435,29	435,29	100	Özel	1
22	Gökçeler	110 / 6	180,85	180,85	100,00	Özel	9
23	Gökçeler	110 / 7	342,87	342,87	100,00	Özel	1
24	Gökçeler	110 / 8	180,56	180,56	100,00	Özel	1
25	Gökçeler	110 / 9	91,88	91,88	100,00	Özel	11
26	Gökçeler	110 / 10	49,86	49,86	100	Özel	8
27	Gökçeler	110 / 11	78,27	78,27	100	Özel	6
28	Gökçeler	110 / 13	217,40	217,40	100,00	Yasal süreç	1
29	Gökçeler	105 / 43	2.559,08	620,18	24,23	Hazine / Yasal süreç	NA
30	Gökçeler	124 / 2	10.891,03	5,44	0,05	Hazine	NA
31	Sazköy	109 / 1	20.296,98	7.741,79	38,14	Hazine	NA
32	Sazköy	101 / 85	79.800,95	2.280,46	2,86	Hazine	NA
33	Sazköy	101 / 95	64.807,89	6.834,39	10,55	Hazine	NA
34	Sazköy	119 / 65	366.671,14	26.789,28	7,31	Hazine	NA
35	Sazköy	107 / 1	16.601,20	3.236,38	19,49	Hazine	NA
36	Sazköy	107 / 2	101.939,92	12.491,75	12,25	Hazine	NA

Sadece Resmi Kullanım İçin

5.2 Sabit varlık sahipleri

5.2.1 Ağaç

Arazi inceleme ve envanter çalışması, TPAO sınırları içinde bulunan ve incelenemeyen 11 parsel ile fiziksel engeller nedeniyle erişilemeyen 2 parsel olmak üzere toplam 13 parsel için gerçekleştirilememiştir.

18.09.2025 tarihinde yapılan arazi inceleme çalışması sırasında ziyaret edilebilen 23 parselden elde edilen fiziksel bulgulara göre, 7 parselde toplam 11 ağaç tespit edilmiştir. Bu ağaçların 3'ü meyve veren ağaçlar (kayısı, incir ve armut), 8'i ise meyve vermeyen ağaçlardır (akçaağaç, kavak ve söğüt) (bkz. Ek-1, Ek-4,Tablo 5-2 veŞekil -51).

118/3 numaralı parsel TCDD'ye ait bir kamu parselidir ve tüm araştırma sonuçlarına rağmen, bu parsel için resmi veya gayri resmi bir kullanıcı tespit edilememiştir. 4 özel parselde toplam 10 ağaç tespit edilmiş olup, bu ağaçlar üzerinde hak sahibi olabilecek 23 hissedar bulunmaktadır (bkz.Tablo 5-2 veŞekil -51).

4 parseldeki toplam 10 ağaç için 4 ayrı arazi kullanıcısı tespit edilmiştir. Bu kullanıcıların üçü, mülkiyet kayıtlarında listelenen hissedarların akrabalarıdır (bir torun, bir yeğen ve bir eş), diğeri ise hissedarlardan biridir (bkz. Ek-1, Ek-4,Tablo 5-2 veŞekil -51).

Hissedar ve kullanıcı sayıları ile ağaç varlıkları dikkate alındığında, etkilenen PEH'ler için ekonomik kayıp düşük olacaktır. Kamu arazisi için herhangi bir kullanıcı tespit edilmemiştir ve bu nedenle bu alan için ekonomik kayıp etkisi yoktur (bkz. Ek-1, Ek-4,Tablo 5-2 veŞekil -51).

Arazi ediniminin ana etkisi, söz konusu ağaç üzerinde hak sahibi olan arazi kullanıcısı PEH'ler aracılığıyla değerlendirilmiştir. Toplam 10 kişi, 4 arazi kullanıcısının PEH'leri içinde yaşamaktadır (bkz. Ek-1, Ek-4,Tablo 5-2 veŞekil -51).

Tüm hissedarlar ve kullanıcılar, ağaçların kaybından kaynaklanan ekonomik zarar nedeniyle hak sahibi olarak kabul edilir ve tazminat ödemeleri kapsamında değerlendirilir.

PEH'ler hakkında ayrıntılı bilgi Ek-1'de verilmiştir.

Bu ağaçlar için, Zonguldak ili Çaycuma ilçesindeki meyve veren ve meyve vermeyen ağaçların miktar, yaş, birim ve toplam fiyat verileri temel alınarak bir taslak fiyat hazırlanmıştır. Bu değerleme çalışması, gelecekte yapılacak ana tazminat belirleme çalışmaları için bir ön hazırlık niteliğinde olup, resmi fiyatlarla doğrudan ilişkili değildir.

Sadece Resmi Kullanım İçin

Tablo 5-2 . Sabit kıymet sahipleri - Ağaçlar

Yerleşim	Ada / Parsel	Arazi büyüklüğü (m²)	Kamulaştırma miktarı (m²)	Kamulaştırma oranı	Kayıtlı Arazi Kullanıcısı	Arazi Kullanıcısının Hane Halkı Büyüklüğü	Mülkiyet	Hissedar sayısı	Tür	Miktar (Birim)	Yaş (Yıl)	Birim Fiyat	Toplam Fiyat ([19])	Toplam Ağaç Fiyatı (TL)
Derecikören	118	14.614,65	6.094,27	%	-	-	TCDD	-	Kayısı	1	5	951,69	951,69	**951,69**
Gökçeler	102/22	508,45	508,45	%	1 kayıtlı arazi kullanıcısı Köyde yaşayan / hissedar listesinde yer almayan, ölen tek malikin akrabası (KİMLİK 10)	2	Özel	102/22: 1 hissedar 102/23: 1 hissedar	Şekil	1	5	2.028	2.028	**5.484,08**
	102/23	375,51	375,51	%	1 arazi kullanıcısı Hissedarın eşi / hissedar listesinde yer almıyor	4			Acacia	1	1	206,25	206,25	
									Armut	1	15	3.249,83	3.249,83	
	102/24	1.392,19	682,47	%	1 kayıtlı arazi kullanıcısı Köy dışında ikamet eden / hissedar listesinde yer almayan hissedarın akrabası	2	Özel	102/24: 1 hissedar	Acacia	1	15	206,25	206,25	**1.237,50**
									Kavak	2	15	206,25	412,50	
									Söğüt	3	15	206,25	618,75	
	110/2	307,69	307,69	%	1 kayıtlı arazi kullanıcısı Köyde yaşayan hissedarlardan biri	2	Özel	110/2: 20 hissedar	Acacia	1	15	206,25	206,25	**206,25**
ÖZET	**5 paket**				**4**	**10**	**3 Özel araziler 1 Kamu arazisi**	**2**		**11**			**Toplam**	**7.879,52**



118/3	102/22-102/23	102/24	110/2
Kayısı	İncir, Akasya, Armut	Akasya, Kavak, Söğüt	Akasya
Görüş Noktası: Güneydoğu	Görüş Noktası: Kuzey	Görüş Noktası: Kuzeydoğu	Görüş Noktası: Kuzeydoğu

Şekil -51 : Sabit Varlıklar - Ağaçlar

[19] Türk Lirası

Sadece Resmi Kullanım İçin

5.2.2 Yapılar

Yasaya göre, tapulu arazi sahipleri, arazide inşa edilen yapıların haklarına da sahiptir. Bu yapılar şu şekilde sınıflandırılabilir: evler, ahırlar, barakalar, su kuyuları vb. Arazinin sahibi olmayan arazi kullanıcıları ve yararlanıcıları da bu YYP kapsamında arazideki kendi yapılarının haklarına sahiptir. YYP, yapılara hak sahibi grupları şu şekilde tanımlamaktadır:

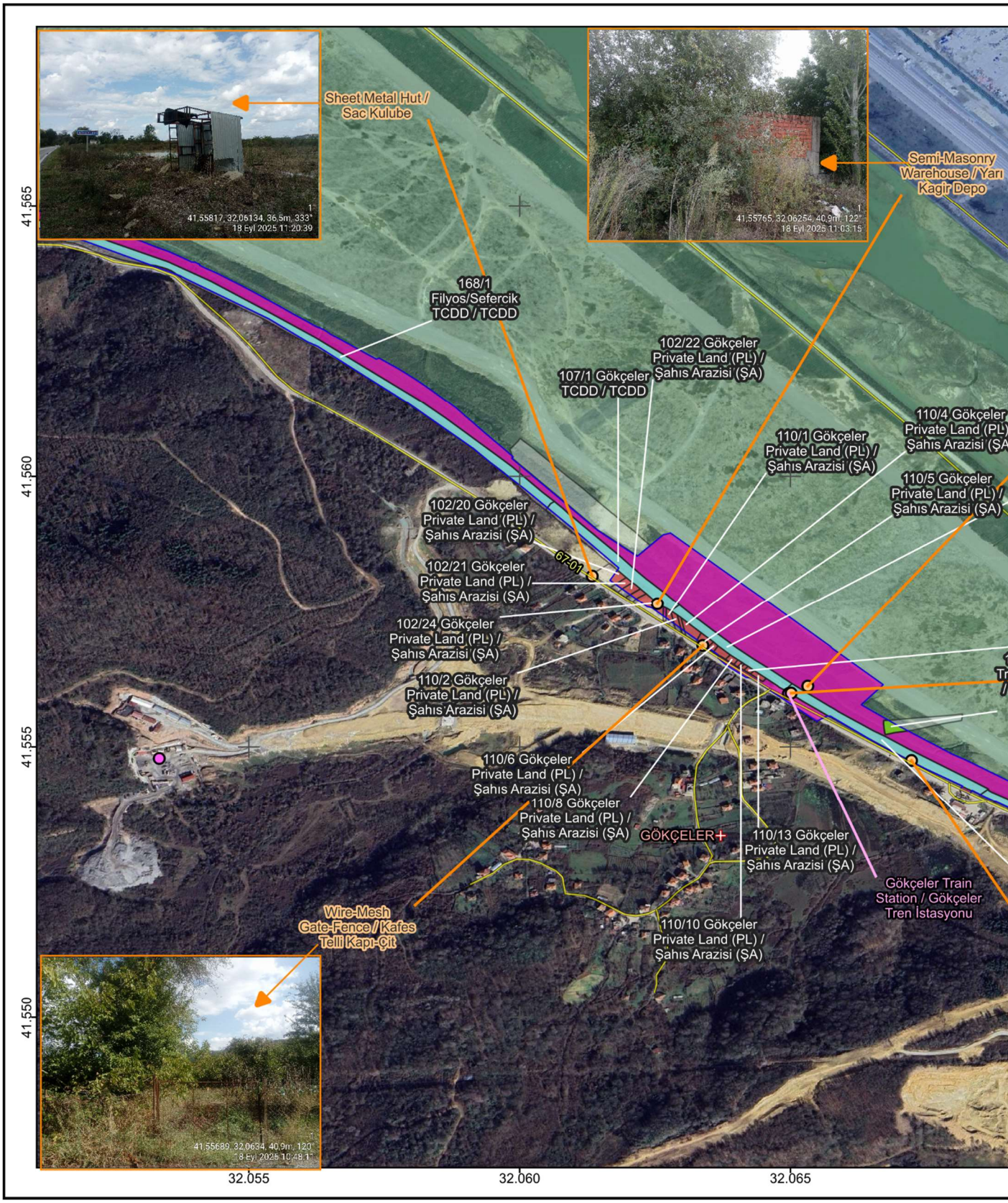
- Hem arazinin hem de arazi üzerindeki yapıların sahibi olan PEK'ler
- Kullandıkları özel arazilerdeki yapıların sahibi olan PEK'ler
- Kamu arazileri üzerindeki yapıların arazi sahipleri olan PEK'ler

Arazi inceleme ve envanter çalışması, incelenemeyen TPAO sınırları içinde bulunan 11 parsel ve fiziksel engeller nedeniyle erişilemeyen 2 parsel dahil olmak üzere toplam 13 parsel için gerçekleştirilememiştir. Etkilenen varlıkların belirlenmesi ve değerlemesi dahil olmak üzere bulgular, AYGM PUB tarafından hazırlanacak YYP Eklerine dahil edilecek ve ÇSS5 gerekliliklerine uygun olarak açıklanacaktır. Belirlenen 13 parsel için resmi arazi incelemesi ve varlık envanteri, resmi kamulaştırma sürecinin bir parçası olarak AYGM Emlak ve Kamulaştırma Dairesi tarafından yürütülecek ve inşaat çalışmalarının başlamasından önce tamamlanacaktır. YYP Eki, bu resmi Varlık Envanterinin sonuçlarına göre hazırlanacak ve uygulamaya geçmeden önce incelenmek ve onaylanmak üzere Dünya Bankası'na sunulacaktır. 18.09.2025 tarihinde yapılan arazi inceleme çalışması sırasında ziyaret edilebilen 23 parselden elde edilen fiziksel bulgulara göre, 5 parselde toplam 6 yapı tespit edilmiştir.

1. Kamu arazisi_Çelik Depo,
2. Kamu arazisi_Gökçeler Tren İstasyonu Bekleme Salonu,
3. Özel parsel_Yarı tuğla depo,
4. Özel parsel_Tel örgü kapı-çit,
5. Kamulaştırma dışı_Betonarme Ev ve
6. Kamulaştırma koridoru dışında_Sac Metal Kulübe.

Değerleme çalışması, gelecekte yapılacak ana tazminat belirleme çalışmaları için bir ön hazırlık niteliğinde olup, resmi fiyatlarla doğrudan ilişkili değildir. Değerleme çalışmasında kullanılan metodoloji ve içeriğin ayrıntıları Ek-1'de ayrı olarak sunulmuştur.

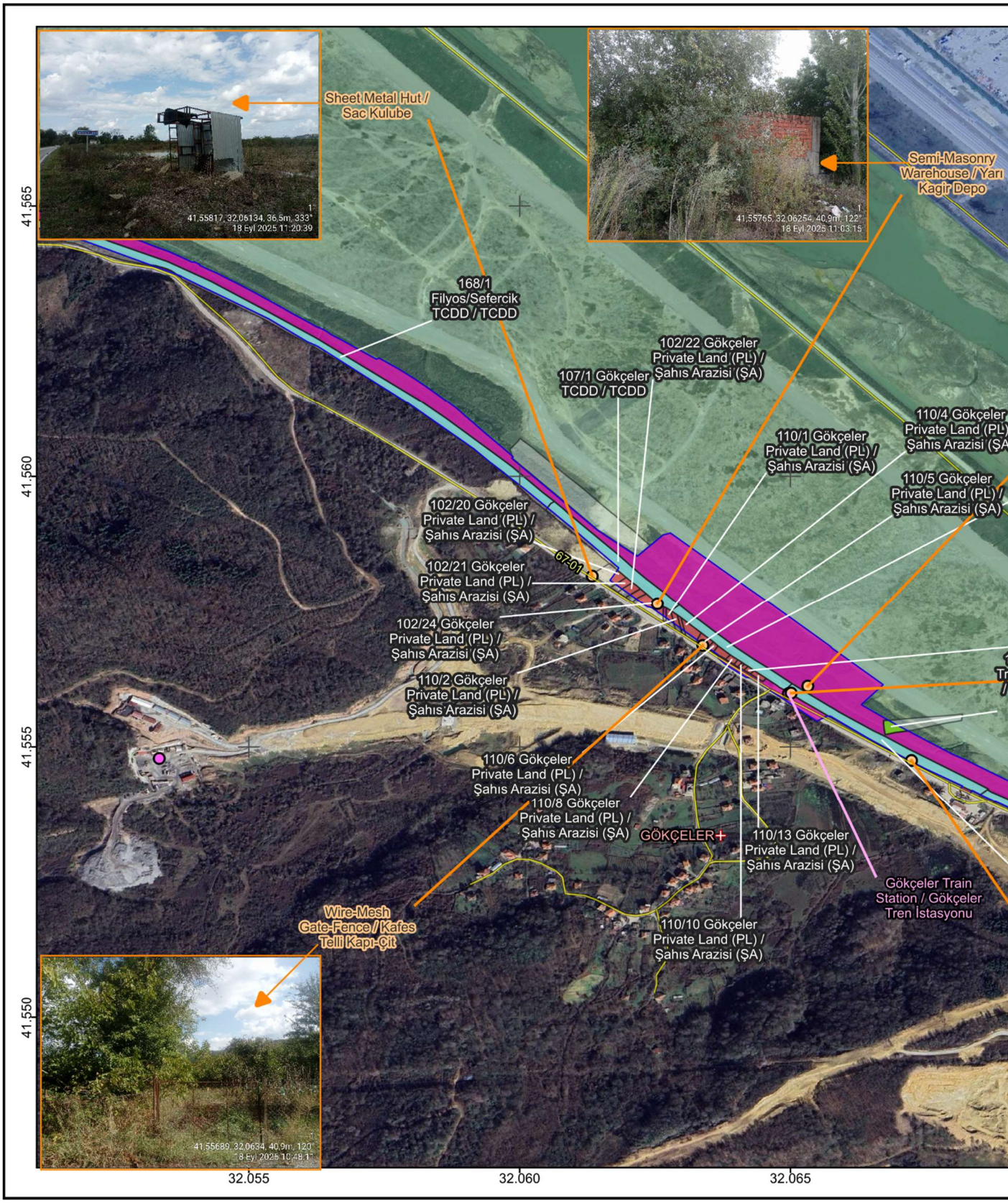
1. Çelik Depo: Bu yapı, TCDD 107/3 numaralı parsel üzerinde bulunmaktadır. Doğrudan TCDD tarafından kullanılmakta olup, herhangi bir özel şahıs tarafından kullanılmamaktadır. Yapı, çelik bir depodur. Yaklaşık 12 m² alana sahip olup, teras özelliği bulunan 10 yıllık bir betonarme yapıdır. Çevre ve İşçi Çalışma Bakanlığı'nın birim fiyatları esas alınarak, yapının yaklaşık değeri 22.680 TL olarak belirlenmiştir. Bu yapı, Gökçeler Tren İstasyonu bölgesindeki teknik bileşenlerden biridir (bkz. Ek-1, Ek-4,Tablo -53 ,Şekil -52 ve



Şekil -53).

2. Gökçeler Tren İstasyonu Bekleme Salonu: Gökçeler Tren İstasyonu'na ait bekleme salonunu içeren bina, TCDD 107/3 numaralı parsel üzerinde bulunmaktadır. Bu yapı,

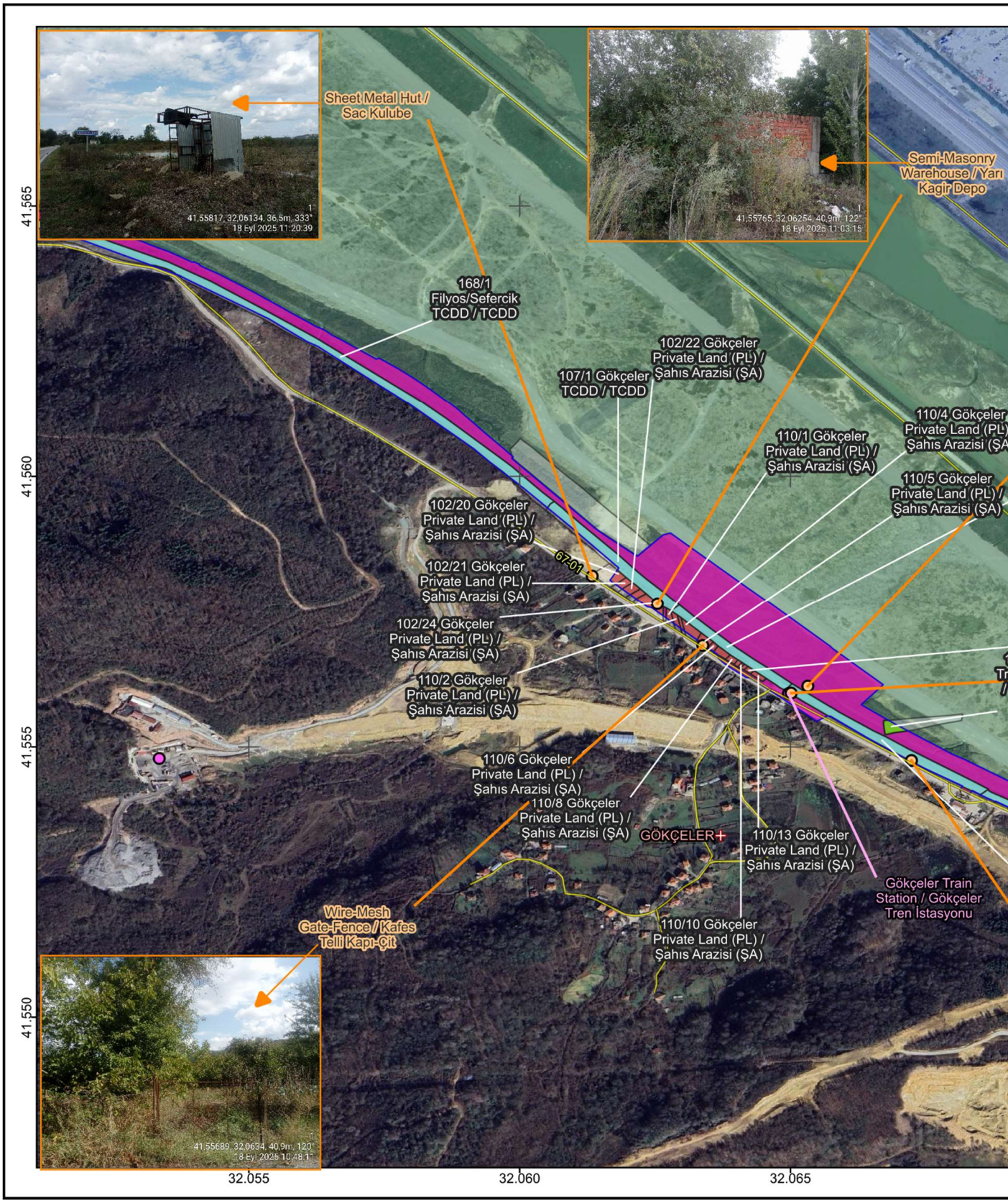
TCDD'nin doğrudan mülkiyetindedir ve kamu binası olarak sınıflandırılmıştır. Bu nedenle, mülkiyet ve kullanım ile ilgili olarak kamu binalarına uygulanan kamulaştırma prosedürlerinin uygulanması gerekecektir. Bina betonarme bir yapıdır. Kullanım amacı depo ve bekleme salonu olarak belirlenmiştir. Yaklaşık 10 yaşında olduğu tahmin edilen binanın alanı yaklaşık 30 m²'dir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim fiyatları esas alınarak binanın yaklaşık değeri 82.350 TL olarak belirlenmiştir (bkz. Ek-1, Ek-4,Tablo -53 ,Şekil -52 ve



Şekil -53).

3. Yarı Duvarlı Depo: 102/24 numaralı özel parsel içinde, yaklaşık 30 m² büyüklüğünde kısmi duvarlı depo tipi bir yapı tespit edilmiştir. Bina yoğun ağaç örtüsü ile çevrilidir ve erişilebilir bir

giriş noktası bulunmamaktadır. Arazi sahibi İstanbul'da ikamet etmekte olup, binanın arazi kullanıcısı kardeşi olup, arazi kullanıcısı İstanbul'da ikamet etmektedir. Arazi kullanıcısı ile yapılan görüşmede, binanın inşaatının uzun zaman önce arazi kullanıcısı ve arazi sahibi tarafından ticari amaçlarla başlatıldığı, ancak kişisel nedenlerle tamamlanamadığı belirtilmiştir. Parsel yol kenarında bulunduğu için binanın çay bahçesi gibi bir yol kenarı tesisi olarak hizmet vermesi amaçlandığı açıklanmıştır. Zemin katın inşaatı tamamlanmış, ancak üst katın inşaatına başlanmamıştır. Şu anda zemin kat depo olarak kullanıma uygundur, ancak herhangi bir depolama amacıyla kullanılmamaktadır. Binanın inşaatının kesintiye uğramasının nedeni olarak ihmal gösterilmiş, başka bir neden bildirilmemiştir. Parselin tek bir sahibi bulunmaktadır. Arazinin kullanıcısı, köy dışında ikamet eden sahibinin kardeşidir. Arazi kullanıcısının (PEH) hane halkı dört kişiden oluşmaktadır. ÇŞB birim fiyatlarına göre, binanın yaklaşık değeri 19.324 TL olarak belirlenmiştir (bkz. Ek-1, Ek-4,Tablo -53 ,Şekil -52 ve



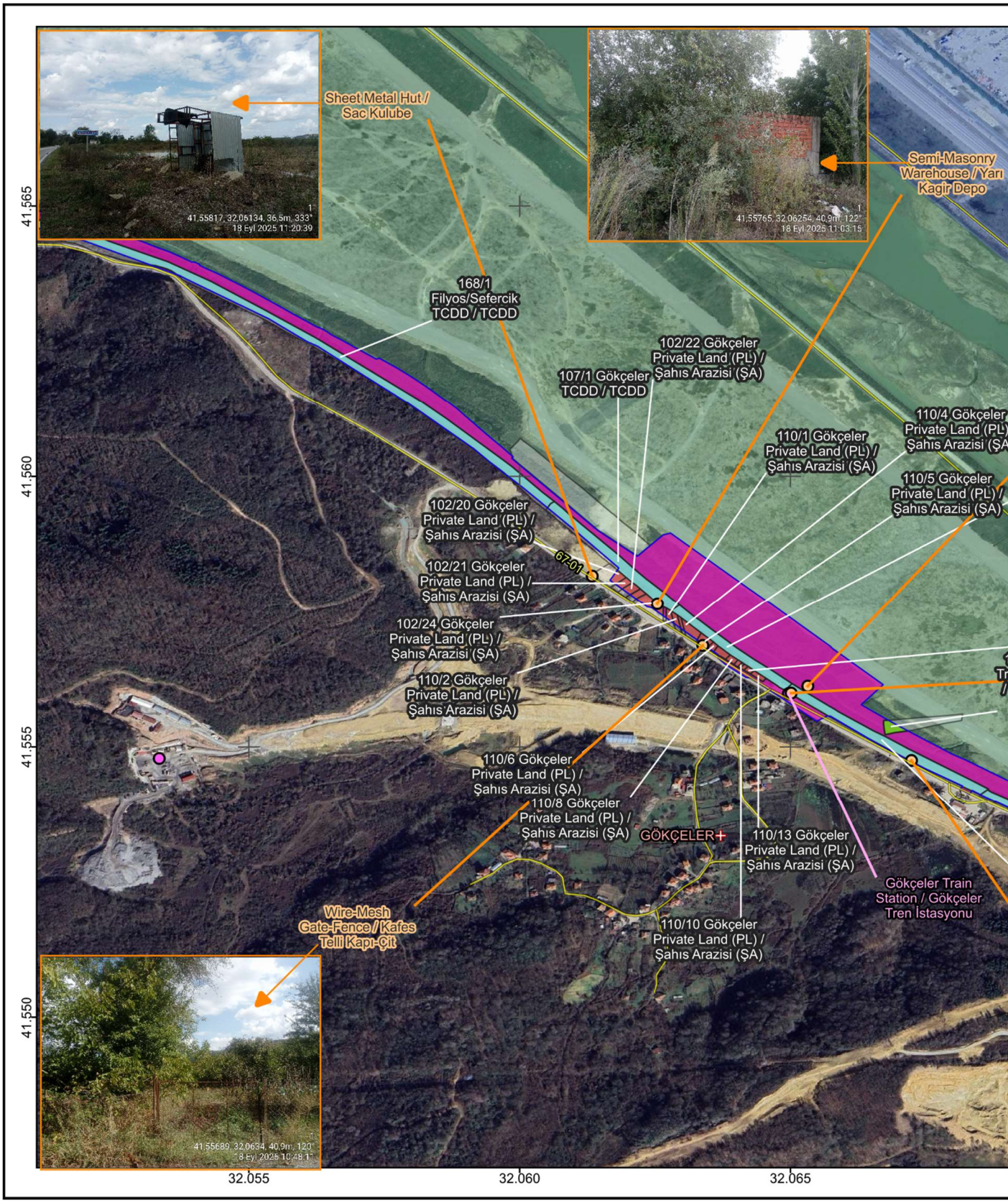
Şekil -53).

4. Tel örgü kapı-çit: Tek bir sahibi olan 110/5 numaralı özel parselde, sahibi aynı zamanda arazinin kullanıcısıdır. PEH içinde iki kişi yaşamaktadır. Arazinin kullanıcısıyla yapılan

görüşmede, bahçenin fasulye, mısır, biber, domates ve soğan gibi geçimlik ürünlerin yetiştirilmesi için kullanıldığı ve hanenin ana gelir kaynağının emeklilik maaşı olduğu belirtilmiştir. Aynı görüşmede, arazide ceviz, elma, fındık, erik, üzüm ve hurma gibi ağaçların bulunduğu da belirtilmiştir; ancak bunlar saha değerlendirmesinde gözlemlenmemiştir.

Arazinin içinde tel örgülü hareketli bir demir kapı bulunmaktadır. Kapının yaşı 3 yıl olarak tahmin edilmektedir ve boyutu yaklaşık 3,75 m²'dir. Tahmini değeri 3.845 TL'dir. Bahçeyi çevrelemek için kullanılan demir direkli tel örgü çitin uzunluğu 15 m, örgü alanı 15 m²'dir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı birim fiyatları kullanılarak, 3 yıllık demir direkli tel örgü çitin yaklaşık değeri 6.175,56 TL olarak belirlenmiştir (bkz. Ek-1, Ek-4,Tablo -53 ,Şekil -52 ve

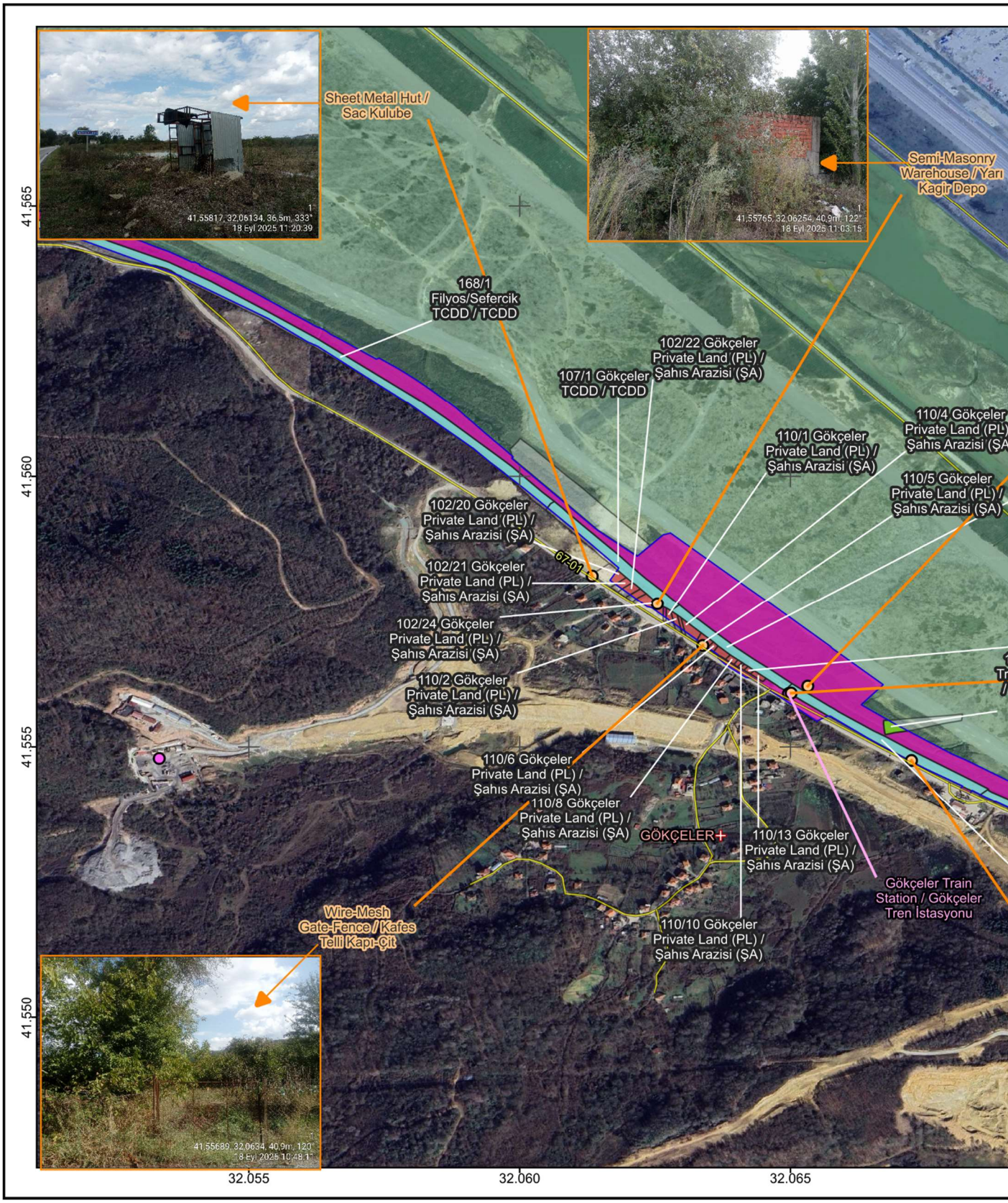
Sadece Resmi Kullanım İçin



Şekil -53).

5. Betonarme Ev: Gökçeler Tren İstasyonu'nun bulunduğu TCDD'ye ait 107/3 numaralı parsel ile yine TCDD'ye ait 107/2 numaralı parselin kesiştiği noktanın karşısında bulunan bu bina,

kamulaştırma koridoru olarak belirlenen alan içinde olmakla birlikte, kamulaştırma dışında kalan bir bölümde yer almaktadır. Binanın tamamen terk edilmiş olduğu gözlemlenmiştir. Gökçeler Tren İstasyonu ile bu bina arasında bir demiryolu hattı geçmektedir. Hem yolcu hem de yük tren trafiğinin olduğu demiryolu hattındaki güvenlik endişeleri nedeniyle binaya erişim mümkün olmamıştır. Ancak, binanın kapı ve pencere gibi koruyucu malzemelerden yoksun olduğu dışarıdan gözlemlenebilmektedir. Bina herhangi bir işlevsel kullanımda değildir. İki katlı betonarme ev olarak tanımlanan yapının her katının yaklaşık 110 m² olduğu hesaplanmıştır. Yaşı yaklaşık 10 yıl olarak tahmin edilmektedir. Bina için belirlenen yaklaşık değer 1.760.616,00 TL olarak tahmin edilmektedir. Binanın mülkiyeti tespit edilememiş olup, binanın içinde veya dışında herhangi bir kullanıcıya rastlanmamıştır. Daha önce belirtildiği gibi, bina kamulaştırma için belirlenmiş alanların dışında, blok-parsel bilgisi bulunmayan bir arazide yer almaktadır (bkz. Ek-1, Ek-4,Tablo -53 ,Şekil -52 ve

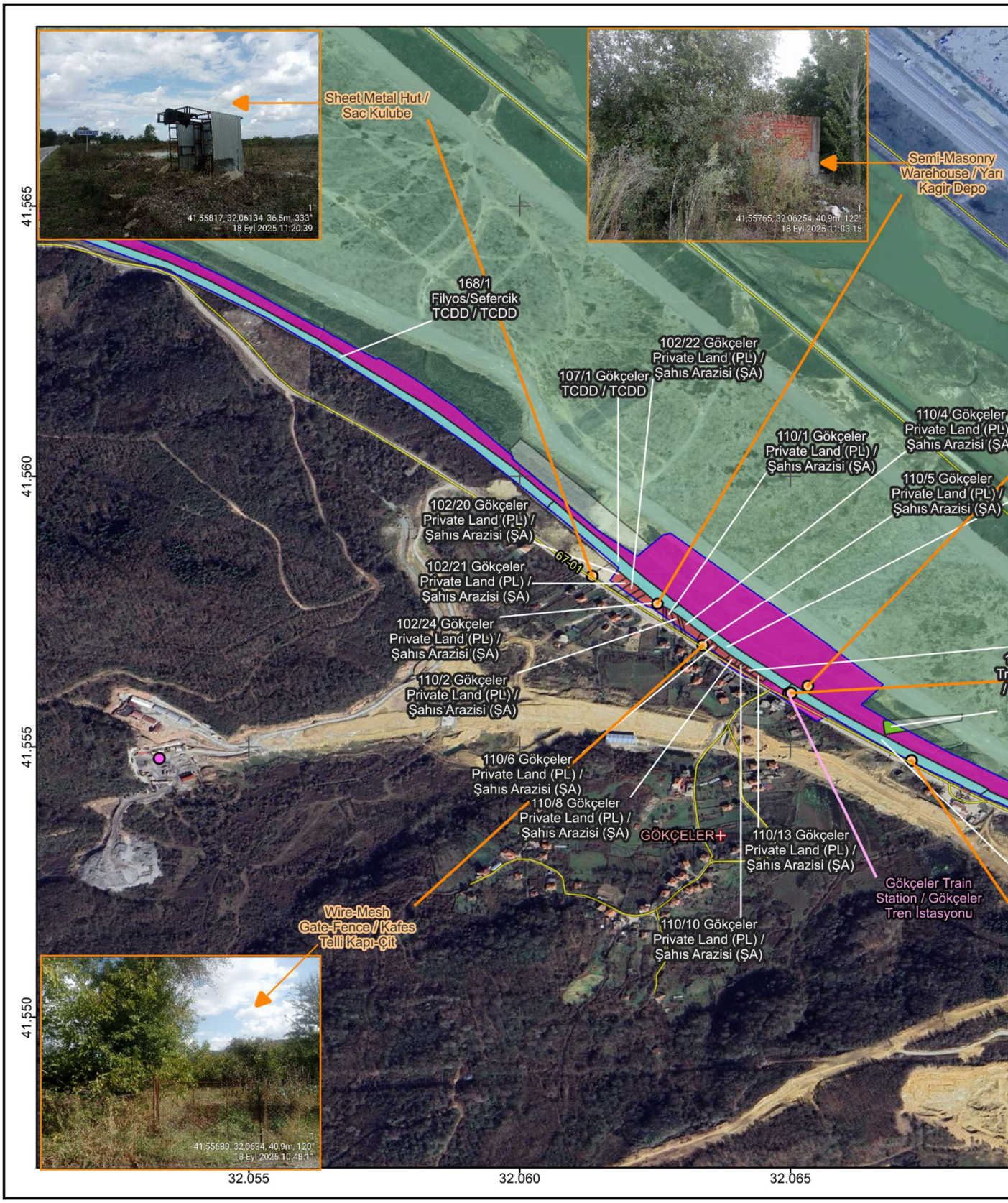


Şekil -53).

6. Sac Levha Kulübe: 102/20 ve 102/21 numaralı özel parsellerin dışında, yol kenarında eski bir sac levha kulübe bulunmaktadır. Bu barınak, kamulaştırma koridorunun dışında, yol

üzerinde bulunmaktadır. Yerel halk tarafından kullanılmaktadır. Bu barınağın karşısında (yolun diğer tarafında), daha iyi durumda olan başka bir barınak bulunmaktadır. Metal sac kabinden yapılmış barakanın yaklaşık 5 yıllık olduğu ve yaklaşık 2 m²'lik bir alanı kapladığı tahmin edilmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı Birim Fiyat Ek Listesi'ndeki birim fiyatları kullanılarak, hareketli metal sac kabininin montaj ve demontaj maliyeti 2.051 TL olarak tahmin edilmiştir (bkz. Ek-1, Ek-4,Tablo -53 ,Şekil -52 ve

Sadece Resmi Kullanım İçin


Sheet Metal Hut / Sac Kulube
41,55817, 32,06134, 36,5m, 333°
18 Eyl 2025 11:20:39
Semi-Masonry Warehouse / Yarı Kagir Depo
41,55765, 32,06254, 40,9m, 122°
18 Eyl 2025 11:03:15
168/1 Filyos/Sefercik TCDD / TCDD
102/22 Gökçeler Private Land (PL) / Şahıs Arazisi (ŞA)
107/1 Gökçeler TCDD / TCDD
110/4 Gökçeler Private Land (PL) / Şahıs Arazisi (ŞA)
110/1 Gökçeler Private Land (PL) / Şahıs Arazisi (ŞA)
110/5 Gökçeler Private Land (PL) / Şahıs Arazisi (ŞA)
102/20 Gökçeler Private Land (PL) / Şahıs Arazisi (ŞA)
67-01
102/21 Gökçeler Private Land (PL) / Şahıs Arazisi (ŞA)
102/24 Gökçeler Private Land (PL) / Şahıs Arazisi (ŞA)
110/2 Gökçeler Private Land (PL) / Şahıs Arazisi (ŞA)
110/6 Gökçeler Private Land (PL) / Şahıs Arazisi (ŞA)
110/8 Gökçeler Private Land (PL) / Şahıs Arazisi (ŞA)
GÖKÇELER
110/13 Gökçeler Private Land (PL) / Şahıs Arazisi (ŞA)
Gökçeler Train Station / Gökçeler Tren İstasyonu
Wire-Mesh Gate-Fence / Kafes Telli Kapı-Çit
110/10 Gökçeler Private Land (PL) / Şahıs Arazisi (ŞA)
41,55689, 32,0634, 40,9m, 120°
8 Eyl 2025 10:48:1
41.565
41.560
41.555
41.550
32.055
32.060
32.065

Şekil -53).

110/5 ve 102/24 numaralı özel parsellerde bulunan yapılar için, hem arazi sahipleri hem de kullanıcılar ÇSS5 uyarınca hak sahibi kişiler olarak kabul edilecek ve hak matrisine dahil edilecektir.

107/3 olarak tanımlanan kamu arazisi üzerinde bulunan yapılar kamu malıdır ve arazi ediniminden kaynaklanan her türlü etki, Madde 30 uyarınca değerlendirilecektir.

Kamulaştırma koridoru içinde ancak kamulaştırılacak alanın dışında bulunan terk edilmiş bina, yalnızca proje faaliyetleri sırasında etkilenmesi durumunda değerlendirilecektir. Ancak, şu anda bu bina için herhangi bir arazi kullanımı veya kullanıcı tespit edilmemiştir.

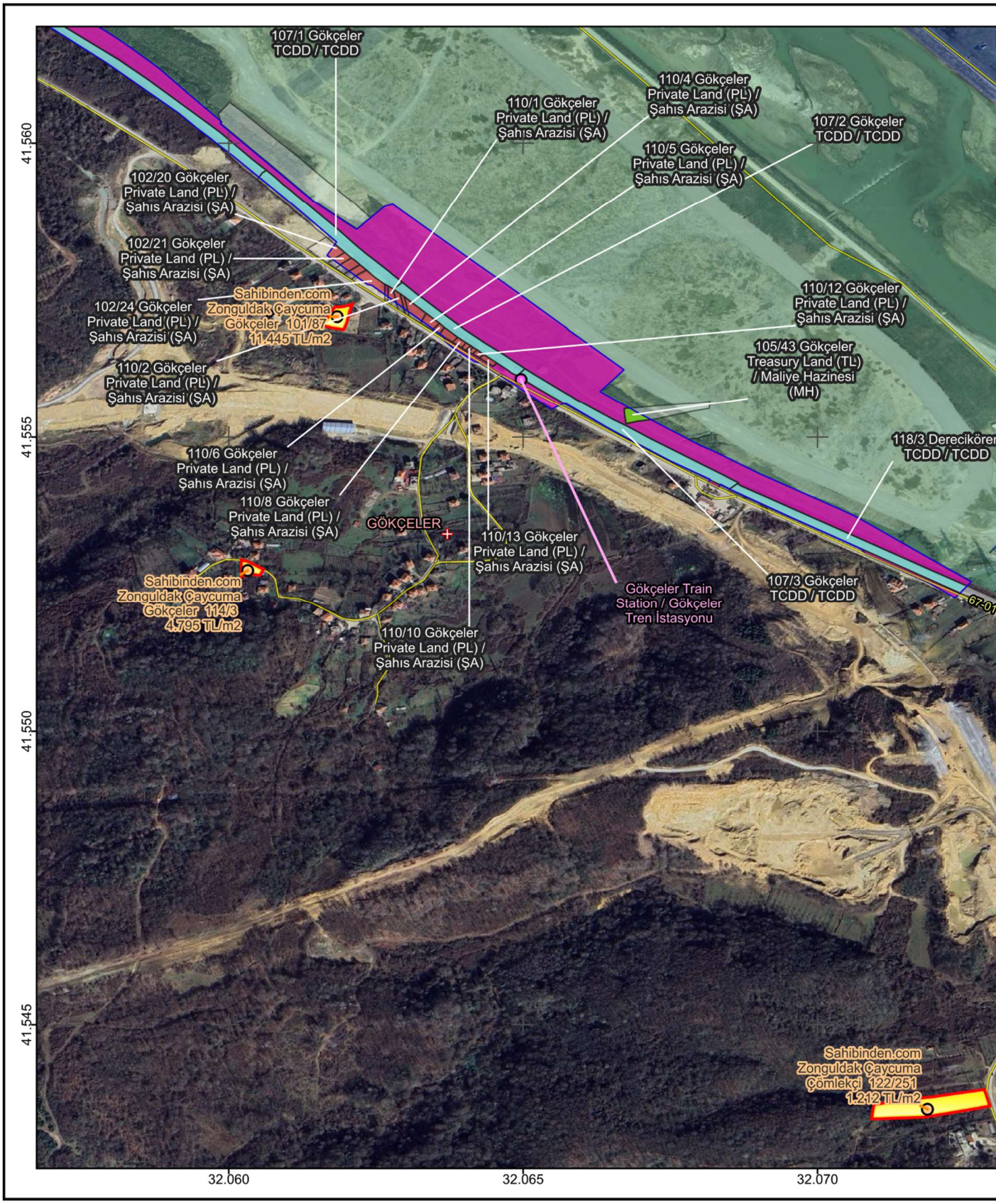
Kamulaştırma koridorunun dışında ancak kamu kullanımı altında bulunan metal sac otobüs durağına ilişkin nihai yaklaşım, gelecekte yapılacak çalışmalarla belirlenecektir.

Etkilenen arazilerde bulunan tüm yapılar dahil olmak üzere ayrıntılı bir varlık envanteri, arazi değerleme ve kamulaştırma sürecinin tamamlanmasının ve PEK'lere tazminat ödemesinin ardından PUB tarafından Emlak ve Kamulaştırma Dairesi ile koordineli olarak gerçekleştirilecektir.

5.2.3 Diğer varlıklar

Projenin arazi ediniminden etkilenen parsellerde başka varlıklar da bulunmaktadır. Özel parsellerde bunlar arasında ekonomik değeri olmayan ağaçlar, çalılar, ilkel bir şekilde çevrilmiş küçük sebze bahçeleri ve rastgele yerleştirilmiş çeşitli kaplama malzemeleri bulunmaktadır. Taslak değerleme çalışmasından sonra, bu unsurlara daha sonraki kamulaştırma süreci için ayrı bir değer atanmamış olsa da, kullanıcıları için hala değer taşıyabilmektedir. Örneğin, küçük sebze bahçeleri yetiştirenler için değerlidir ve meyve vermeyen ağaçlar da ekonomik değer taşır, örneğin odun değeri. Kamu arazilerinde de benzer şekilde, ekonomik değeri olmayan orman ağaçları ve çeşitli çalılar bulunmaktadır. Bu unsurlar ekonomik değeri olmadığı düşünülerek değerleme dışında tutulmuştur. Nihai çalışmalar sırasında, bu bileşenler sürece dahil edilebilir veya hariç tutulmaya devam edilebilir.

Mevcut arazi satış fiyatları, bölgedeki arazilerin değerleriyle karşılaştırmak için belgeye dahil edilmiştir. İlgili arazilerin konumları



Şekil -54 ile gösterilmiştir. Sahibinden.com'dan elde edilen mevcut verilere göre, karşılaştırılabilir arazilerin metrekare fiyatları değişiklik göstermektedir. En yakın konumdaki arazinin metrekare fiyatı 11.455 TL ve 4.795 TL'dir.

Sadece Resmi Kullanım İçin

Tablo -53 : Sabit kıymet sahipleri - Yapılar

Yerleşim	#	Ada / Parsel	Arazi büyüklüğü (m²)	Kamulaştırma tutarı (m²)	Kamulaştırma oranı	Kayıtlı Arazi Kullanıcısı	Arazi Kullanıcısının hane halkı büyüklüğü	Mülkiyet	Hissedar sayısı	Tür	Toplam Fiyat (TL)
Gökçeler	1	107/3	6.586,09	6.586,09	%	-	-	TCDD	-	Çelik Depo	22.680
	2									Gökçeler Tren İstasyonu Bekleme Salonu	82.350
	3	102	1.392,19	682,47	%	1 kayıtlı arazi kullanıcısı Köy dışında ikamet eden / hissedar listesinde yer almayan hissedarın akrabası	2	Özel	1	Yarı tuğla depo	19.324
	4	110/5	435,29	435,29	%	1 kayıtlı arazi kullanıcısı Arazinin hem tek sahibi hem de kullanıcısı	2	Özel	1	Tel örgü kapı-çit	10.026,50
	5	Kamulaştırma dışı	-	-	-	-	-	Mevcut değil	-	Betonarme Ev	1.760.616
	6.	Kamulaştırma koridorunun dışında	-	-	-	-	-	Mevcut değil	-	Sac Metal Kulübe	2.051
		3				**2**	**4**		**2**	**Toplam**	**1.897.047,5**



107/3
Çelik Depo
Görüş Noktası: Doğu



107/3
Gökçeler Tren İstasyonu Bekleme Salonu
Görüş Noktası: Doğu



102/24
Yarı Duvar Depo
Görüş Noktası: Kuzeydoğu



110/5
Tel örgü kapı-çit
Görüş Noktası: Güney Doğu



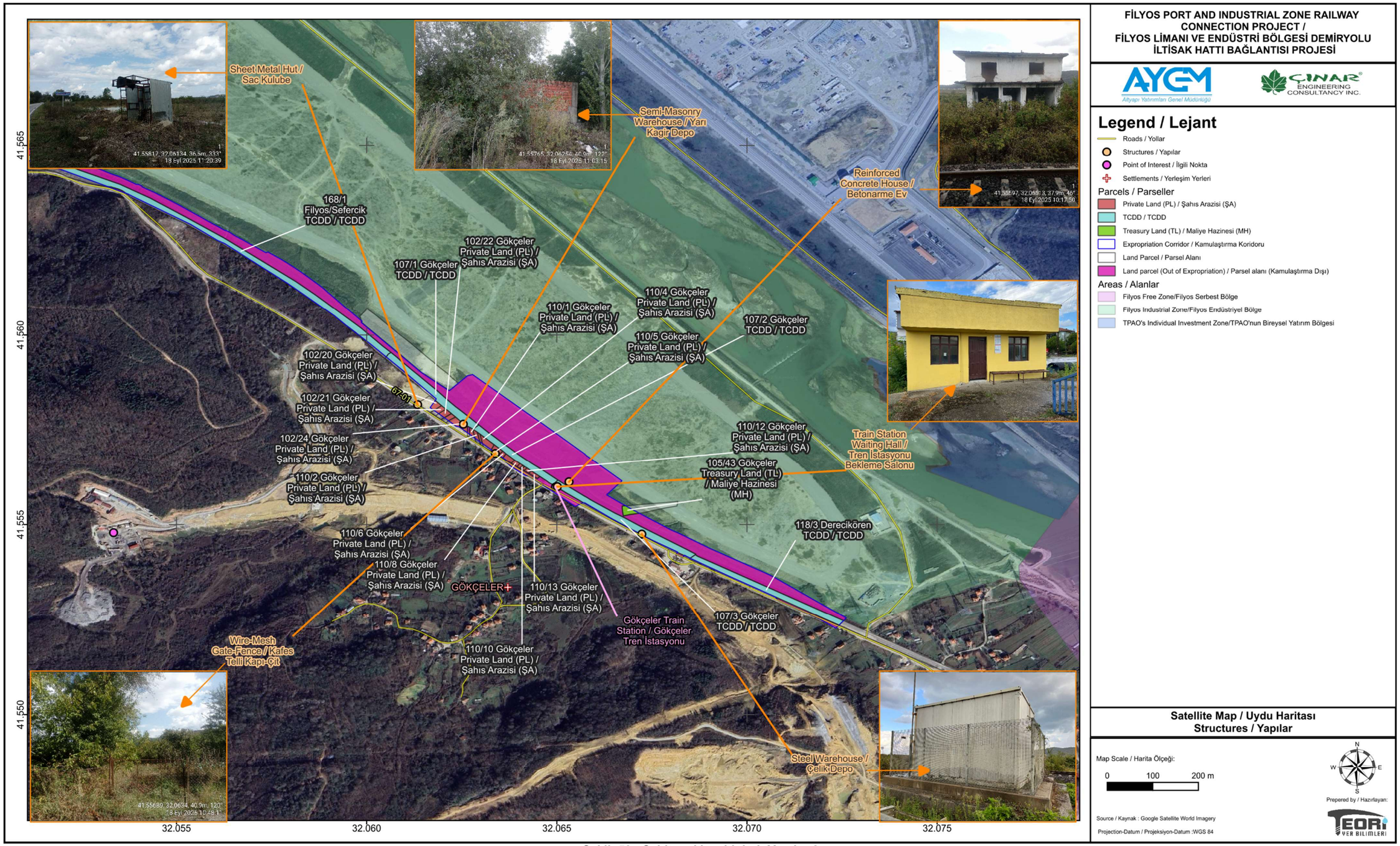
Kamulaştırma dışı
Betonarme Ev
Görüş Noktası: Kuzey



Kamulaştırma koridorunun dışında
Sac Levha Kulübe
Görüş Noktası: Kuzeydoğu

Şekil -52 : Sabit varlık sahipleri - Yapılar-1

Sadece Resmi Kullanım İçin



FİLYOS PORT AND INDUSTRIAL ZONE RAILWAY CONNECTION PROJECT / FİLYOS LİMANI VE ENDÜSTRİ BÖLGESİ DEMİRYOLU İLTİSAK HATTI BAĞLANTISI PROJESİ

AYGM Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü

ÇINAR ENGINEERING CONSULTANCY INC.

Legend / Lejant

- Roads / Yollar
- Structures / Yapılar
- Point of Interest / İlgili Nokta
- Settlements / Yerleşim Yerleri

Parcels / Parseller

- Private Land (PL) / Şahıs Arazisi (ŞA)
- TCDD / TCDD
- Treasury Land (TL) / Maliye Hazinesi (MH)
- Expropriation Corridor / Kamulaştırma Koridoru
- Land Parcel / Parsel Alanı
- Land parcel (Out of Expropriation) / Parsel alanı (Kamulaştırma Dışı)

Areas / Alanlar

- Filyos Free Zone/Filyos Serbest Bölge
- Filyos Industrial Zone/Filyos Endüstriyel Bölge
- TPAO's Individual Investment Zone/TPAO'nun Bireysel Yatırım Bölgesi

Satellite Map / Uydu Haritası
Structures / Yapılar

Map Scale / Harita Ölçeği: 0 100 200 m

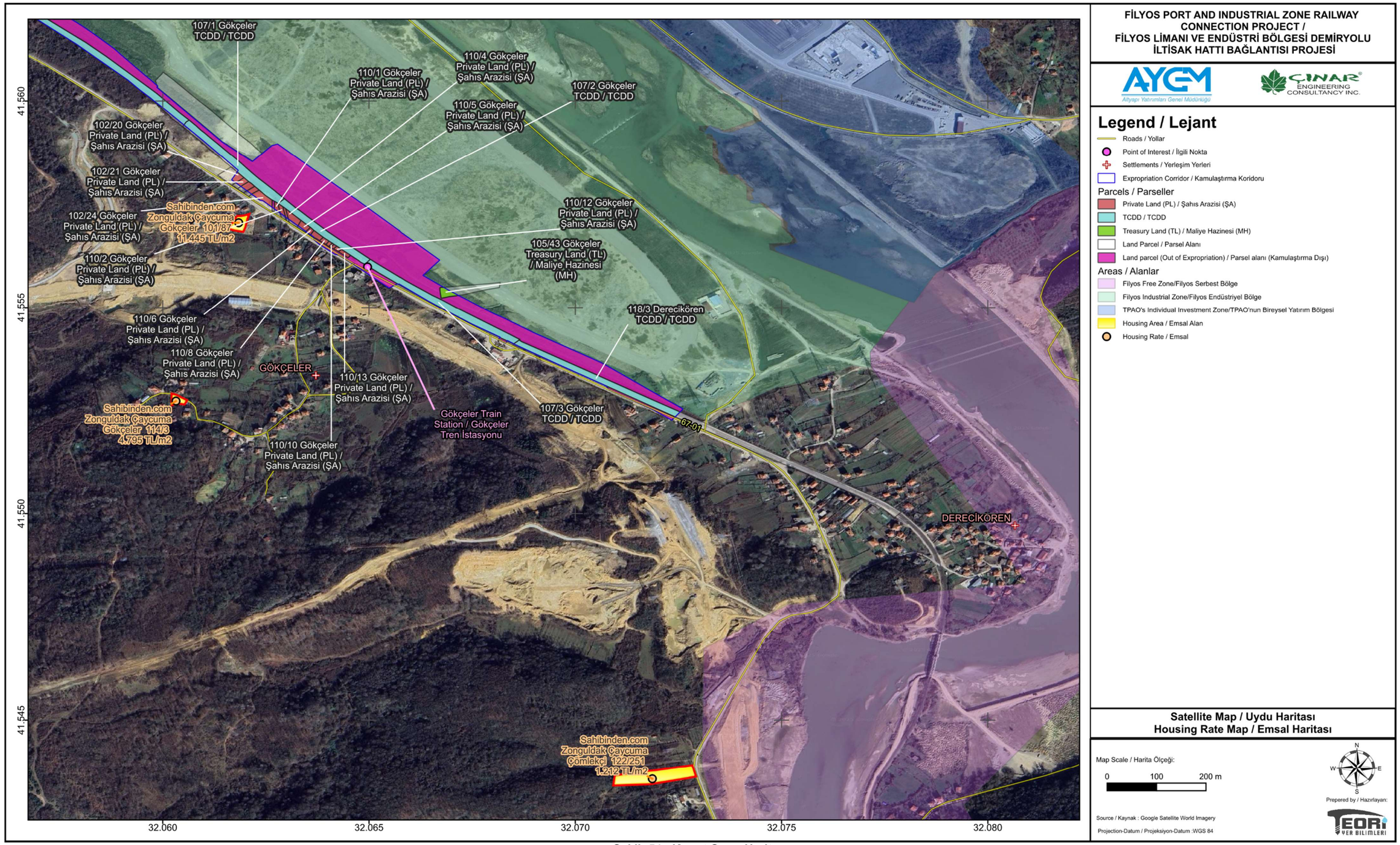
Source / Kaynak : Google Satellite World Imagery

Projection-Datum / Projeksiyon-Datum :WGS 84

Prepered by / Hazırlayan: TEORİ YER BİLİMLERİ

Şekil -53 : Sabit varlık sahipleri -Yapılar-2

Sadece Resmi Kullanım İçin



FİLYOS PORT AND INDUSTRIAL ZONE RAILWAY CONNECTION PROJECT / FİLYOS LİMANI VE ENDÜSTRİ BÖLGESİ DEMİRYOLU İLTİSAK HATTI BAĞLANTISI PROJESİ

AYGM Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü

ÇINAR ENGINEERING CONSULTANCY INC.

Legend / Lejant

- Roads / Yollar
- Point of Interest / İlgili Nokta
- Settlements / Yerleşim Yerleri
- Expropriation Corridor / Kamulaştırma Koridoru

Parcels / Parseller

- Private Land (PL) / Şahıs Arazisi (ŞA)
- TCDD / TCDD
- Treasury Land (TL) / Maliye Hazinesi (MH)
- Land Parcel / Parsel Alanı
- Land parcel (Out of Expropriation) / Parsel alanı (Kamulaştırma Dışı)

Areas / Alanlar

- Filyos Free Zone/Filyos Serbest Bölge
- Filyos Industrial Zone/Filyos Endüstriyel Bölge
- TPAO's Individual Investment Zone/TPAO'nun Bireysel Yatırım Bölgesi
- Housing Area / Emsal Alan
- Housing Rate / Emsal

Satellite Map / Uydu Haritası
Housing Rate Map / Emsal Haritası

Map Scale / Harita Ölçeği:

0 100 200 m

N W E S

Prepered by / Hazırlayan:

TEORİ YER BİLİMLERİ

Source / Kaynak : Google Satellite World Imagery

Projection-Datum / Projeksiyon-Datum :WGS 84

Şekil -54 : Konut Oranı Haritası

Sadece Resmi Kullanım İçin

5.3 Arazi kullanıcıları

Satın alınacak arazilerde bulunan arazilerin ve ağaçların, yapıların ve diğer varlıkların kullanıcıları da YYP kapsamında hak sahipleridir. Bu kullanıcılar iki gruba ayrılabilir: (1) resmi (yasal) kullanıcılar ve (2) gayri resmi kullanıcılar. Ancak, kamu arazilerinde tanımlanmış gayri resmi kullanıcılar bulunmamaktadır. Tüm gruplar YYP kapsamında çeşitli haklara sahiptir.

5.3.1 Arazi kullanıcıları

Arazi ve taşınmaz varlıkların kullanıcıları iki gruba ayrılabilir: yasal (resmi) kullanıcılar ve yasadışı (gayri resmi) kullanıcılar.

Özel mülkiyetli arazilerin kullanıcıları arazi kullanıcıları olarak tanımlanmıştır; ancak kamu arazilerinde herhangi bir kullanım gözlemlenmemiştir. Kamu arazileri üzerinde bulunan yapılar (örneğin Gökçeler Tren İstasyonu ve ilgili alanlar) kamu kullanımı içindir. Geri kalan alanlarda ise doğrudan bir kullanım gözlemlenmemiştir.

YYP kapsamında belirlenen arazi kullanıcıları şunlardır:

1. Tek sahip
2. Tek sahibin eşi
3. Köyde yaşayan tek sahibin kardeşi

Ölen tek mal sahibinin oğlu

4. Köyde yaşayan ölen tek malikin akrabası. Bu nedenle, gelecekte yasal olarak belirlenecek mirasçılar PEK olarak kabul edilecektir.
5. Köyde yaşayan hissedarlardan biri
6. Hissedarlarından birinin eşi
7. Köyde yaşayan hissedarların akrabası

Özel mülkiyet parsellerine göre kullanıcı dağılımı aşağıdaki gibidir (bkz.Tablo -54).

Tablo -54 . Arazi Kullanıcıları ve PEH'ler Hakkında Bilgiler

Arazi Kullanıcıları ve PEH'ler Hakkında Bilgi							Arazi hakkında bilgiler				Tanımlanan Varlık
Kullanıcı Arazisinin Liste Numarası	Arazi Kullanıcısının Kimliği (varsa)	Arazi kullanıcısı ile arazi sahibi/hissedar arasındaki ilişki	Cinsiyet	Yaş	Gerçek Kullanıcının hane halkı büyüklüğü	PEH'ın birincil gelir kaynağı	Ada / Parsel	Kamulaştırma Planındaki Arazi Sıra Numarası	Arazi Türü	Toplam Hissedar Sayısı	
1	-	Tek sahibin eşi (Kimlik No. 13)	Kadın	42	4	Kalıcı işlerde işçi/memur olarak istihdam	102 / 23	15	Bahçe	1	Ağaç
2	Kimlik 12	Köyde yaşayan hissedarlardan biri	Erkek	61	2	Emeklilik	110 / 3	19	Bahçe	3	Varlık yok
3	Kimlik 18	Köyde yaşayan hissedarlardan biri	Erkek	74	2	Emeklilik	110 / 2	18	Bahçe	2	Ağaç
		Ölen tek malikin oğlu (KİMLİK 19)					110 / 7	23	Bahçe	1	Varlık yok
4	-	Tek sahibin eşi (KİMLİK 47)	Kadın	65	2	Emeklilik	110 / 8	24	Bahçe	1	Varlık yok
5	Kimlik 88	Köyde yaşayan hissedarlardan biri	Erkek	79	2	Emeklilik	110 / 1	17	Bahçe	15	Varlık yok
6	-	Hissedarların birinin eşi (KİMLİK 64)	Erkek	6	4	Tarım	102 / 20	12	Tarla	2	Varlık yok
7- Kimlik numarası olmayan arazi kullanıcısı	***-***	***Köyde yaşayan tek sahibin kardeşi (Kimlik 67)***	***Erkek***	***5***	***2***	***Emeklilik***	***102 / 24***	***16***	***Bahçe***	***1***	***Yarı tuğla depo + Ağaç***
8	-	Hissedarlarından birinin eşi (KİMLİK 28)	Kadın	70	3	Emeklilik	110 / 12	11	Bahçe	9	Varlık yok
							102 / 21	13	Tarla	9	Varlık yok
							110 / 6	22	Bahçe	9	Varlık yok
9	Kimlik 5	Köyde yaşayan hissedarlardan biri	Kadın	66	Yanıt yok	Yanıt yok	110 / 9	25	Bahçe	11	Varlık yok
10	Kimlik 33	Köyde yaşayan hissedarlardan biri	Erkek	32	2	Emeklilik	110 / 10	26	Bahçe	8	Varlık yok
11 - Kimlik numarası olmayan arazi kullanıcısı	***-***	***Köyde yaşayan hissedarların akrabaları***	***Kadın***	***6***	***2***	***Emeklilik***	***110 / 11***	***27***	***Bahçe***	***6***	***Varlık yok***
12 - Kimlik numarası olmayan arazi kullanıcısı	***-***	***Köyde yaşayan tek malik olan merhumun akrabası (Kimlik 10)***	***Erkek***	***6***	***2***	***Emeklilik***	***102 / 22***	***14***	***Alan***	***1***	***Ağaçlar***
13	Kimlik 14	Tek sahip	Erkek	68	2	Emeklilik	110 / 5	21	Bahçe	1	Tel örgü kapı-çit
14	Kimlik 52	Hissedarlarından biri	Kadın	75	4	Emeklilik	110 / 4	20	Bahçe	22	Varlık yok
Red	-	Anlaşmazlık konusu arazi / Reddedildi (KİMLİK 20)	Red	Red	Reddedildi	Red	110 / 13	28	Bahçe	1	Varlık yok

Sadece Resmi Kullanım İçin

5.3.2 Kamu arazilerinin yararlanıcıları

Özel mülkiyetli arazilerin kullanıcıları arazi kullanıcıları olarak tanımlanmıştır; ancak kamu arazilerinde herhangi bir kullanım gözlemlenmemiştir. Kamu arazileri üzerinde bulunan yapılar (örneğin Gökçeler Tren İstasyonu ve ilgili alanlar) kamu kullanımı içindir. Örneğin, tren istasyonunun günlük kullanıcı sayısı hakkında herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. TCDD'ye ait diğer teknik yapılar (örneğin çelik depolar) için doğrudan kamu kullanımı söz konusu değildir. Kamulaştırma koridorunun dışında olmasına rağmen, otobüs durağı da ortak kullanım tesisidir. Bu tesisin kullanıcı sayısı da bilinmemektedir.

Yukarıda belirtilen yapılar dışında ormanlar, otlaklar, mera alanları veya su kaynakları gibi başka ortak kullanım alanları bulunmamaktadır.

TPAO sınırları içindeki 11 parselde özel kullanım yoktur ve ortak bir kaynak mevcut olsa bile, kamu kullanımı için erişilebilir değildir.

TPAO sınırları dışındaki Hazine ve TCDD arazileri (7 parsel) için resmi veya gayri resmi bir kullanım gözlemlenmemiştir.

Şubat 2025 itibarıyla, Çaycuma İlçe Valiliği ve Filyos Belde Belediyesi temsilcileri, muhtarlar ve arazi kullanımı hakkında resmi bilgilere sahip köydeki yaşlılarla görüşmeler yapılmıştır. Bulgularına göre, arazinin "boş" ve "kullanılmayan" durumu nedeniyle gayri resmi arazi kullanım uygulamaları tespit edilmemiştir. Şubat ayında elde edilen bilgiler, aynı kurumlarla yapılan istişareler yoluyla yeniden doğrulanmıştır. Arazi kullanımı ile ilgili olarak Zonguldak İl Özel İdaresi ile bir toplantı önerilmiş ve gerçekleştirilmiştir. Ayrıca, mahalle muhtarları (Gökçeler, Derecikören ve Sefercik) ve köyün yaşlıları ile kullanım hakkında ayrıntılı sorgulamalar yapılmıştır. Tamamlanan istişareler sonucunda, TPAO sınırları dışındaki alanlarda herhangi bir kullanım tespit edilmemiştir. TPAO sınırları içindeki alanlar özel güvenlik bölgesi içinde yer almaktadır ve bu nedenle bu alanlarda bireysel kullanım söz konusu değildir. Örneğin, Hazine mülkiyetinde tarım alanı olarak kayıtlı arazi, temsilci tarafından boş ve kullanılmayan olarak tanımlanmıştır. Bilgi alınamayan kamu arazileri hariç, Hazine arazileri ve TCDD alanlarında bireyler tarafından resmi veya gayri resmi arazi kullanımı tespit edilmemiştir. Bahçe gibi görünen arazilerden beşinin, TPAO tarafından şantiye içinde stok sahası ve erişim yolu olarak kullanıldığı bildirilmiştir.

Benzer şekilde, 325/2 ve 331/1 parselleri Filyos nehri ve taşkın yatağı olarak görünse de, bu alanların TPAO tarafından yeşil alan olarak kullanıldığı bildirilmiştir. 331/1 parselindeki alanın bir kısmı stok sahası olarak kullanılırken, 325/2 parseli yeşil alan olarak görünmektedir. Bu nedenle, belirtilen arazi kullanımı (TPAO tarafından doğrulanmamıştır) gerçek veya amaçlanan kullanımdan farklı olabilir. Bu bilgiler dolaylı olarak elde edildiğinden ve TPAO tarafından resmi olarak doğrulanmadığından, amaçlanan veya bildirilen kullanım olarak adlandırılmaktadır ve resmi olarak kaydedilen arazi kullanımı ve resmi varlık envanteri ve doğrulama süreciyle teyit edilecek gerçek kullanımdan farklı olabilir.

Eylül 2025'te, Şubat ayında elde edilen verileri doğrulamak için yukarıda belirtilen kurumlar yeniden ziyaret edilmiş ve toplanan bilgiler tekrar gözden geçirilmiştir. Bu yeniden ziyaret sırasında ilgili kurumlardan yeni bir yorum alınmamıştır. Bu toplantılar sırasında, bölgedeki arazilerin imar planları hakkında da bilgi alınmıştır. Ayrıca, Zonguldak İl Özel İdaresi ile istişare edilmesi tavsiye edilmiştir.

Zonguldak İl Özel İdaresi ile yapılan toplantıda, arazilerin kamu kullanım durumuna ilişkin herhangi bir bilgi elde edilememiştir. Ancak, parseller üzerinde mevcut tesisler ve ilgili parsellerin hangi kurumun yetki alanına girdiğine ilişkin gayri resmi bulgular toplanmıştır. Toplanan bilgiler, kamulaştırma süreci sırasında ilgili kurumlarla doğrudan koordinasyon yoluyla doğrulanmalıdır (bkz.Tablo -55).

Tablo -55 . Kamu Arazilerinin Mevcut Durumu

# (Kamulaştırma Planı)	Yerleşim	Yer	Blok / Parsel	Sahibi	Mevcut Durum	İlgili Yetkili Makam[20]
1	Derecikören	Darılık	118/3	TCDD	Bilgi yok	Zonguldak İl Özel İdaresi
2	Sefercik	Ada öte karşı	-/4932	Hazine	Bilgi yok	Filyos Belediyesi
3	Sefercik	Ada öte karşı	-/4933	Hazine	Bilgi yok	Filyos Belediyesi
4	Sefercik	Ada öte karşı	-/5596	Hazine	Bilgi yok	Filyos Belediyesi
5	Sefercik	Kavak yanı	168/1	TCDD	Bilgi yok	Filyos Belediyesi
6	Sefercik	*Yer adı yok*	325	Hazine	Bilgi yok	Filyos Belediyesi
7	Sefercik	*Yer adı yok*	331	Hazine	Bilgi yok	Filyos Belediyesi
8	Gökçeler	Dikilitaş	107/1	TCDD	Kilimli-Filyos-Saltukova Çift Şeritli Karayolu Projesi (devam ediyor) çevresinde	Zonguldak İl Özel İdaresi
9	Gökçeler	Dikilitaş	107	TCDD		
10	Gökçeler	Dikilitaş	107/3	TCDD		
29	Gökçeler	Gökçeler düzü	105/43	Hazine	Enerji İletim Hattı Çevresi	Zonguldak İl Özel İdaresi
30	Gökçeler	*Yer adı yok*	124	Hazine	Bilgi yok	Zonguldak İl Özel İdaresi
31	Sazköy	Ada	109/1	Hazine	Filyos Limanı	Zonguldak İl Özel İdaresi
32	Sazköy	Denizkenarı	101/85	Hazine	Filyos Limanı	Zonguldak İl Özel İdaresi
33	Sazköy	Gölkenarı	101/95	Hazine	Filyos Limanı	Zonguldak İl Özel İdaresi
34	Sazköy	Kum	119/65	Hazine	Filyos Limanı	Zonguldak İl Özel İdaresi
35	Sazköy	Muratlar	107/1	Hazine	Filyos Limanı ve Sanayi Bölgesi	Zonguldak İl Özel İdaresi
36	Sazköy	Muratlar	107/2	Hazine	Filyos Limanı	Zonguldak İl Özel İdaresi

5.4 Özel dikkat gerektiren hassas gruplar ve PEK'ler

Projenin bazı PEK'ler üzerindeki etkileri diğerlerine göre daha büyük olacaktır. Bunlar (i) hassas gruplar, (ii) projeden önemli ölçüde etkilenen PEK'lerdir. PEK'ler arasındaki hassas gruplar, kadın hane reisleri, yaşlılar, engelliler gibi kişilerden oluşmaktadır. Projeden önemli ölçüde etkilenen kişiler, toplam arazi varlıklarının %10'undan fazlasını kaybedecek olan kişilerdir. Hassas PEK'lere hassasiyet yardımı sağlanacak ve projeden önemli ölçüde etkilenen kişilere geçim kaynaklarının yeniden sağlanması için önlemler alınacaktır.

5.4.1 Hassas Gruplar

Projeden etkilenebilecek hassas gruplar, ÇSED çalışmaları sırasında sosyo-ekonomik profil ve potansiyel etkiler dikkate alınarak tanımlanmıştır. Ancak, bu hassas grup kategorileri,

[20] Kurumun yetki alanı içinde bulunan imar planını ifade eder.

PEK'lerin ayrıntılı analizi sonucunda YYP hazırlığı sırasında yeniden tanımlanmış ve aşağıda listelenmiştir:

- Kadın hane reisleri,
- Yaşlılar,
- Evden çıkamayan, yatağa bağlı bireyler dahil engelli kişiler ve
- Okuma yazma bilmeyenler.

Hane halkı içindeki hassas grupların özeti aşağıdaki gibidir:

- Kadın hane reisleri dahil 6 PEH,
- Engelli bireyler dahil 2 PEH,
- Yaşlılar dahil 8 PEH,
- Bakıma muhtaç, yatalak ve evden çıkamayan yaşlılar dahil 3 PEH
- Okuma yazma bilmeyen yetişkinler dahil 1 PEH.

5.4.2 Önemli Ölçüde Etkilenen Kişiler

Projeden etkilenebilecek hassas gruplar, ÇSED çalışmaları sırasında sosyo-ekonomik profil ve potansiyel etkiler anlaşılarak belirlenmiştir. Ancak, YYP çalışmasında görüldüğü gibi, "önemli ölçüde etkilenen kişiler" olarak özel dikkat gerektiren başka gruplar da vardır.

Bu YYP için önemli ölçüde etkilenen kişiler, “toplam arazi sahipliği Proje tarafından %10'dan fazla etkilenen PEK’ler” olarak tanımlanmıştır. Önemli ölçüde etkilenen kişiler için geçim kaynaklarının yeniden sağlanmasına yönelik önlemler planlanmıştır.

Arazi sahibi olarak listelenen 102 kişinin kayıpları, toplam arazi sahipliği açısından değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmede, kamulaştırma koridoru içinde bulunan bu 102 kişinin toplam arazi sahipliği temel alınarak hesaplamalar yapılmıştır. Bu kişilerin kamulaştırma koridoru dışında ek arazileri varsa, bu arazilerle ilgili herhangi bir bilgi mevcut değildir.

Toplamda, 18 adet özel mülkiyetli parselin kamulaştırılması planlanmaktadır. Bu parsellerin toplam alanı 7.266,69 m² olup, bunun 5.614,64 m²'si (%77) kamulaştırma planına dahil edilmiştir. 18 özel mülkiyetli parselin 16'sında kamulaştırma oranı %100 iken, bir parselde %49 ve bir diğerinde %27'dir. Buna göre, kamulaştırma nedeniyle özel mülkiyetli parsellerin sahiplerinin kayıpları da aynı oranlardadır: 99 kişi %100, 1 kişi %49 ve 2 kişi %27 kayıp yaşamıştır (bkz.Tablo -56).

Tablo -56 : 102 Kişinin Arazi Kaybının Değerlendirilmesi

Kimlik	Etki Alanı içindeki hissedarların toplam arazi sahipliği (m²)	Kamulaştırma Miktarı (m²)	Toplam Arazi Sahipliğindeki Kayıp Oranı (%)
1	15,38	15,38	100
2	41,54	41,54	100,00
3	25,26	25,26	100,00
4	25,26	25,26	100,00
5	18,38	18,38	100,00
6	41,54	41,54	100,00
7	15,38	15,38	100,00
8	25,26	25,26	100,00
9	50,53	50,53	100,00
10	523,83	523,83	100,00
11	66,60	66,60	100,00

Kimlik	Etki Alanı içindeki hissedarların toplam arazi sahipliği (m²)	Kamulaştırma Miktarı (m²)	Toplam Arazi Sahipliğindeki Kayıp Oranı (%)
12	66,60	66,60	100,00
13	375,51	375,51	100,00
14	435,29	435,29	100,00
15	15,38	15,38	100,00
16	15,38	15,38	100,00
17	25,26	25,26	100,00
18	15,38	15,38	100,00
19	342,87	342,87	100,00
20	217,40	217,40	100
21	83,56	83,56	100
22	6,52	6,52	100,00
23	66,60	66,60	100,00
24	6,52	6,52	100,00
25	83,56	83,56	100,00
26	94,94	94,94	100,00
27	6,52	6,52	100,00
28	83,56	83,56	100,00
29	83,56	83,56	100,00
30	83,56	83,56	100,00
31	83,56	83,56	100,00
32	26,09	26,09	100,00
33	1,39	1,39	100,00
34	2,08	2,08	100,00
35	1,39	1,39	100,00
36	1,39	1,39	100,00
37	2,08	2,08	100,00
38	9,95	9,95	100,00
39	30,63	30,63	100,00
40	30,63	30,63	100,00
41	9,95	9,95	100,00
42	6,89	6,89	100,00
43	12,47	12,47	100,00
44	12,47	12,47	100,00
45	9,19	9,19	100,00
46	83,56	83,56	100,00
47	180,56	180,56	100,00
48	7,79	7,79	100,00
49	7,79	7,79	100,00
50	7,79	7,79	100,00
51	36,75	36,75	100,00
52	10,38	10,38	100,00
53	41,54	41,54	100,00
54	94,94	94,94	100,00

Sadece Resmi Kullanım İçin

Kimlik	Etki Alanı içindeki hissedarların toplam arazi sahipliği (m²)	Kamulaştırma Miktarı (m²)	Toplam Arazi Sahipliğindeki Kayıp Oranı (%)
55	94,94	94,94	100,00
56	41,54	41,54	100,00
57	94,94	94,94	100,00
58	41,54	41,54	100,00
59	25,26	25,26	100,00
60	41,54	41,54	100,00
61	94,94	94,94	100,00
62	94,94	94,94	100,00
63	25,26	25,26	100,00
64	645,67	174,51	27,03
65	6,52	6,52	100,00
66	26,09	26,09	100,00
67	1392,19	682,47	49,02
68	15,38	15,38	100,00
69	15,38	15,38	100,00
70	12,25	12,25	100,00
71	25,26	25,26	100
72	94,94	94,94	100,00
73	15,38	15,38	100,00
74	15,38	15,38	100,00
75	15,38	15,38	100
76	15,38	15,38	100,00
77	9,95	9,95	100,00
78	9,19	9,19	100,00
79	645,67	174,51	27,03
80	7,79	7,79	100,00
81	10,38	10,38	100,00
82	10,38	10,38	100,00
83	10,38	10,38	100,00
84	15,38	15,38	100,00
85	25,26	25,26	100,00
86	25,26	25,26	100,00
87	50,53	50,53	100,00
88	50,53	50,53	100,00
89	50,53	50,53	100,00
90	15,38	15,38	100,00
91	15,38	15,38	100,00
92	15,38	15,38	100,00
93	15,38	15,38	100,00
94	15,38	15,38	100,00
95	15,38	15,38	100,00
96	16,62	16,62	100,00
97	83,56	83,56	100,00

Sadece Resmi Kullanım İçin

Kimlik	Etki Alanı içindeki hissedarların toplam arazi sahipliği (m²)	Kamulaştırma Miktarı (m²)	Toplam Arazi Sahipliğindeki Kayıp Oranı (%)
98	10,38	10,38	100,00
99	15,38	15,38	100
10	83,56	83,56	100,00
101	25,26	25,26	100,00
102	25,26	25,26	100
Toplam	**7.830,48**	**6.178,43**	**78,90**

Toplam arazi mülkiyeti, kamulaştırma planı ile birlikte sunulan belgelere dayanmaktadır ve bireylerin gerçek toplam arazi mülkiyeti, kamulaştırma süreci sırasında yürütülen resmi adres doğrulama prosedürleri ile kesinleştirilebilir. Sınırlamalar bölümünde belirtildiği gibi, kamulaştırma planında listelenen bazı bireyler vefat etmiş veya kimlik numaraları yanlış olabilir. Bu aşamada, arazi kullanıcısı olarak tanımlanan ancak resmi arazi sahibi listesinde yer almayan kişiler için henüz ayrıntılı bir değerlendirme yapılmamıştır. ÇSS5 ile uyumlu olarak, bu tür arazi kullanıcıları Projeden Etkilenen Kişiler (PEK) olarak kabul edilir ve arazi kullanımları ve olası etkilerle ilgili gerekli bilgiler belirlenir, değerlendirilir ve ilgili YYP Eklerine dahil edilir.

Tablo -54 ‘te tüm arazi kullanıcıları için ayrıntılı bilgiler verilmiştir. Numaralandırılmış arazi kullanıcıları için (lütfenTablo -54 adresindeki "Arazi Kullanıcılarının Liste Numaraları" sütununa bakınız) bu listedeki Arazi Kullanıcılarının Liste Numaraları: 7, 11 ve 12 için arazi kaybı nedeniyle maruz kalınan risklere ilişkin herhangi bir değerlendirme yapılamamaktadır. Kalan 11 kullanıcı ya doğrudan arazi sahibi, arazinin ortak sahiplerinden biri ya da arazi sahibi/ortak sahibinin birinci derece akrabalarıdır (eş ve oğul) ve sahibi ile aynı PEH içinde bulunmaktadır.

Sadece Resmi Kullanım İçin

6 PEK'lerin SOSYOEKONOMİK VE DEMOGRAFİK PROFİLİ

PEK'lerin mevcut sosyo-ekonomik durumuna ilişkin bilgiler, PEK'ler arasında yapılan hane halkı anketleri analiz edilerek belirlenmiş ve kullanıcı kimlik bilgileriyle parsel bazında bir Varlık Envanteri hazırlanmıştır.

YYP saha çalışmaları kapsamında, kamulaştırma koridoru içinde bulunan toplam 36 parsel hakkında bilgi elde edilmiştir. Özel parsellerle ilgili görüşmelere toplam 14 kişi katılmıştır. Özel mülkiyet parsellerine göre kullanıcı dağılımı Tablo 5 3'te verilmiştir.

Tüm özel parseller Gökçeler köyü sınırları içinde yer almaktadır. Parsellerin hissedar sayısına göre dağılımıTablo -57 .

Anketin bulgularının özeti aşağıda listelenmiştir:

- 17 özel arazi parseli üzerinde potansiyel fiziksel ve ekonomik yeniden yerleşim etkileri gözlemlenebilen 14 PEH. Bu PEH'lerin toplam nüfusu 34 kişidir.
- PEH'lerin ortalama hane halkı büyüklüğü 2,43'tür. En yaygın hane halkı büyüklüğü 2'dir.
- Bu PEH'lerin toplam nüfusunun cinsiyet dağılımı 19 kadın ve 15 erkektir.
- En kalabalık yaş grubu 19 kişiyle 15-64 yaş grubudur. Yaşlıların sayısı (14) çocukların sayısından (1) fazladır.
- Bakıma muhtaç, yatalak ve evden çıkamayan yaşlıların sayısı 3'tür.
- 14 Proje Etkilenen Hane (PEH) arasında, 8 hane erkek hane reisi tarafından temsil edilirken, 6 hane kadın hane reisi tarafından temsil edilmektedir.
- PEH temsilcilerinin ortalama yaşı 62,86'dır.
- PEH'nin en genç temsilcisi 32 yaşında bir erkek, en yaşlı temsilcisi ise 79 yaşında bir erkektir.
- PEH temsilcilerinin 7'si yaşlıdır. Kalan 7 temsilci ise 32 ile 64 yaşları arasındadır.

Mevcut ekonomik koşullar kapsamında, görüşmelere katılanlarla ilgili ayrıntılar aşağıdaki gibidir:

- En yaygın birincil gelir kaynağı (11 kişi) emekli maaşıdır.
- Bunu, kalıcı işlerde işçi veya memur olarak çalışmak ve tarım izlemektedir.
- İkincil gelir kaynakları arasında ilk üç sırayı tarım, hayvancılık, kalıcı işlerde işçi veya memur olarak çalışmak ve geçici günlük işler almaktadır.
- 14 haneden 5'inin başka gelir kaynağı yoktur.

Görüşülen PEH temsilcilerinden, hanelerinin yaklaşık aylık gelirini değerlendirmeleri istenmiştir.

Görüşmeye katılan 14 PEH temsilcisinden 7'si aylık gelirlerini asgari ücret ve 22.000 TL olarak tanımlamıştır. 2025 yılı asgari ücreti brüt 26.005,50 TL ve net 22.104,67 TL'dir. Gelir düzeyindeki ikinci aralık, 5 hane reisi tarafından 22.000 ve 55.000 TL (yoksulluk sınırı) olarak temsil edilmektedir.

Hane halkının ana harcama kalemi genellikle gıda ve mutfak giderleri olup, bunu ısıtma ve yakıt giderleri ile kira giderleri izlemektedir.

En sık belirtilen ikincil hane halkı harcama kalemleri arasında, ısınma ve yakıt giderleri, ardından gıda ve mutfak giderleri, giyim, sağlık ve tarım giderleri gelmektedir.

Tüm haneler aylık gelirlerinin tamamını harcadıklarını belirtmiştir.

"Hane halkında iş arayan ancak iş bulamayan 15-64 yaş arası kişi sayısı" sorusuna 14 haneden 2'si 0 cevabı vermiştir.

YYP saha çalışması kapsamında görüşülen PEH temsilcilerine, hane halkı üyelerinin herhangi bir arazi sahibi/hissedarı olup olmadığı sorulmuştur. Tüm temsilciler, hanelerinin arazi sahibi veya hissedarı olduğunu belirtmiştir. 18 adet özel parsel bulunmaktadır ve bunlardan 1'i dava aşamasındadır. Parsel başına sahip sayısı önemli ölçüde değişiklik göstermektedir. Çok hissedarlı parseller, tam hissedarlı parseller kadar yaygındır (bkz.Tablo -57).

Tablo -57 . Özel parsellerin hissedar sayısına göre dağılımı

Özel parseller başına hissedar sayısı	Gökçeler
1	6
2	2
3	1
6	1
9	4
19	1
20	1
22	1
32	1
Toplam	**18**

Toplam arazi varlıklarına göre proje için satın alınacak arazinin payı %10'un üzerinde olan arazi sahipleri ciddi şekilde etkilenenler olarak kabul edilecektir. Bu hassasiyet durumuna ilişkin ayrıntılı bilgi 5.4.2. Önemli Ölçüde Etkilenen Kişiler bölümünde verilmiştir.

Görüşme sonuçlarına göre, tarımsal faaliyetler en yaygın birincil gelir kaynakları arasında ilk sırada yer almamaktadır.

14 katılımcıdan 8'i "İlgili parselde tarımsal faaliyet yapıyor musunuz?" sorusuna olumsuz yanıt vermiştir. "Evet" yanıtını veren sadece 2 kişi, bu alandaki tarımsal faaliyetin başlıca geçim kaynağı olduğunu belirtmiştir. Tarım arazilerinde şu anda yetiştirilen ürünler arasında biber, patlıcan, fasulye, mısır, domates, soğan, hayvan yemi, yonca, arpa ve buğday bulunmaktadır. Eylül ayında yapılan fiziki saha araştırması sırasında, sebze bahçelerinde yetiştirilen ürünler (yonca, arpa ve buğday gibi) dışında başka ürünlerin yetiştirildiğine dair herhangi bir kanıt bulunamamıştır. Kış aylarında (Şubat 2025) kar örtüsü nedeniyle değerlendirilemeyen parseller, Eylül 2025'te yeniden ziyaret edilmiş ve neredeyse boş, nadasta veya sınırlı ekonomik değere sahip ürünlerle (sebze, meyve ve meyve olmayan ağaçlar) kaplı olduğu gözlemlenmiştir. Gelecekte ekilmesi planlanan ürünler ile mevcut ürünler arasında önemli bir fark bulunmamaktadır. Ayrıca, bazı maliklerin söz konusu alanı bir sonraki üretim döneminde kullanmayı öngörmedikleri belirlenmiştir.

Katılımcılara, işledikleri araziler dışında başka arazileri olup olmadığı sorulduğunda, ikisi "evet" cevabı vermiştir.

Tarım arazileriyle ilgili olarak "Bu arazi daha önce kamulaştırma, arazi toplulaştırma veya benzer süreçlere tabi tutulmuş mu? Kısaca açıklayabilir misiniz?" sorusu sorulduğunda, hiçbir katılımcı olumlu yanıt vermemiştir. Kullanıcılar tarafından, Projenin arazi edinim faaliyetleri nedeniyle tarım arazilerine verilebilecek olası zararlarla ilgili olarak sunulan gelecek planı, faaliyetin sınırlandırılması/azaltılması etrafında özetlenebilmektedir. Geri kalanlar ise kamulaştırma sonuçlarına uygun bir gelecek planı konusunda hiçbir fikir sahibi değildir.

İki katılımcı, tarım arazileri içinde bağcılık faaliyetleri yürütmektedir. Bu katılımcılar, gelecek sezon arazilerini üzüm ve incir yetiştirmek için kullanmayı tercih etmektedir.

Tarımsal faaliyetler olarak yürütülen bahçecilik faaliyetleri, kimse tarafından ana geçim kaynağı olarak belirtilmemiştir. Tam olarak ne yetiştirildiği açıkça belirtilmemiş olsa da, bu alanlarda biber, patlıcan, fasulye, mısır, domates ve soğan gibi sebzeler ekilmiştir.

Ağaçların yetiştirildiği alanlarda rastlanan meyve veren ve meyve vermeyen ağaç türleri çoğunlukla şunlardan oluşmaktadır:

- İncir, ceviz, elma, erik, fındık, asma ve hurma gibi meyve ağaçları
- Söğüt gibi meyve vermeyen ağaçlar

İstişare toplantıları sırasında var olduğu bildirilen yukarıda belirtilen ürünler, fiziksel saha araştırmaları sırasında gözlemlenmemiştir. Sabit varlıklar hakkında ayrıntılı bilgi, 5.2. Sabit varlık sahipleri bölümünün 5.2.2 Ağaçlar alt bölümünde verilmiştir.

Projenin arazi edinim faaliyetleri nedeniyle ağaçlarla kaplı alanların zarar görmesi durumunda, faaliyetin sınırlandırılması/azaltılması ve meyve yetiştiriciliğinin tamamen terk edilmesi önerilmiştir. Bu açıklamalar, kullanıcıların bakış açısından herhangi bir ikame veya alternatif planın bulunmadığını göstermektedir.

Arazi sahipleri/kullanıcıları ile yapılan görüşmelerin özeti olarak, Proje hakkında ifade edilen genel görüşler şöyledir[21] :

- Bazı katılımcılar, kamulaştırma öncesinde sadece evlerinin tüketimine yetecek kadar küçük ölçekli bahçecilik yapabildiklerini belirtmiştir.
- *Buradaki tüm araziler ortak mülkiyete tabi olduğundan, düzgün bir şekilde tarım yapamıyoruz. Devletin arabuluculuk yapmasını ve bu arazileri verimli hale getirmesini bekliyoruz.*
- *İstihdam olanakları ve sosyal destek sağlanması*
- *Hayvancılık bir destek alanı olarak düşünülebilir.*
- *Köyde yaşayanların çoğu emeklidir ve bahçecilikle geçimini sağlamaktadır. Bu nedenle, kamulaştırılan tarlaların sahiplerine yeni arazi sağlanırsa, olumsuz etki o kadar şiddetli olmayacaktır.*
- *Bölgeye özgü bir ürünün yetiştirilmesi için destek verilmelidir.*
- *Kadınların girişimleri için kooperatif kurmak gibi liderlik örnekleri olabilir*

Kamulaştırma koridorundaki ilgili parsellerle ilgili tartışmalara katılan 14 hane reisinin verdiği bilgilere göre, hane halkı üyeleri arasında toplam 1 okuma yazma bilmeyen yetişkin bulunmaktadır.

14 hanede engelli birey sayısı 2'dir. 3 hanede bakıma muhtaç, yatalak ve evden çıkamayan yaşlı birey sayısı 3'tür.

[21] Görüşler alfabetik sırayla sunulmuştur.

7 FİZİKSEL VE EKONOMİK YER DEĞİŞTİRMENİN OLASI ETKİLERİ

7.1 Etkilenen Araziler ve Araziye Dayalı Geçim Kaynakları

7.1.1 Etkilenen Araziler ve Tarım

Sağlanan sosyo-ekonomik bilgilere göre, arazi kullanıcıları olarak tanımlanan neredeyse tüm bireyler, düzenli emekli maaşı ödemeleri ile emekliliklerini ana geçim kaynakları olarak bildirmiştir. Sadece bir Proje Etkilenen Hane (PEH) tarımı ana geçim kaynağı olarak tanımlamıştır. Bu PEH'in görüşleri Tablo 7.1'de sunulmuştur.

Hane anketleri aracılığıyla toplanan veriler, Eylül ayında yapılan Varlık Envanteri çalışmasına kıyasla, arazilerde yetiştirildiği bildirilen mahsuller açısından farklılıklar göstermektedir. Örneğin, hayvancılıkla ilişkilendirilebilecek yem bitkileri ve yonca gözlemlenmemiştir. Mevcut boyutları nedeniyle, parseller tarım makinelerinin çalışması için yeterince geniş bir alana sahip olmadığından buğday veya arpa yetiştiriciliğine de uygun değildir. İlgili alanlar sadece sebze bahçeleri ile meyve ve meyve olmayan ağaçların yetiştirilmesi için uygundur.

Projenin mevcut araziler üzerindeki etkisine ilişkin endişelerden ziyade, bölgede sürekli olarak yürütülen geçmiş yatırımların sonuçlarına daha fazla önem verilmiştir. Arazilerle ilgili önceki kamulaştırma süreçlerinden kaynaklanan hukuki sorunlar halen devam etmektedir. Davada davalı olan bir arazi hissedarı (tapunun devri henüz gerçekleşmemiştir) istişareye katılmayı reddetmiştir. Başka bir PEH temsilcisi toplantıya katılmıştır ancak bilgi vermemiştir. Devam eden davalar nedeniyle PEH temsilcisi (Arazi Kullanıcı Listesi numarası 9, Kimlik 5) ayrıntıları paylaşmak istemediğini belirtmiş ve diğer hissedarların (kız kardeşler) da karşı çıkmaya devam ettiklerini, bu nedenle sonuca katkıda bulunamadıklarını ifade etmiştir.

18 özel mülkiyetli parselden 16'sı tamamen kamulaştırılacaktır. Bu durum, önemli ölçüde etkilenen kişiler yaratmaktadır. Şu anda, PEH'ler için bile araziyle olan ekonomik bağ zayıftır. Çoğu PEH, arazilerini ekilmemiş halde bırakmıştır. Ayrıca, Varlık Envanteri sırasında tespit edilen ağaçlar dışında, ekonomik değeri olan başka hiçbir ürün gözlemlenmemiştir. Taslak değerleme çalışmasından sonra, bu unsurlar için daha sonraki kamulaştırma süreci için ayrı bir değer belirlenmemiş olsa da, kullanıcıları için hala değer taşıyabilirler. Örneğin, küçük sebze bahçeleri yetiştirenler için değerlidir ve meyve vermeyen ağaçlar da ekonomik değer taşır, örneğin odun değeri.

Bununla birlikte, bazı hanelerde, arazi ve bu arazide yapılan faaliyetler ana geçim kaynağı olmasa da, arazide üretilen bahçe ürünleri ekonomik değer taşımaktadır. Varlık Envanteri sırasında kaydedilenlerin dışında ekonomik değeri olan başka ürünler tespit edilmemiş olsa da, bir arazi kullanıcısının (Arazi Kullanıcısı Liste Numarası 14, Kimlik 52) "eskiyide takas yapardık" ifadesi, göz ardı edilmemesi gereken hane halkı gelirinde bir kayıp olduğunu göstermektedir (bkz. Tablo-7-1).

Katılımcı arazi kullanıcılarına açık uçlu bir soru sorulmuştur: "Projenin uygulanması hayatınızı nasıl etkileyecek? Olumlu mu, olumsuz mu?" Alınan yanıtlar Tablo-7-1 adresinde yer almaktadır.

Tablo-7-1: Projenin uygulanması hayatınızı nasıl etkileyecek? Olumlu mu, olumsuz mu?

Arazi Kullanıcılarının Listesi	Arazi Kullanıcısının Kimliği (varsa)	Tarım ve arazi kaybı ile ilgili değerlendirme
1	-	Olumlu olmasını bekliyorum
2	Kimlik 12	Olumlu etkiler, ülkeye ekonomik olarak fayda sağlayacak
3	KİMLİK 18	Olumlu etkiler
4	-	Etki yok
5	KİMLİK 88	Olumlu etkiler. Ekonomik olarak iyi olacak. İnsanlar burada çalışacak ve buraya gelecek.
6	-	***Olumsuz*** Olumsuz etki. Tarım yapmamızı engelleyecek. Tüm geçimimiz tarıma bağlı.
7	-	Ulaşım açısından iyi olacaktır.
8	-	***Olumsuz*** Ulaşım açısından iyi, ama bizim için kötü. Meyve ağaçlarımız ve tarımımız yok oldu.
9	KİMLİK 5	Cevap vermeyi reddetti
10	KİMLİK 33	Etkisi yok
11	-	Olumlu
12	-	Olumlu etkiler
13	KİMLİK 14	***Olumsuz*** Olumsuz etkiler, çünkü geçim kaynağımı elimden alıyor.
14	KİMLİK 52	***Olumsuz*** Olumsuz. Eskiden orada üretilen ürünleri takas ediyorduk, ama artık bu mümkün değil.

Arazi kaybı ve tarımsal faaliyetlerle ilgili etkiler şu şekilde özetlenebilir:

- Arazi kaybından kaynaklanan etki, tüm hissedarlar için yüksek hassasiyet yaratmış ve kritik etki olarak sınıflandırılmıştır.
- Tarımsal gelir kaybı: 14 PEH temsilcisinin doğrudan beyanlarına göre, 14 PEH'dan 4'ü önemli bir etki yaşadığı değerlendirilirken, geri kalanlar düşük etki yaşadığı değerlendirilmektedir.
- PEH hissedarları dışındaki hissedarlar üzerinde geçim kaynağı kaybı etkisi düşüktür.

Varlık Envanteri (18.09.20925) sırasında belirlenen ağaç değerleri ön niteliğindedir ve resmi kamulaştırma sürecinde yapılacak değerleme çalışmasında kullanılmak üzere tasarlanmıştır. Tüm PEH'ler ve arazilerdeki arazi kullanıcıları (yasal hissedarlar arasında listelenmiş olup olmadıklarına bakılmaksızın) resmi prosedürlerde hak sahibi taraflar olarak tanınacaktır.

7.1.2 Gayri resmi kullanıcılar

Kamu arazilerinde gayri resmi kullanım tespit edilmemiştir.

7.1.3 Etkilenen ağaçlar

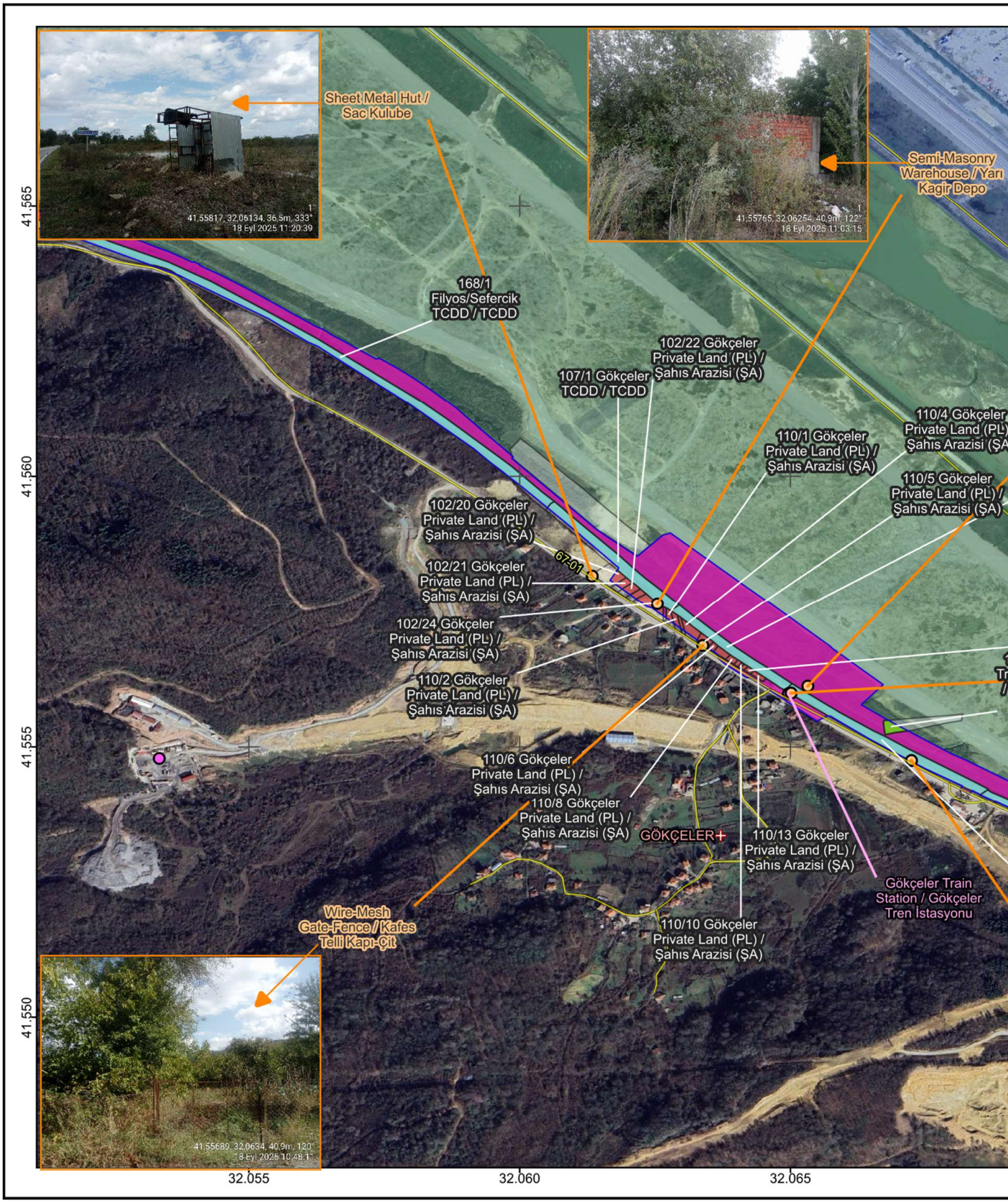
Varlık Envanteri çalışması kapsamında değerlendirilen ağaçlar, bölüm 5.2'nin 5.2.1 alt bölümünde ayrıntılı olarak sunulmuştur. Sabit varlık sahipleri. Arazi kullanıcılarıyla yapılan istişareler sırasında, bahsedilen ağaçların ve ürünlerin ekonomik değeri olduğu da arazi kullanıcıları tarafından belirtilmiştir. Bu bağlamda, Varlık Envanteri bir taslak olarak değerlendirilmeli ve bölüm 7.1.1'de ifade edilen görüşler resmi değerleme çalışmaları sırasında dikkate alınmalıdır. YYP, AYGM tarafından resmi olarak açıklanan son tarihlerle gerçekleştirilecek resmi varlık envanterine dayalı olarak YYP Ekleri hazırlanarak güncellenmeli ve bu süreçler net bir şekilde yansıtılmak üzere YYP, Dünya Bankası'nın onayı ve danışmalarına tabi olarak güncellenmelidir.

7.2 Etkilenen Yapılar

Etkilenen yapıları değerlendirmek için iki ayrı kategori kullanılmalıdır. İlk kategori kamu arazilerindeki yapıları, ikinci kategori ise özel arazilerdeki yapıları içerir.

Kamu arazileri

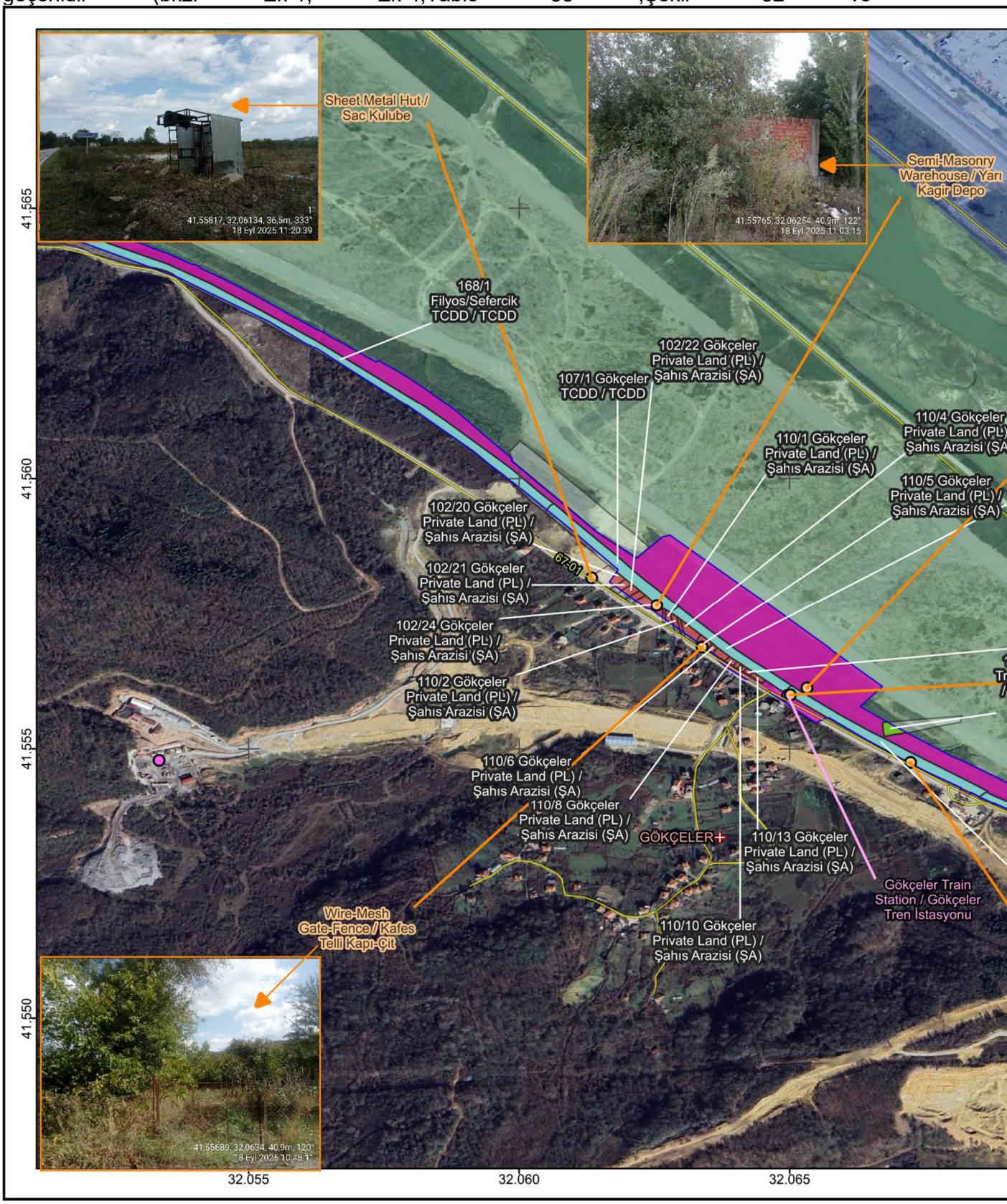
Kamu arazileri üzerindeki yapılar arasında, Gökçeler tren istasyonu (bkz. Ek-1, Ek-4,Tablo -53 ,Şekil -52 ve



Şekil -53) ve kamulaştırma koridorunun içinde bulunan ilgili alanlar, kamu kullanımı üzerinde olumsuz bir etkiye sahip olabilir. Bu etki, ekonomik veya fiziksel bir yeniden yerleşim etkisi oluşturmasa da, bu alanların kullanılamaması rutin seyahat alışkanlıklarında değişikliklere neden olabilir. Bu etki, Gökçeler tren istasyonunu kullanan tüm yolcular için geçerli olacaktır.

Ancak, bu etki YYP kapsamında değerlendirilmemekte, ÇSED ve ÇSYP belgelerinde ele alınmaktadır.

Aynı değerlendirme, kamulaştırma koridorunun dışında bulunan otobüs durağı için de geçerlidir (bkz. Ek-1, Ek-4,Tablo -53 ,Şekil -52 ve

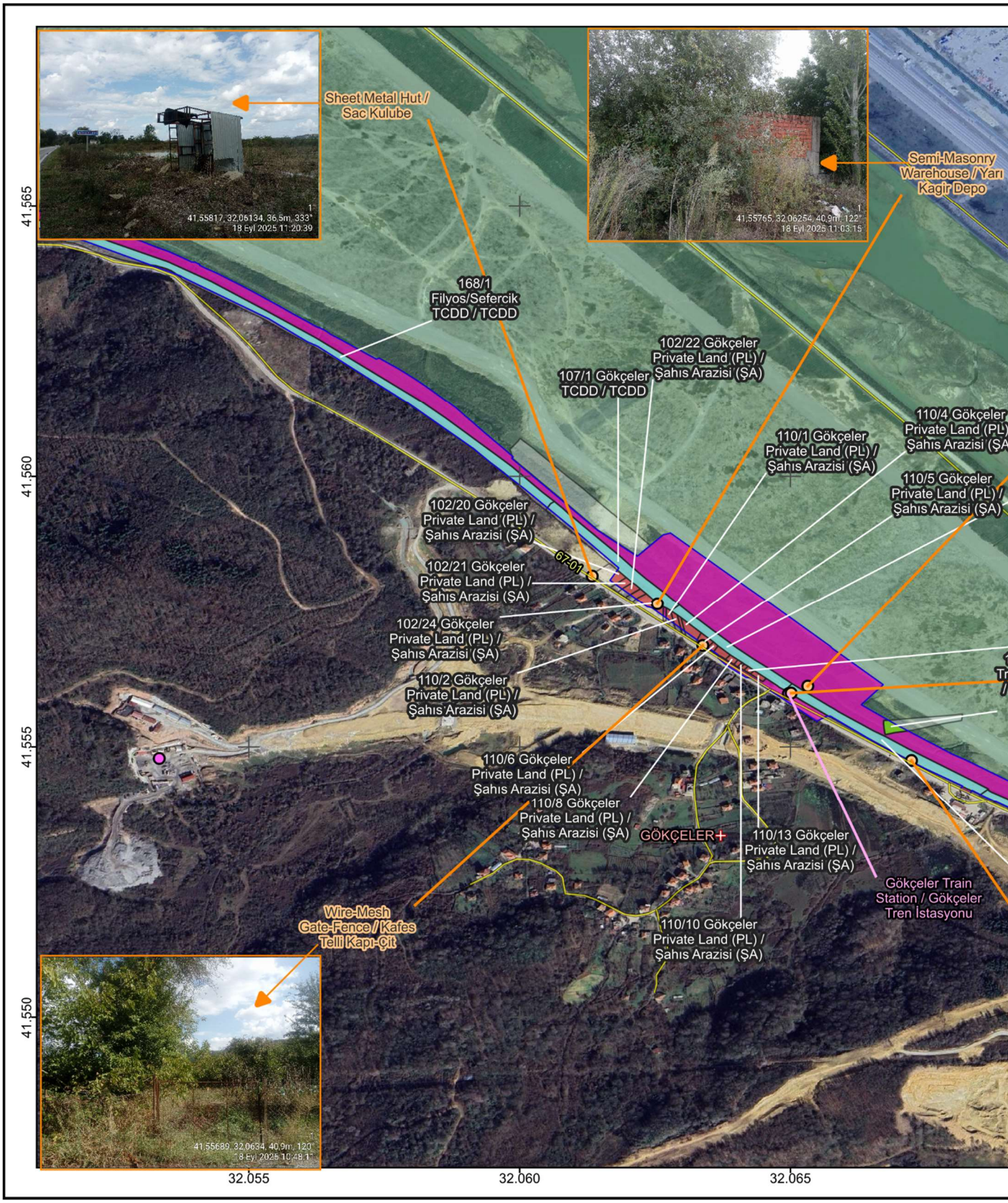


Şekil -53). İnşaat faaliyetleri sırasında bu durağı kullanan yolcular dikkate alınmalıdır. Bu etki YYP kapsamında değerlendirilmemiştir, ancak ÇSED ve ÇSYP belgelerinde ele alınmıştır.

Kamulaştırma koridoru içinde bulunan ancak kamulaştırmaya dahil edilmeyen terk edilmiş bina için, herhangi bir kullanım veya kullanıcı tespit edilememiştir. Bu nedenle, bu binanın kaybının etkisi düşük olarak değerlendirilmektedir.

Özel araziler

102/24 numaralı özel parsel üzerinde kısmen inşa edilmiş bina (bkz. Ek-1, Ek-4,Tablo -53 ,Şekil -52 ve



Şekil -53), hem resmi arazi sahibi hem de arazinin kullanıcısı (Arazi Kullanıcısı Liste numarası 7) için önemli kabul edilmektedir. 18.09.2025 tarihli Varlık Envanteri çalışması kapsamında bu değerlendirme için belirlenen temsili değer, resmi kamulaştırma sürecinde gözden geçirilmeli

ve ÇSS5 gereklilikleri dikkate alınarak ve YYP buna göre güncellenerek, hak sahibi taraflar için hak sahibi kişiler ve hak matrisi kapsamında değerlendirilmelidir.

110/5 numaralı parselde bulunan yapı için tek malik aynı zamanda arazi kullanıcısıdır. Bu yapının kaybı önemli kabul edilmektedir. Resmi değerleme çalışmaları sırasında, 18.09.2025 tarihli Taslak Varlık Envanteri çalışması dikkate alınmalı ve ilgili kişinin kaybı tazmin edilmelidir.

18.09.2025 tarihli Varlık Envanteri çalışmasına ek olarak, ekonomik değeri olmayan, ancak arazi sahipleri ve kullanıcıları için ekonomik değeri olabilecek yapılar bulunmaktadır. Özel parsellerde bunlar, ilkel bir şekilde çevrilmiş küçük sebze bahçeleri ve rastgele yerleştirilmiş çeşitli kaplama malzemelerini içermektedir.

Kayıtlı arazi kullanıcıları ile yapılan istişarelerde hiçbir yapıya atıfta bulunulmamıştır. Ancak, PEH'ler de dahil olmak üzere PEK'lerin zarar görmesini önlemek için, ekonomik değeri olmayan bu yapılar da ÇSS5 uyarınca resmi değerleme çalışmalarında dikkate alınmalıdır.

8 YENİDEN YERLEŞTİRME VE TAZMİNAT STRATEJİSİ

Projenin yeniden yerleşim stratejisi üç ayağa dayanmaktadır. Buna göre, Hak Matrisi (8.1) aşağıdaki araçlarla desteklenmektedir:

- Geçim kaynaklarının yeniden sağlanması önlemleri (8.2)
- Hassasiyet yardımı (8.3)
- Diğer hafifletme önlemleri (8.2.3)



Şekil -81 : Yeniden yerleşim ve tazminat stratejisi

Bu bölümde sunulan Hak Sahipliği Matrisi (HSM), YYP kapsamındaki tüm haklara genel bir bakış sunmaktadır. Proje, istemsiz yeniden yerleşimi en aza indirmeye ve yerinden edilmiş kişilerin geçim kaynaklarını ve yaşam standartlarını iyileştirmeye veya en azından geri kazanmaya çalışacaktır. Projenin tasarımı tamamlanmıştır. Ancak, yüklenici seçildikten sonra yeni araziye ihtiyaç duyulması halinde, bu YYP'nin HSM'sine göre tazminat ödenecektir. Arazi edinimi sonucunda HSM'de öngörülemeyen bir etkiyle karşılaşılırsa, bu YYP için bir ek hazırlanacaktır.

Projenin bazı Proje Etkilenen Kişiler (PEK) üzerindeki etkileri diğerlerine göre daha büyüktür. Bunlar arasında şunlar yer almaktadır: (i) arazi ediniminden etkilenen kadınların başı olduğu haneler, yaşlılar ve engelliler gibi hassas gruplar; ve (ii) toplam arazi varlıklarının %10'undan fazlasını kaybedenler dahil olmak üzere önemli ölçüde etkilenen kişiler.

Hassas PEK'lerin özel ihtiyaçlarını desteklemek için hassasiyet yardımı sağlanacaktır (örneğin, yaşlılar için ulaşım erişimini kolaylaştırmak veya bahçelere erişimin devamını sağlamak), önemli ölçüde etkilenenlere ise gelir ve yaşam standartlarını geri kazanmalarına yardımcı olmak için geçim kaynaklarının yeniden sağlanmasına yönelik önlemler sunulacaktır.

Ayrıca, erişim yolları, şantiyeler ve depolama alanları gibi bileşenler, kesin konumları henüz belirlenmediğinden, şu anda bu Yeniden Yerleşim Planı'nın (YYP) kapsamı dışındadır. Bu konumlar kesinleştikten sonra, PEK'ler üzerindeki etkiler değerlendirilecek ve ortaya çıkan yeniden yerleşim veya geçim kaynakları üzerindeki etkiler, YYP'ye özel bir ek ile ele alınacak ve hassas ve önemli ölçüde etkilenen gruplar iç ları da dahil olmak üzere tüm uygulanabilir

Sadece Resmi Kullanım İçin

hafifletme önlemlerinin burada belirtilen ilkeler ve haklar doğrultusunda uygulanması sağlanacaktır.

8.1 Hak Sahipliği Matrisi

Projeden etkilenen taraflar için tazminat, şeffaf, tutarlı ve adil tazminat önlemlerine dayalı olacaktır. Bu YYP kapsamında tanımlanan haklar, yerel mevzuata ve ÇSS5'e uygun olacaktır.

Arazi ediniminden farklı şekillerde etkilenen farklı türde hak sahipleri bulunmaktadır. Haklar matrisi, projeden çeşitli şekillerde etkilenen kişilere tazminat önlemleri sunar ve olumsuz geçim kaynakları etkisi dahil olmak üzere bir dizi kaybı tazmin eder.

Ulusal yasanın bazı hükümlerine göre;

Tazminat ödemeleri yapılana kadar hiçbir arazi proje için kullanılamaz. Mülkiyet hakkı konusunda bir anlaşmazlık olması durumunda, tazminat ödemeleri ulusal bir banka hesabına veya emanet hesabına yatırılır. Bu tür fonlar, geçerli yasal prosedürlere uygun olarak mülkiyet hakkı yasal olarak belirlendikten sonra hak sahibine ödenir.

- Tazminat ödemesi herhangi bir nedenle ertelenirse, tazminat tutarına piyasa faiz oranı üzerinden faiz uygulanır.
- Geleneklere veya göreneklere dayalı mülkiyet hakları da tanınır.
- Yasal prosedürlerden doğan masraflar, etkilenen kişiler tarafından değil, AYGM tarafından karşılanır.

Tablo -81 : Hak Matrisi

No	Etki kategorisi	Etkilenen yaklaşık hane sayısı / kişi sayısı / varlık sayısı	Hak Sahibi Kişiler	Hak	Açıklamalar / Sorumluluklar
1. Arazi ile ilgili yapılar					
1.	Geçim faaliyetleriyle ilgili diğer taşınmazların / binaların kaybı	*102/24: Yarı tuğla depo* - 1 arazi kullanıcısı - Arazi kullanıcısının hane halkı büyüklüğü: 2 - Hissedar sayısı: 1 *110/5: Tel örgü kapı-çit* - 1 arazi kullanıcısı (- Arazi kullanıcısının hane halkı büyüklüğü: 2 - Hissedar sayısı: 1 (bkz. Ek-1, Ek-4, Bölüm 5.2.2 / Tablo 5 2, Şekil 5 2 ve Şekil 5 3)	Arazi kullanıcısı listesi numarası: 7 Arazi kullanıcısı sayısı listesi: 13) - Hem tek sahibi (KİMLİK 14) hem de arazi kullanıcısı (bkz. Ek-1, Ek-4, Bölüm 5.3.1 / Tablo 5 3)	Yenileme maliyetine göre ödeme (yararlanıcıya kamulaştırma tazminatının ödenmesi, enkaz dahil ve amortisman indirimi hariç.	Tazminat, AYGM'nin Kamulaştırma Bütçesi'nden ödenecektir. Ancak, yasal mevzuatla karşılanmayan tam yenileme maliyeti, AYGM tarafından sağlanan YYP fonu tarafından karşılanacaktır.
				Hane halkları, geri kazanılan tüm malzemeleri kullanma hakkına sahiptir.	Kamulaştırma süreci sırasında, bu yapıların kullanım koşulları kullanıcılarla görüşülecek ve en uygun taşınma seçenekleri belirlenecektir.
				Yapıların kullanıcıların talep ettiği başka bir yere taşınması için nakliye ve işçilik gibi destekler sağlanacaktır.	AYGM, kullanıcıların talebi doğrultusunda yapıların taşınması için nakliye ve işçilik desteği sağlayarak taşınmanın sorunsuz bir şekilde gerçekleşmesini sağlayacaktır.
				Gayri resmi varlıklar için tazminat .	Gayri resmi varlıklar için tazminat, Kamulaştırma Kanunu'nun 19. maddesi uyarınca karşılanır. Resmi belgelerle mülkiyet bağı kanıtlanamayan gayri resmi kullanıcılara kamulaştırma bütçesinden tazminat ödenememesi durumunda, tazminat YYP-Geçim Kaynakları Geri Kazandırılması Programı (GKGKP) Fonu'ndan ödenecektir.
2. Tarım arazileri ve ağaçlar					
2.1	Tarım arazilerinin kaybı / Araziyle ilgili üretken varlıklar	Erişim kısıtlamaları nedeniyle ağaç veya yapıların varlığı doğrulanamayan 13 parsel 2 tarla ve 11 bahçe 10 arazi kullanıcısı, bunlardan 2'si hissedar listesinde yer almamaktadır (Arazi kullanıcısı listesi numarası; 11 ve 12) - Arazi kullanıcılarının hane halkı büyüklüğü: 23 - Hissedar sayısı: 102 (bkz. Ek-1, Ek-4, Bölüm 5.3.1 / Tablo 5 3)	Hem arazi sahibi hem de kullanıcı Hem arazinin ortak sahibi hem de kullanıcı Arazisi olmayan kullanıcılar (bkz. Ek-1, Ek-4, Bölüm 5.3.1 / Tablo 5 3)	Hak sahiplerine tam yenileme maliyetine göre nakit tazminat (enkaz ve amortisman maliyetleri dahil) ödenir. Kısmi kalıcı kamulaştırma sonrasında arazinin geri kalan kısmı "kullanılamaz" hale gelirse, geri kalan kısımlar22 sayılı yasa uyarınca kamulaştırılır. Tazminat, Komisyon tarafından arazideki ürünler ve ağaçlar değerlendikten sonra kullanıcıya ödenir. Geçim kaynakları tarıma bağlı olan ve arazilerini kaybeden çiftçiler için ilgili kurumlarla işbirliği içinde tarım eğitimleri geliştirilecek ve uygulanacaktır. PEK'lere, inşaat ve işletme döneminde özellikle temizlik, şoförlük, güvenlik, aşçılık vb. geçici veya kalıcı istihdam olanakları sunulacaktır.	Tazminat, AYGM'nin Kamulaştırma Bütçesi'nden ödenecektir. Ancak, ulusal mevzuatta tam tazminat öngörülmediğinden, geri kalan miktar AYGM'nin mevcut kaynakları ve bütçesi ile karşılanacaktır. *Yaşamaya elverişsiz araziler:* Kalan araziler "kullanılamaz" durumda ise, AYGM, etkilenen kişilerin başvurularını beklemeden, arazi sahipleriyle istişare halinde, Kamulaştırma Kanunu kapsamında gerekli önlemlerin alınmasını sağlayacaktır. Arazinin kısmi kamulaştırılmasından sonra kalan arazi parçası ekonomik olarak kullanılamazsa, Kamulaştırma Kanunu'nun 12. maddesinin (7) numaralı fıkrası uyarınca, idare mahkemesinde dava açmaya gerek olmaksızın, yazılı bildirimin sunulmasından itibaren otuz gün içinde kalan mülkün kamulaştırılması için başvuru yapılmalıdır. Geçici veya kalıcı istihdam olanaklarının sağlanması için, yerel istihdam ve yerinden edilmiş kişilere öncelik verilmesi, İnşaat Müteahhidi ile yapılacak sözleşmelerde belirtilecek ve AYGM, bu kişilere Projede istihdam olanakları sağlanmasını garanti edecektir. *Zarar ve hasarlar:* Yüklenici, inşaat faaliyetleri nedeniyle inşaat alanı dışında meydana gelen ürün ve varlıklara verilen zararları (toz etkisi dahil) tazmin etmekle sorumludur. Tarım ve Orman Bakanlığı (TOB) tarafından belirlenen yıllık mahsullerin piyasa değerine göre mahsul sahibine nakit tazminat ödenecektir. Binalara/yapılara verilen zararların tazminatı, ÇŞB maliyet tablolarına göre uzmanlar tarafından hesaplanacaktır.
2.2	Ağaç kaybı	102/22 ve 102/23: 3 ağaç, İncir, Akasya ve Armut 1 Arazi kullanıcısı Arazi kullanıcısının hane halkı büyüklüğü: 2 Hissedar sayısı: 1 1 Arazi kullanıcısı Arazi kullanıcısının hane halkı büyüklüğü: 4 Hissedar sayısı: 1 Ek-1, Ek-4, Bölüm 5.2.1 Ağaçlar (Tablo 5 1 ve Şekil 5 1)	Köyde yaşayan / hissedar listesinde yer almayan ölen tek malik (KİMLİK 10) akrabası Hissedarın eşi / hissedar listesinde yer almayan Ek-1, Ek-4, Bölüm 5.2.1 Ağaçlar (Tablo 5 1 ve Şekil 5 1)	Varlıkların değerleri de kamulaştırma değerine eklenir. Ağaçlardan elde edilecek mahsul fiyatı ve net gelir nakit tazminat olarak ödenecektir. Ağaçların maliyeti, kamuya ve tüzel kişilere ait ağaçların sahibi olan kullanıcıya ödenir. Ürünün değeri (piyasa fiyatı) ve ürün için yapılan yatırım tutarı (girdi, işçilik, ağaçların yaşı) hesaplanarak kullanıcıya ödenir. Her ürün ve/veya ağaç, kendi özelliklerine göre (yıllık veya çok yıllık, olgunluk, en az 3 yıllık ortalama verim vb.) değerlendirilecektir.	Bu mahsullerin veya ağaçların piyasa değerleri özel bir komisyon tarafından belirlenir. Arazi sahipleri yerine, arazi edinimi nedeniyle tarımsal gelir kaybına uğrayacak kullanıcıların belirlenmesi önemlidir. Ürünün değeri (piyasa fiyatı) ve ürün için yapılan yatırım tutarı (girdi, işçilik, ağaçların yaşı). İnşaat takvimi, çiftçilerin mahsullerini hasat edebilmeleri için Müteahhit tarafından etkilenen yerleşim yerinin muhtarları ve PEK'leri ile paylaşılacaktır. İnşaat faaliyetlerinden hemen önce kamulaştırılan arazilerde ayakta duran mahsul varsa ve inşaat belirli nedenlerle bekleyemezse, mahsulün maliyeti Proje tarafından kullanıcıya ödenecektir.

[22] Kamulaştırılan mülkün geri kalan kısmı tarıma/fayda sağlamaya uygun değilse, idari mahkemede dava açmaya gerek kalmaksızın, yazılı bildirimin sunulmasından itibaren otuz gün içinde geri kalan mülkün kamulaştırılması yapılmalıdır (Kamulaştırma Kanunu Madde 12, pr.7).

No	Etki kategorisi	Etkilenen yaklaşık hane sayısı / kişi sayısı / varlık sayısı	Hak Sahibi Kişiler	Hak	Açıklamalar / Sorumluluklar
					Mahsul sahibi, yüklenicinin araziye girmesinden önce ayakta duran mahsullerini hasat etmesine izin verilmiştir. İnşaat faaliyetlerinin aciliyeti nedeniyle hasat mümkün değilse, Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından belirlenen gayri resmi arazi kullanıcıları da dahil olmak üzere mahsul sahibine yıllık mahsullerin piyasa değeri üzerinden nakit tazminat ödenecektir. Bu mahsullerin veya ağaçların piyasa değerleri özel bir komisyon tarafından belirlenecektir. Arazi edinimi nedeniyle tarımsal gelir kaybına uğrayacak kullanıcıların, arazi sahipleri değil, belirlenmesi önemlidir. Her ürün ve/veya ağaç, kendi özelliklerine göre (yıllık veya çok yıllık, olgunluk, en az 3 yıllık ortalama verim vb.) değerlendirilecektir. Ağaçlar için ödenecek tazminat piyasa fiyatına uygun olacaktır. Ağaçlar için ödenecek tazminat, kesim maliyeti/odun maliyetini içerecektir; herhangi bir kesinti yapılmayacaktır. Varsa eksik ödemeler YYP fonu tarafından karşılanacaktır. Ağaçlarını başka bir araziye taşımak isteyenlere süre tanınacaktır. Kamulaştırma Kanunu'nun 19. maddesi uyarınca ağaçlar için tazminat ödenmektedir. Resmi belgelerle mülkiyet hakları kanıtlanamayan gayri resmi kullanıcılara kamulaştırma bütçesinden tazminat ödenememesi halinde, tazminat YYP-GKGKP Fonu'ndan ödenecektir. Ağaçlar için ödenen tazminattan kesim maliyeti/odun maliyeti düşülmez. Arazi değerleme raporlarına göre bu tür kesintiler yapılmışsa, kesintiler YYP fonundan ağaç sahiplerine iade edilecektir.
3. Toplum ve Kamu Kaynakları Üzerindeki Etkiler					
3.1	Hizmetler ve ortak varlıklar üzerindeki kamu kullanımı etkileri	*Gökçeler Tren İstasyonu Bekleme Salonu* Gökçeler Tren İstasyonu'na ait bekleme salonunu içeren bina, TCDD'nin 107/3 numaralı parselinde bulunmaktadır. Bu yapı doğrudan TCDD'ye aittir ve kamu binası olarak sınıflandırılmıştır. Sac Levha Kulübe 102/20 ve 102/21 numaralı özel parsellerin dışında, yol kenarında eski bir sac kulübe bulunmaktadır. Bu barınak, kamulaştırma koridorunun dışında, yol üzerinde bulunmaktadır. Yerel halk tarafından kullanılmaktadır. Ek-1, Ek-4, Bölüm 5.2.2 Yapılar bkz. Tablo 5 2, Şekil 5 2 ve Şekil 5 3)	Yerel halk	Mevcut altyapı ve hizmetler, kullanıcılarına ekonomik zarar vermemek için korunacak ve düzenlenecektir. Yerel halk tarafından kullanılan diğer kamu varlıkları üzerinde herhangi bir etki olması durumunda, ilgili devlet kurumları (TCDD, Karayolları Genel Müdürlüğü, Filyos Belediyesi, Çayırova İlçe Valiliği, Zonguldak İl Özel İdaresi) ile istişare edilecek ve proje tasarımıyla tam olarak telafi edilecek veya önlenecektir.	AYGM, bu varlıkların korunması için TCDD, Karayolları Genel Müdürlüğü, Filyos Belediyesi, Çayırova İlçe Valiliği, Zonguldak İl Özel İdaresi gibi kurumlarla resmi yazışmalar yapacaktır.
4. Geçim Kaynakları, Hassas Gruplar, Yaşam Kalitesi					
4.1	Hassas gruplar	12	Kadın hane reislerinin sayısı 6'dır. 14 hanede engelli birey sayısı 2'dir. Yaşlıların sayısı 14'tür. Bakıma muhtaç, yatalak ve evden çıkamayan yaşlıların sayısı 3'tür ve 1 okuma yazma bilmeyen yetişkin bulunmaktadır.	Geçim kaynaklarının yeniden sağlanmasına yönelik öncelikli tedbirler Bilgiye erişim ve şikayetlerin giderilmesi mekanizmalarının basitleştirilmesi (örneğin, okuma yazma bilmeyen yetişkinler için görsel-işitsel formatlar) Projeyle ilgili yerinden edilme veya yeniden yerleşim durumlarında, kırılganlık ve önem puanına dayalı Geçiş Dönemi Geçim Desteği (GDGD) hakkı ve taşınma yardımı. Proje süresinin ötesinde desteğin devamını sağlamak için yerel paydaşlarla (örneğin, Sosyal Yardım ve Dayanışma Vakfı, Belediye Sosyal Hizmetleri, STK'lar, Tarım Odaları) koordinasyon.	Yaşlılar, engelliler, hastalık nedeniyle evden çıkamayanlar ve okuma yazma bilmeyen yetişkinler gibi hassas PEK'lere özel öncelik ve makul kolaylıklar sağlanacaktır. Geçim kaynaklarının yeniden sağlanması programları, hassas PEK'lere uyarlanacak ve hassasiyet ve önem puanlarına orantılı olarak daha fazla destek sağlanacaktır (bkz. Ek-2). Şikayet prosedürleri ve proje bilgilerinin paylaşılmasına tam olarak anlaşılması ve katılım sağlanması için, görsel-işitsel materyaller de dahil olmak üzere, iletişim hassas grupların ihtiyaçlarına göre uyarlanacaktır. GDGD paketleri, yaşlılar veya engelliler için hareket desteği gibi belirli savunmasızlıkları dikkate alacak şekilde tasarlanacaktır. Sorunsuz bir geçişi kolaylaştırmak için ek hukuki ve sosyal destek sunulacaktır.

No	Etki kategorisi	Etkilenen yaklaşık hane sayısı / kişi sayısı / varlık sayısı	Hak Sahibi Kişiler	Hak	Açıklamalar / Sorumluluklar
4.2	Çiftçilerin toplam arazi sahipliği üzerinde önemli etki	102 Hissedar 14 Arazi kullanıcıları Bkz. Bölüm 5.4.2 Önemli Ölçüde Etkilenen Kişiler, Tablo 5.6	Toplam arazi mülkiyeti Proje'den %10'dan fazla etkilenen PEK'ler Hissedarlar ve Arazi kullanıcıları	Bu kişilere tam yenileme maliyetleri kadar tazminat ödenir, kaybettikleri araziyi yenisiyle değiştirebilirler. Yeni arazi edinimi, bu PEK'lerin kamulaştırma maliyetleri ile desteklenecektir. Ancak, yeni arazi bulmak ve tarımsal amaçlarla kullanmaya başlamak için zamana ihtiyaçları olabilir. Bu nedenle, hane halkı TLS almaya hak kazanacaktır. PEK'lere, inşaat ve işletme döneminde özellikle temizlik, şoförlük, güvenlik, aşçılık vb. geçici veya kalıcı istihdam olanakları sunulacaktır. Çiftçiler için tarım eğitimleri.	Hane halkı, geçim kaynaklarının yeniden sağlanması kapsamında, hassasiyet ve önem puanlarına (Ek-2) göre GDGD almaya hak kazanacaktır. PEH üyeleri, yerel istihdam ve eğitimde öncelikli olacaktır. AYGM ve proje uygulayıcıları, PEK'lerin gereksiz gecikme olmadan yeni tarım arazisi temin edebilmeleri için, yenileme maliyetine göre tazminatın hızlı ve tam olarak ödenmesini sağlayacaktır. GDGD programları, yeni araziler tam olarak üretken hale gelene kadar geçiş döneminde etkilenen hane halklarını desteklemek için etkili bir şekilde tasarlanacak ve uygulanacaktır. Bu programlar arasında gelir desteği, gıda güvenliği yardımı veya alternatif geçim seçenekleri yer alacaktır. Tarım eğitimleri, ilgili tarım kurumları ve yaygınlaştırma hizmetleri ile işbirliği içinde, PEK'lerin yeni arazilerinde modern ve sürdürülebilir tarım uygulamalarını benimsemelerine yardımcı olmak için ihtiyaçlarına göre düzenlenecektir. Geçiş döneminde PEK'lerin yeterli desteği almasını ve istihdam ve eğitim programlarının ihtiyaçlarını etkili bir şekilde karşılamasını sağlamak için sürekli izleme ve geri bildirim mekanizmaları kurulacaktır.

Sadece Resmi Kullanım İçin

8.1.1 Enflasyona Karşı Koruma

Son yıllarda Türkiye'de yüksek enflasyon sorunu yaşanmaktadır. Kamulaştırma ile ödenen tazminatlar ve arazilerdeki sabit varlıklar, 10. madde davalarında Mahkeme tarafından enflasyona göre güncellenmektedir. YYP fonundan yapılacak ek ödemeler, Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) Parasal Değerler Güncelleme Aracı ile Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) temel alınarak PUB tarafından güncellenecek ve PEK'lere ödenmesi sağlanacaktır. YYP fonu ödemeleri, ödeme yapılana kadar üç ayda bir güncellenecektir. Mevcut fiyat üç ay içinde ödenmezse, fiyat yeniden güncellenecektir.

8.2 Geçim Kaynaklarının Geri Kazandırılması Önlemleri

Ekonomik yerinden edilmeden daha fazla etkilenen kişiler olabilir. HSM, YYP kapsamında belirlenen bu PEK'ler için çeşitli ilkeler benimsemiştir. Aşağıda listelenen PEK grupları "Önemli Ölçüde Etkilenen Kişiler" olarak kabul edilir ve ek destek alırlar.

- Etkilenen kamu arazilerinin topraksız kullanıcıları,
- Toplam arazi sahipliği Proje'den %10'dan fazla etkilenen PEK'ler.

8.2.1 Geçim kaynaklarının yeniden sağlanması araçları

Geçiş Dönemi Geçim Kaynakları Desteği (GDGD)

Geçiş Dönemi Geçim Desteği (GDGD), hane halklarının değişim dönemlerinde geçimlerini sürdürmelerine yardımcı olmak amacıyla oluşturulmuştur. Aylık net asgari ücretle eşleşen GDGD tutarı, projenin arazi ediniminden etkilenen PEK'lere yardım etmek için YYP fonundan dağıtılacaktır. Asgari ücret, 27 Aralık 2024 tarihli Resmi Gazete'ye göre 26.005,50 TL (739 USD[23]) olarak belirlenmiştir.

AYGM, son beş yılda IFI destekli birçok projeyi gerçekleştirerek uluslararası standartlarda deneyim kazanmıştır. AYGM yetkilileri, Türkiye'nin çeşitli bölgelerindeki YYP uygulamalarında ortak yöntemler kullanarak adil bir yönetim ilkesi belirlemek istemektedir.

Yerel İstihdam

Projenin arazi ediniminden doğrudan etkilenen PEK'lere ve PEH üyelerine istihdam fırsatları sağlanmasına özel önem verilecektir. İş başvuru formlarında "Eviniz ve arazileriniz Projenin arazi ediniminden doğrudan etkilendi mi?" sorusu yer alacaktır.

Geçici veya kalıcı iş fırsatlarının sağlanmasını garanti altına almak için, yüklenici ile yapılan anlaşmalarda yerel ve yerinden edilmiş kişilerin işe alınmasına öncelik verilmesi zorunlu hale getirilecek ve bu kişilere proje kapsamında istihdam sağlanacaktır.

Eğitimler

Tarımsal eğitimlerin temel amacı, projenin arazi ediniminden etkilenen PEK'lerin mevcut arazilerinin verimliliğini artırmalarına yardımcı olmaktır. Arazileri projeden kısmen etkilenen çiftçilerin kalan arazilerini daha verimli kullanmalarını sağlamak, projenin geçim kaynakları üzerindeki olumsuz etkisini azaltacaktır.

[23] Amerikan Doları

PEK'lerin taleplerine göre her PEH'de en az bir tarım eğitimi planlanacaktır. Etkinlik, Projenin web sitesinde duyurulacak ve PEK'ler HİS tarafından doğrudan veya muhtarlar aracılığıyla davet edilecektir. Eğitim konuları aşağıdakileri içerebilir, ancak bunlarla sınırlı değildir

- Kaynakların verimli kullanımı
- Verimliliği artıran tarım teknikleri
- Sürdürülebilirlik uygulamaları
- İklim değişikliği
- Alternatif tarımsal faaliyetlerin geliştirilmesi
- Ürün çeşitliliğini artırmaya yönelik eğitimler

8.2.2 Geçim Kaynaklarının Geri Kazandırılması Programı

Yukarıda listelenen önemli ölçüde etkilenen kişiler için izlenecek program ve hane halklarının geçim kaynaklarındaki kayıpları en aza indirmek için kullanılacak araçlar aşağıda sunulmuştur (bkz.Tablo -82).

Tablo -82 . Geçim kaynaklarının yeniden sağlanması programı

PEK Kategorisi	GKGKP aracı türü	Uygulama	Zaman
Arazi sahipleri / hissedarlar / arazi kullanıcıları ve hissedar listesinde yer almayan arazi kullanıcıları	GDGD Yerel istihdam Tarımsal eğitimler	Hane halkı GDGD almaya hak kazanacaktır. PEH üyeleri yerel istihdam ve eğitimde öncelikli olacaktır. PEK'ın ŞM başvurusu alınacak, değerlendirilecek ve GDGD ödemesi bir hane için bir kez olmak üzere banka hesabına yapılacaktır.	Arazi edinimin den sonra
Toplam arazi sahipliği Proje'den %10'dan fazla etkilenen PEK'ler	▪ GDGD ▪ Yerel istihdam ▪ Tarımsal eğitimler	Bu kategori için henüz bir tanım yapılmamıştır. Tanımlar tamamlandığında, bu kişiler belirtildiği şekilde geçim kaynaklarının yeniden sağlanması programına dahil edilecektir: Toplam arazi sahipliği Proje'den %10'dan fazla etkilenen PEK'lere tam ikame maliyeti üzerinden tazminat ödenir, kaybettikleri arazinin yerine yenisini satın alabilirler. Yeni arazi edinimi, bu PEK'lerin kamulaştırma maliyetleri ile desteklenecektir. Ancak, yeni arazi bulmak ve tarımsal amaçlarla kullanmaya başlamak için zamana ihtiyaçları olabilir. Bu nedenle, hane halkı, kırılganlık derecesine göre GDGD almaya hak kazanacaktır. PEH üyeleri, yerel istihdam ve eğitimde öncelikli olacaktır. PEK'ın ŞM başvurusu alınacak, değerlendirilecek ve GDGD ödemesi bir hane için bir kez olmak üzere banka hesabına yapılacaktır.	Arazi edinimin den sonra

8.3 Diğer Etki Azaltıcı Önlemler

8.3.1 Tarımsal faaliyetler için koruyucu ve destekleyici önlemler

Tarımsal faaliyetlere dikkatli bir yaklaşım benimsenmiştir. Bu yaklaşım, tarımsal faaliyetleri destekleyen faaliyetlere katılma şeklinde olabilir. Uygulanacak ek önlemler bu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmaktadır.

- Etkilenen arazilerin sahipleri ve/veya kullanıcılarına, inşaat öncesinde mahsullerini hasat etme imkanı verilecektir.

Tarım arazilerine veya meralara erişim, proje faaliyetleri nedeniyle kesintiye uğrayabilir; (1) inşaat çalışmaları nedeniyle geçici olarak; (2) demiryolu hattı nedeniyle kalıcı olarak. Hem arazilerin bölünmesi hem de mevcut yolların kapatılması, arazi bağımlılığını azaltabilir ve gelir getirici faaliyetlerin maliyetlerini artırabilir. Bu sorunların sosyo-ekonomik olumsuz etkilerini önlemek için, mümkünse hat güzergâhı üzerinde uygun geçitler kurulacak ve geçit noktalarının yerleri belirlenirken geleneksel kullanımlar dikkate alınacaktır. Çiftçilerin tarımsal faaliyetlerini engelleyebilecek uygulamalardan hassasiyetle kaçınılacaktır.

Tarımsal faaliyetlerin desteklenmesi ve tarımsal altyapının korunması, arazi sahiplerinin / hissedarların / arazi kullanıcılarının ve hissedar listesinde yer almayan arazi kullanıcılarının gelir kaynaklarının azalmasını önleyecektir. Bu kısımlar arazi ediniminden doğrudan etkilenecektir. Bu etkiyi azaltmak için aşağıdaki önlemler alınacaktır:

- İnşaat faaliyetleri, AYGM tarafından onaylanan hasat sezonunun tamamlanmasını bekleyecektir.

8.3.2 İnşaat Takvimi Bilgileri

İnşaat takvimi, çiftçilerin mahsullerini hasat edebilmeleri için Müteahhit tarafından etkilenen yerleşim yerinin muhtarları ve PEK'leri ile paylaşılacaktır. İnşaat faaliyetlerinden hemen önce kamulaştırılan arazilerde mevcut duran mahsul varsa ve inşaat belirli nedenlerle bekleyemezse, mahsulün maliyeti Proje tarafından kullanıcıya ödenecektir.

Mahsul sahibi, yüklenicinin araziye girmesinden önce ayakta duran mahsullerini hasat etmesine izin verilmiştir. İnşaat faaliyetlerinin aciliyeti nedeniyle hasat mümkün değilse, Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından belirlenen hissedar listesinde yer almayan arazi kullanıcıları da dahil olmak üzere mahsul sahibine yıllık mahsullerin piyasa değeri üzerinden nakit tazminat ödenecektir.

8.4 Hassas Gruplara Yardım

Hassas gruplar, ırk, renk, cinsiyet, sağlık, dil, din, siyasi veya diğer görüşler, ulusal veya sosyal köken, mülkiyet, doğum veya diğer statüler nedeniyle dezavantajlı durumda olan kişileri içerir. Bu grupları, Proje arazi ediniminden etkilenen diğer kişilerden ayıran özellik, fiziksel (engellilik), sosyal (cinsiyet) veya ekonomik (yoksulluk, topraksızlık) dezavantajları nedeniyle diğer günlük görevlerinde/rutinlerinde başkalarının desteğine ihtiyaç duymaları ve kamulaştırma süreçlerinde desteklenmeleri gerektiğidir. Dikkate alınan Hassas gruplar şunlardır:

- Kadınlar, özellikle tek başına hane reisi olanlar,
- Yaşlılar,
- Evden çıkamayan, yatalak bireyler dahil olmak üzere engelli kişiler ve
- Okuma yazma bilmeyenler.

Hassas kişiler, Çevre ve Sosyal Yönetim Planları kapsamında sağlanan fırsatlara erişimde çeşitli sorunlarla karşılaşabilirler. Hassas PEK'ler, paydaş katılım faaliyetlerine erişim, şikayet mekanizmasına erişim, tazminat veya mahsul ödemeleri alma ve geçim kaynaklarının yeniden sağlanması faaliyetlerinden yararlanma konusunda zorluk yaşayabilirler.

8.4.1 Tespit Edilen Hassas PEK'ler

Hane halkı temsilcilerinin hane halkı üyelerinin savunmasızlığı ile ilgili verdikleri cevaplara göre (birden fazla cevap seçeneği ile), 14 arazi kullanıcısından 8'inde çeşitli nedenlerle hassas bireyler bulunurken, 5 hanede hassasiyet tespit edilmemiştir. Bir arazi kullanıcısının hassasiyet durumu, temsilcinin devam eden yasal süreç nedeniyle cevap vermek istememesi nedeniyle belirlenememiştir.

Bu hassasiyet durumlarına ek olarak, tüm arazi kullanıcıları ve hissedarlar, "Toplam arazi varlığının %10'undan fazlası etkilenen arazi sahipleri" nedeniyle hassas kabul edilmektedir (bkz.8 -3).

Ayrıca, arazi kullanıcıları 7, 11 ve 12 arazi kullanıcısı olarak tanımlanmış olsa da, bu kişiler için herhangi bir arazi varlığı tespit edilmemiştir.8 -3 adresinde bu kişiler de ayrı olarak vurgulanmıştır.

8 -3 tablosu: Hane halkı üyelerinin kırılganlıklarına göre dağılımı

Arazi kullanıcısı					Hassasiyet koşulları				
Varsa kimlik numarası	Arazi Kullanıcılarının Listesi	Yaş	Cinsiyet	Hane halkı büyüklüğü	Yaşlı	Bakıma muhtaç, yatalak, eve bağımlı kişiler	Engelli kişiler	Türkçe konuşamayanlar	Okuma yazma bilmeyen yetişkinler
-	1	42	Kadın	4	0	0	0	0	0
KİMLİK 12	2	61	Erkek	2	0	0	1	0	0
KİMLİK 18	3	74	Erkek	2	2	0	0	0	0
-	4	65	Kadın	2	2	1	0	0	0
KİMLİK 88	5	79	Erkek	2	2	0	1	0	1
-	6	63	Erkek	4	0	0	0	0	0
-	**7**	**57**	**Erkek**	**2**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
-	8	70	Kadın	3	2	1	0	0	0
KİMLİK 5	9	66	Kadın	1	Yanıt yok	Yanıt yok	Yanıt yok	Yanıt yok	Yanıt yok
KİMLİK 33	10	32	Kadın	2	1	0	0	0	0
-	**11**	**64**	**Kadın**	**2**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**
-	**12**	**64**	**Erkek**	**2**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
KİMLİK 14	13	68	Erkek	2	2	0	0	0	0
KİMLİK 52	14	75	Kadın	4	1	1	0	0	0

8.4.2 Hassasiyet Desteği

Projeden bağımsız olarak mevcut bir hassasiyet olan PEK'lere YYP kapsamında Hassasiyet Yardımı sağlanacaktır. Hassas gruplara yönelik yardım türleriTablo -84 altında sunulmuştur, ancak sağlanacak yardımlar bunlarla sınırlı olmayabilir. Projenin arazi edinimi ile Hassas grup üyesi olarak belirlenen PEK'ler ve arazi ediniminin %10'undan fazlasından etkilenen PEK'ler

YYP kapsamında değerlendirilir. Ancak, hissedarların toplam arazi sahipliği ile ilgili eksiklikler nedeniyle bu değerlendirme yapılamamıştır.

PEK'lerin talepleri her zaman AYGM PUB tarafından değerlendirilir ve hassasiyet ve proje ile olan ilişkisi değerlendirilerek karşılanabilir.

Tablo -84 . Hassasiyet Yardımı

PEH'ler arasında hassasiyet kategorisi	Hassasiyet yardımı
Yaşlıları içeren PEH	Bu grupların bilgiye, tazminata ve diğer desteklere erişimde zorluk yaşadıkları bilinmektedir. Bu nedenle, Proje ile doğrudan veya dolaylı olarak ilgili bir hizmete ulaşmak istediklerinde, savunmasızlıkları nedeniyle bu hizmete ulaşmakta zorluk yaşadıkları durumlarda, Projenin yerel birimlerinden yardım talep edebilirler. Bu Hassasiyet Yardımları aşağıdakileri içerir, ancak bunlarla sınırlı değildir: • Bankaya ulaşma. • Banka ile görüşme. • Banka çalışanının ev ziyareti. • Notere ulaşma. • Noterden bilgi alma. • Noter çalışanı ev ziyareti. • Belgelerin gönderilmesi ve alınması (kargo, faks, e-posta vb.). • Evde herhangi bir belgeyi imzalamak. • Ulaşım. • Bilgi ve danışmanlık hizmetlerine erişim. • Profesyonel, avukat, emlakçı vb. • Evde çalışma fırsatları (özellikle engelli/evden çıkamayan/yatalak uygun kişiler için). .
PEH, evden çıkamayan, yatalak bireyler dahil engelli kişileri içerir.	
Okuma yazma bilmeyenler dahil PEH	Arazi edinim sürecinde gerekirse sözlü, yüz yüze ve görsel katılım fırsatları sağlanacaktır. Sosyal hizmetlere erişim konusunda talepleri doğrultusunda danışmanlık hizmeti verilecektir.

Önemli geçim kaybı nedeniyle geçici geçim desteği (GDGD) almaya hak kazanan PEK'ler, yukarıdaki kırılganlık durumlarına sahip olmaları halinde ek bir kırılganlık ve önem puanı alacaklardır (Bkz. Ek-2).

9 YYP BÜTÇESİ

Proje'den etkilenen varlıklar için nüfus sayımı araştırması ve envanter çalışmaları yapılmıştır (YYP uygulama tablosu olarak Varlık Envanteri ve Nüfus Sayımı listesi için bkz. Ek-1). Mevcut Proje tasarımı ile etkilenen tüm parseller, arazi sahipleri ve arazilerdeki diğer varlıklar tespit edilmiştir. Kamulaştırma Departmanı tarafından yürütülen bu varlık envanter çalışması, etkilenen araziler hakkında veri sağlamaktadır. YYP hazırlık saha çalışması sırasında, bu Envanterin ÇSS5 ile uyumlu hale getirilmesi için çaba sarf edilmiştir. Buna göre, arazilerdeki kullanıcılar tespit edilmiştir. Hane halklarının geçim kaynakları, toplam arazi varlıkları ve kırılganlıkları hakkında bilgi elde edilmiştir. Etkilenen arazilerdeki yapılar da dahil olmak üzere, PUB tarafından yönetilecek ayrıntılı bir varlık envanteri, arazi değerleme sürecinden sonra Ek-1'e dayalı olarak sağlanacaktır. Binalar dahil yapıların tazminatlarının ÇSS5 ile uyumluluğunun izlenmesi, uygulama aşamasında incelenecek ve YYP'nin tam olarak uygulanması ve tüm tazminatların ödenmesi durumunda YYP uygulamasının üçüncü taraf değerlendirmesi yapılacaktır. (Bkz. Bölüm 10). Bu bağlamda, öngörülebilir harcama kalemlerine göre hazırlanan yaklaşık YYP bütçesi için Ek-3'e bakınız.

Sadece Resmi Kullanım İçin

10 İZLEME VE DEĞERLENDİRME

Bu bölümde, izleme ve değerlendirme süreci, raporlama sıklığı, iç ve dış izleme içeriği ve göstergeleri ile dış izlemeden elde edilen geri bildirimlerin Proje uygulama sürecine entegrasyonu için rol ve sorumluluklar tanımlanmaktadır.

İzleme ve değerlendirmenin (İ&D) amacı, inşaat öncesinde YYP uygulamasının Proje yönetimine geri bildirimde bulunmak ve gerekli düzenlemeleri yaparak Projeden kaynaklanabilecek PEK'lerin geçim kaynaklarının kaybını önlemektir. İzleme ve değerlendirme, arazi ediniminden kaynaklanan olumsuz etkileri telafi etmek için geliştirilen önlemler ve YYP uygulama sürecinin sağlıklı bir şekilde ilerlemesi için gereklidir. Ayrıca, paydaş katılımının en önemli araçlarından biri olan şikayet mekanizmasının etkinliği, başarılı bir YYP uygulaması için izlenecektir. YYP uygulama izlemesi, YYP'nin tam olarak uygulandığını izleyecek/belgeleyecektir. YYP uygulamasının tamamlanmasının ardından, YYP'nin, kamulaştırma sonrasında hiçbir PEK'ın önceki durumundan daha kötü durumda kalmamasını sağlama hedefini yerine getirip getirmediğini inceleyecek bağımsız bir YYP değerlendirmesi/denetimi yapılacaktır. YYP izlemesinin temel amacı, aşağıdaki soruları doğrulamak olacaktır:

- YYP'de öngörülen tazminatlar ve önlemler uygun ve zamanında uygulandı mı?
- Hak sahibi gruplar, kararlaştırılan süre içinde tazminat haklarının tamamını aldılar mı?
- YYP'de sunulan tazminat ve önlemler, PEK'lerin yaşam standartlarını korumak veya yükseltmek açısından etkili miydi?
- PEK'ler tarafından yapılan şikayetler YYP ve PKP'ye uygun olarak yönetilip çözüldü mü?
- Hassas grupları ve önemli ölçüde etkilenen kişileri dahil etmek için paydaş katılımı ve yeniden yerleştirme ile ilgili önlemler alındı mı?
- YYP'de tanımlanmayan ek etkiler veya hak sahibi gruplar var mıydı? (fiziksel ve ekonomik kayıplar yaşayabilecek kişi veya gruplar)
- Yeniden Yerleşim Planında (YYP) tanımlanan ve Üçüncü Taraf İzleme Mekanizması aracılığıyla izlenen hafifletme önlemleri, arazi edinimi ve yeniden yerleşimin etkilerini ele almak için uygulandı mı?

Bu amaçla, iç ve dış izleme ile tamamlanma denetiminden oluşan, birbirini tamamlayan bir izleme mekanizması aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur:

İç izleme: İç izleme ve değerlendirme (İ&D), yukarıdaki sorulara verilen yanıtları değerlendirmek ve belgelemek için düzenli raporlama yoluyla uygulayıcı kurum tarafından gerçekleştirilecektir.

Dış izleme: Bağımsız bir tarafın danışmanlığıyla desteklenen ve yukarıdaki soruların yanıtlarını arayan İ&D faaliyeti. İç izleme raporları incelenir ve saha ziyaretleri gerçekleştirilir.

Tamamlama denetimi: Hem iç hem de dış izleme süreçlerini sonuçlandıran YYP Tamamlama Denetimi, uygulanan önlemlerin YYP'de belirtilen taahhütlerle, geçim kaynaklarının yeniden sağlanması da dahil olmak üzere, ne ölçüde tutarlı olduğunu değerlendirecek ve herhangi bir ek önlem gerekip gerekmediğini belirleyecektir. YYP Tamamlama Denetimi, Dış İzleme Danışmanı tarafından yürütülecektir. İç ve dış izleme raporları incelenir ve saha ziyaretleri gerçekleştirilir.

Tüm izleme sürecinin temel ilkesi, her izleme faaliyetinin uygun teknikler kullanılarak katılımcı bir şekilde yürütülmesidir. Bu teknikler, örneğin, PEK'ler veya topluluk liderleriyle yapılan derinlemesine görüşmeler, Hassas gruplar veya topluluklarla yapılan odak grup tartışmaları ve ayrıca topluluk düzeyinde PEK'lerle birlikte etkilenen arazilerin izlenmesi ve ziyaret edilmesidir.

İzleme ve değerlendirme sürecinde yetkilendirilecek birimlerin rol ve sorumluluklarıTablo -132 adresinde tanımlanmıştır.

Tablo 10-1: İ&D Sürecinde YYP Uygulama Birimlerinin ve Personelinin Rolleri

Sorumlu Taraf	Birim	İ&D içeriği	İ&D sürecindeki roller	Sıklık	İzleme Göstergeleri
AYGM	PUB (Sosyal Uzman) & PUB (Halkla İlişkiler Sorumlusu)	İç İzleme	*İ&D faaliyetleri* ▪ İ&D raporlarının hazırlanması ve proje yönetimi ile kredi verenlere sunulması ▪ PKP uyarınca ilgili paydaşlarla yürütülecek arazi edinimi ile ilgili katılım faaliyetlerini izlemek ▪ Şikayet mekanizmasının şeffaf ve tüm PEK'ler için erişilebilir olmasını sağlamak ▪ Planlanan tüm YYP uygulamalarının programa ve bütçeye uygunluğunu yakından izlemek. *İzleme için YYP uygulamaları* ▪ Tüm PEK'lerin kayıplarını telafi etmek için arazi edinim sürecini takip etmek ▪ Tüm arazi sahiplerinin (resmi ve gayri resmi) geçim kaynaklarının YYP Fonu aracılığıyla zamanında ve uygun şekilde tazmin edilmesini sağlamak ▪ Tüm PEK'lerin, özellikle de Hassas olanların, YYP uygulama sürecinde	Üç aylık	▪ Proje bileşeni ve/veya arazi edinimi türüne göre ekonomik olarak yerinden edilmiş hane halkı ve bireylerin sayısı ▪ YYP uygulaması sırasında arazi edinimi ve geçim kaynaklarının yeniden sağlanması konusunda gerekli olan kamu bilgilendirme ve danışma faaliyetlerinin sayısı ▪ Tamamlanan tazminat ödemelerinin sayısı ▪ Mahkeme işlemleri sonucunda yapılan ödemelerin tutarı ve yüzdesi ile müzakereler sonucunda yapılan ödemelerin tutarı ve yüzdesi ▪ Toplam mahkeme davaları arasında devam eden/açık davaların sayısı ▪ Arazi edinimi ve tazminat süreciyle ilgili şikayetlerin sayısı ve türü ▪ Bu şikayetlerin durumu (açık, kapalı), kapanış zamanı ve çözüm durumu ▪ Mevcut bütçe ve AYGM kaynaklarından tazminat ödemesi ve/veya geçim desteği alan PEK sayısı ▪ YYP Uygulaması sırasında iletişime geçilen paydaşların sayısı (paydaş türleri, gündeme getirilen/tartışılan konular ve katılımın cinsiyet dağılımı) ve Danışmalardan alınan geri bildirimler ▪ PEK'ler arasında Hassas gruplara ve önemli ölçüde etkilenen kişilere sağlanan desteğin sayısı ve türü

Sorumlu Taraf	Birim	İ&D içeriği	İ&D sürecindeki roller	Sıklık	İzleme Göstergeleri
			ortaya çıkabilecek endişelerini kolayca ifade edebilmelerini ve bunlara zamanında yanıt verilebilmesini sağlamak. ▪ Önemli ölçüde etkilenen kişilerin hak sahibi olmalarını ve desteklenmelerini sağlamak ▪ YYP Uygulamasının ilgili taraflarıyla istişare halinde alınacak sonraki önlemleri ayrıntılı olarak planlamak.		
Bağımsız Taraf (Dış İzleme Şirketi)	Yeniden Yerleşim Uzmanları	Dış İzleme	*İzleme ve değerlendirme faaliyetleri* ▪ YYP taahhütlerine uyumu doğrulamak ve YYP uygulamasındaki sorunlu alanları belirlemek için izleme faaliyetleri yürütmek ▪ İç izleme kayıtlarını ve raporlarını gözden geçirerek ve hem masaüstü verilerini hem de saha gözlemlerini kullanarak dış izleme raporları hazırlamak *İzleme için YYP uygulamaları* ▪ YYP uygulamasını iyileştirmek için alınacak düzeltici eylemler ve önlemler konusunda	Yarı yıllık	▪ Yeniden yerleştirme süreciyle ilgili gerçekleştirilen bilgi ve danışma faaliyetlerinin sayısı ▪ Hassas gruplarla yapılan danışma sayısı ▪ Geçici geçim desteği veya diğer tazminatlar alan PEK sayısı ▪ Ek destek alan PEK / hane sayısı ▪ Verilen ve uzlaştırılan tazminat anlaşmalarının sayısı ▪ Konsensüs sağlanamayan devam eden dava sayısı ▪ Zamanında çözülen şikayetlerin yüzdesi ▪ Zamanında çözülemeyen/kapatılamayan şikayet sayısı ▪ YYP uygulamasının PEK'lerden gelen niteliksel geri bildirimleri ▪ Hane halklarının yerinden edilme öncesi yaşam standartlarına ve gelir kaynaklarına geri dönme yeteneği ▪ Hane halkları tarafından alınan tazminat / mahsul ödemelerinin değerlendirilmesi ▪ Ödemelerin tam ikame fiyatı üzerinden yapılıp yapılmadığı ▪ Hane halklarının fiziksel yerinden edilme konusunda memnuniyet durumu

Sorumlu Taraf	Birim	İ&D içeriği	İ&D sürecindeki roller	Sıklık	İzleme Göstergeleri
			AYGM'ye tavsiyelerde bulunmak		
	Yeniden Yerleşim Uzmanları	Tamamlama Denetimi	▪ İzleme ve Değerlendirme Faaliyetleri ▪ İ&D çalışmalarını organize etmek, raporları incelemek ve bunları proje yönetimine ve kredi verenlere sunmak. ▪ Bulguları PUB'ya raporlamak ▪ İzleme için YYP uygulamaları ▪ YYP uygulamasını gözden geçirmek ▪ Hakların yerine getirilip getirilmediğini doğrulamak	Proje sonunda	• YYP hedeflerine ulaşılıp ulaşılmadığının değerlendirilmesi • PEK'lerin proje öncesi koşullardan daha kötü durumda olmadığının doğrulanması • Herhangi bir düzeltici eylemin belirlenmesi

Sadece Resmi Kullanım İçin

Sorumlu Taraf	Birim	İ&D içeriği	İ&D sürecindeki roller	Sıklık	İzleme Göstergeleri
Denetim Danışmanı	Sosyal uzman	İç İzleme	*İzleme ve değerlendirme faaliyetleri* ▪ YYP uygulama faaliyetlerinin plana uygunluğu hakkında PUB'ya aylık raporlar hazırlamak ▪ PUB'ya iç denetimle ilgili gerekli verileri sağlama *İzleme için YYP uygulamaları* ▪ İnşaat Müteahhidinin faaliyetlerinin YYP ve Projenin diğer ilgili planlarına uygun olmasını sağlamak ▪ Gerekli durumlarda uygulamada önlemler almak, düzeltmeler hakkında PUB'yu bilgilendirmek	Üç Aylık	▪ Aşağıdaki konularda mevcut kayıtlar, imzalı dilekçeler, resmi belgeler, fotoğraflar, materyaller, şikayet kayıt ve kapatma formları: o YYP kapsamında sağlanan tazminat, destek ve önlemler o Uygun PEK'lerin gerekli ödeme ve destek süreciyle ilgili gelişmeler o PEK'lerin yaşam standartlarını korumak veya artırmak için YYP'de sunulan tazminat, destek ve önlemlerin etki göstergeleri o PEK'ler tarafından yapılan şikayetler ve geliştirilen çözümler

11 HALKIN KATILIMI VE BELGELERİN AÇIKLANMASI

Projenin Paydaş Katılım Planı (PKP) halihazırda yürürlüktedir ve bu YYP kapsamında yürütülecek danışma faaliyetleri de PKP ile uyumlu olacaktır. Proje hazırlık döneminde PKP'de belirlenen paydaşlarla aktif iletişim kurulmuş olup, bu iletişim gelecekte de devam edecektir. PKP'de tanımlanan yöntem ve materyaller (yerel topluluklarla istişare toplantıları, odak grup tartışmaları, sunumlar, yerel medya duyuruları, broşürler, şikayet mekanizması, telefon hattı vb.) Projenin tüm aşamalarında kullanılacaktır.

Paydaş katılımı, proje yaşam döngüsü boyunca dikkate alınması gereken sürekli bir süreç olduğundan, bu bölümde YYP hazırlık sürecinde gerçekleştirilen paydaş katılım faaliyetleri ve YYP uygulaması sırasında gerçekleştirilecek faaliyetler açıklanmaktadır.

11.1 YYP Hazırlığı Kapsamında Gerçekleştirilen Danışma Faaliyetleri

2. Aşamada projenin güzergâhının yeniden tanımlanmasının ardından, Gökçeler, Sazköy, Sefercik ve Derecikören yerleşim yerleri kamulaştırma planından etkilenecekti.

İlgili saha çalışması 4-5 Şubat 2025 tarihlerinde üç kişi ile gerçekleştirilmiştir. Planlanan saha çalışması kapsamında, PEK'lerin %100'ünün sayımı yapılmış ve etkilenen tüm araziler tespit edilmiştir. Eylül ayında, Şubat ayında tamamlanamayan faaliyetleri tamamlamak için saha çalışması tekrarlandı. Bu kapsamda, fiziki arazi ölçümleri, Varlık Envanteri çalışması ve değerleme çalışması gerçekleştirildi. Ayrıca, kamu arazilerinin kullanım durumunu belirlemek için Zonguldak İl Özel İdaresi ile toplantılar yapıldı.

Bahsedilen faaliyetlerin ayrıntıları Bölüm 4 Metodoloji'de verilmiştir.

11.2 Belge Yönetimi ve PEK'lere Açıklama

AYGM PUB, arazi edinimi, paydaşlarla istişareler, varlık envanteri, araştırmalar, ödemeler, tazminat sözleşmeleri ve YYP ile ilgili diğer yasal belgelerle ilgili tüm belgeleri yönetmek için bir belge yönetim sistemi uygulamaktan sorumludur.

Bu YYP taslağı, PUB tarafından Dünya Bankası ÇSS5 uyarınca halkla istişare edilerek duyurulacaktır. Bu istişare sırasında alınan geri bildirimler YYP'ye entegre edilecek ve Dünya Bankası'nın nihai onayına sunulacaktır. Dünya Bankası'nın onayı alındıktan sonra, AYGM belgenin hem Türkçe hem de İngilizce versiyonlarını resmi web sitesinde yayınlayacak ve YYP'yi ilgili Bakanlıklar, Yerel Yönetimler ve Kurumlarla paylaşacaktır. Nihai YYP, ayrı bir bağlantı ile Dünya Bankası web sitesinde de duyurulacaktır. Projenin sonraki aşamalarında YYP'ye yapılacak herhangi bir ekleme veya değişiklik, Dünya Bankası'nın onayına tabi olacaktır; bu belge hem AYGM hem de Dünya Bankası web sitesinde yayınlanacaktır. YYP, PUB tarafından projenin araziye dayalı etkileri, yasal haklar ve yetkileri, Şikayet Mekanizması hakkında bilgi vermek amacıyla kamu istişare toplantılarında, özellikle Hassas gruplar ve önemli ölçüde etkilenen kişiler olmak üzere, PEK'lerede sunulacaktır. YYP'nin basılı kopyası, etkilenen yerleşim yerlerinin muhtarlıklarında bulunacaktır.

Arazi Edinimi ve Tazminat Kılavuzu (GLAC), haklar, uygunluk kriterleri, değerleme prosedürleri ve ŞM hakkında ayrıntılı bilgiler içerecek şekilde hazırlanacak ve katılım faaliyetleri sırasında PEK'lere dağıtılacaktır.

AYGM, PKP uyarınca bilgilendirme süreci sırasında tüm ulusal ve yerel kurumsal paydaşlarla da iletişim kurmuştur. Projenin çevresel ve sosyal koruma belgeleri hakkında resmi yazışmalarla kurum ve kuruluşlardan görüşleri istenmiştir. Bilgilendirme süreci kapsamında ilgili kurumlardan resmi yanıtlar alınmıştır.

12 ŞİKAYET MEKANİZMASI

12.1 Amaç ve Kapsam

Paydaş Katılım Planı (PKP) belgesi, Proje Sahibi tarafından ÇINAR ile işbirliği içinde yürütülen Proje'den doğrudan ve/veya dolaylı olarak etkilenebilecek kurumlar, kuruluşlar ve diğer paydaşlar arasında kredilendirme dönemi boyunca kurulması gereken iletişim ve etkileşim süreçlerinin yönetimi için hazırlanmıştır. Ayrıca, PKP, paydaşlarla kapsayıcı bir katılım yoluyla Proje'nin olumsuz sosyal etkilerini en aza indirmeye ve olumlu etkilerini artırmaya katkıda bulunmayı amaçlamaktadır.

PKP'nin genel amacı, Proje döngüsü boyunca kamu bilgilendirme ve istişareleri de içeren bir paydaş katılım programı tanımlamaktır. PKP'nin önemli hedeflerinden biri, Çevresel ve Sosyal riskleri ve etkileri hakkında uygun bilgilerin paydaşlara zamanında, erişilebilir ve uygun bir şekilde açıklanmasını sağlamak ve paydaşlarla etkili ve kapsayıcı istişareleri teşvik etmek, ayrıca sorunları ve şikayetleri dile getirmek için erişilebilir bir yol sağlamaktır.

Şikayet Mekanizması (ŞM), PKP'nin önemli bir aracıdır ve ayrı başlıklar altında iç ve dış paydaşları kapsayarak çevresel ve sosyal etkiyle ilgili şikayetleri, görüşleri, önerileri, geri bildirimleri ve soruları ele almayı amaçlamaktadır.

Şikayet mekanizması, YYP'nin uygulanmasını izlemek için kullanılacak araçlardan biri olacaktır. YYP, YYP uygulamasının etkinliğini izlemek için göstergeleri belirlemiştir. Şikayet mekanizması veritabanındaki veriler, PEK'lerin arazi edinimi ve geçim kaynaklarının yeniden sağlanması ile ilgili Proje performansını izlemek için kullanılacaktır. Proje, şikayetlerin sonuçlarını analiz ederek ve bunları YYP'de tanımlanan hedeflerle karşılaştırarak gerekli hafifletici önlemleri alacaktır.

12.2 Rolleri ve Sorumlulukları

Şikayetlerin (çevre sorunları dahil) kaydedilmesi ve izlenmesi, AYGM PUB'nun temel sorumlulukları arasında yer alacaktır. Aynı zamanda, hem AYGM hem de Yüklenicinin sosyal uzmanları sahada bulunacak (PKP'de tanımlandığı şekilde) ve şikayetlerin kaydedilmesi ve yönetilmesinden de sorumlu olacaklardır. Görevlendirilen bu personel, Şikayet Mekanizmasını takip ederek paydaşların tüm şikayetlerini kaydedecek, çözecek ve tanımlanan hafifletici önlemleri izleyecektir. PEK'lerin farkındalığını artırmak ve şikayetlerini nasıl dile getirebilecekleri konusunda şeffaflık sağlamak için proje iletişim bilgileri bilgilendirme toplantıları, proje broşürleri ve proje web sitesi aracılığıyla sağlanacaktır. Paydaşların şikayetlerini resmi olarak dile getirebilecekleri çeşitli kanallar şunlardır:

- Telefon (Paydaşlar (0312) 203 10 00 numaralı telefondan AYGM'yi arayabilir ve irtibat kişisiyle görüşmek isteyebilirler:

İletişim Telefonu: 0312 203 10 00 Dahili: 3059

İletişim e-posta adresi:

igorkem.gokmen@uab.gov.tr, hazal.babur@uab.gov.com.tr

İrtibat Kişileri: İbrahim Görkem Gökmen, Hazal Babur

- Yüz yüze (Paydaşlar, yerel ofiste AYGM'nin görevli personeline şikayetlerini iletebilirler)

Şikayet kayıt formu (CRF) (Paydaşlar, şikayetlerini dile getirmek için önceden kendilerine dağıtılacak formları doldurabilirler).

AYGM'nin "ALO 123 TALEP FORMU" adlı bir web uygulaması da bulunmaktadır (https://www.uab.gov.tr/cagri-merkezi). Bu uygulama aracılığıyla tüm paydaşlar taleplerini ve bildirimlerini AYGM'ye iletebilirler. Ayrıca, başvuru için resmi kanallar da bulunmaktadır:

- Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi (CİMER)
- Yabancılar İletişim Merkezi (YİMER)

Her türlü geri bildirim veya şikayetin iletilmesi için birincil yol, Proje düzeyinde Şikayet Mekanizması (ŞM) olacaktır. ŞM süreci, sosyal ve çevresel uzmanlar ile Hakla İlişkiler Sorumluları (HİS'ler) dahil olmak üzere kilit personel tarafından denetlenecektir. HİS'lerin temel sorumluluğu, sahada doğrudan paydaşlardan gelen başvuruları toplamak olacaktır.

Ayrıntılar, projeye özgü PKP belgesinde de verilmektedir.

12.3 Şikayet Mekanizmasının İlkeleri

Paydaşların bu süreç hakkında bilgilendirilmesini ve endişelerini kolayca dile getirebilmesini sağlamak için, iletişim bilgileri projenin web sitesi, halka açık bilgilendirme toplantıları, danışma oturumları ve proje broşürleri aracılığıyla paylaşılacaktır. Bu çabalar, paydaşların şikayetlerini resmi olarak nasıl dile getirebilecekleri konusunda farkındalığı artırmayı ve şeffaflığı teşvik etmeyi amaçlamaktadır. Paydaşların şikayetlerini iletebilecekleri çeşitli resmi kanallar şunlardır:

- Telefon hattı
- E-posta
- Yüz yüze
- Şikayet kayıt formu (bkz. Ek-7 ve Ek-8)
- Çevrimiçi başvuru

Projenin PKP'ine göre, her türlü geri bildirim veya şikayet, Projeye Özel Şikayet Mekanizması (ŞM) aracılığıyla yapılacaktır. ŞM süreci, sosyal ve çevresel uzmanlar ile Halkla İlişkiler Sorumluları dahil olmak üzere kilit personel tarafından denetlenecektir. HİS'lerin temel sorumluluğu, sahada doğrudan paydaşlardan gelen başvuruları toplamaktır.

Cinsiyete duyarlı bir yaklaşım sağlamak için, yerel kadınlarla daha rahat iletişim kurulabilmesi amacıyla bir kadın HİS atanacaktır. Hem erkek hem de kadın HİS'ler, inşaat öncesi ve inşaat aşamaları boyunca yerel bölgede görevlendirilecektir. HİS'ler, yerleşim yerlerine mümkün olduğunca yakın stratejik bir konumda bulunan Halkla İlişkiler Ofisi'nde görev yapacaklardır. Ayrıca, HİS'ler ihtiyaç duyulduğunda hassas gruplara ulaşmak ve yerinde incelemelere katılmak için hareket kabiliyetine sahip olacaklardır. Halkla İlişkiler Ofisinin adresi ve HİS'lerin iletişim bilgileri, kolay erişim için ortak alanlarda geniş çapta duyurulacaktır.

Özetle, paydaşlarla birincil etkileşimler sahadaki HİS'ler tarafından yürütülecek, ancak diğer önerilen iletişim yöntemleri de kullanılabilecektir.

HİS'lerın önemli bir rolü, şikayetçilere Projeye özgü ŞM dışında yasal başvuru yolları olduğunu bildirmektir. Şikayetçiler mahkemeler gibi yasal kurumlar aracılığıyla çözüm aramayı tercih ederlerse, HİS'ler şikayetleri çözülene kadar süreci yönlendirecektir. Şikayetlerin (çevre sorunları dahil) kaydedilmesi ve takibi, AYGM PUB'nin temel sorumlulukları arasında yer alacaktır. AYGM PUB, hem sahada hem de merkezde şikayet yönetimi süreci için görevlendirilmiş personele sahip olacaktır. Roller ve Sorumluluklar bölümünde tanımlandığı üzere, AYGM PUB'daki Sosyal Uzman ve Halkla İlişkiler Sorumlusu (HİS), şikayet yönetiminden birincil olarak sorumlu olacak ve Denetim Danışmanı Sosyal Uzman ve Müteahhitlerin Sosyal Uzmanları ile birlikte çalışacaktır. AYGM, yüklenicilerle yapılan sözleşmeleri düzenleyerek, sahada şikayetlerin kaydedilmesi ve takip edilmesinden sorumlu

bir HİS bulundurmalarını sağlayacaktır. Görevlendirilen bu personel, paydaşların tüm şikayetlerini kaydetmek ve çözmek için oluşturulan Şikayet Mekanizmasını takip edecek ve alınan düzeltici önlemleri izleyecektir. İletişim bilgileri, proje web sitesi, halka açık bilgilendirme toplantıları, danışma toplantıları ve proje broşürleri aracılığıyla sağlanacak ve böylece paydaşların şikayetlerini nasıl dile getirebilecekleri konusunda farkındalık yaratılacak ve şeffaflık sağlanacaktır. Paydaşlar için çeşitli kanallar yukarıda belirtilmiştir.

13 YYP'NİN UYGULANMASI

Bu rapor kapsamında belirlenen etkiler ve haklar, Projenin uygulanmasında belirlenen kriterler ve taahhütler doğrultusunda uygulanacaktır. 2026 yılının ilk çeyreğinden itibaren, Gayrimenkul ve Kamulaştırma Müdürlüğü kamulaştırma faaliyetlerini başlatacak ve atanan İnşaat Müteahhidi bu süreç boyunca saha operasyonlarını aktif olarak yürütecektir. YYP uygulaması kapsamında yürütülecek faaliyetlerTablo -131 adresinde özetlenmiştir.

Tablo -131 : YYP Uygulama Faaliyetleri

Uygulama Konusu	Uygulama Faaliyetleri	Uygulama Süresi
Halkın bilgilendirilmesi, danışılması ve katılımı Araziye girmeden önce (bkz. Ek-5 ve Ek-6)	Etkilenen tüm kişilere zamanında ve ilgili bilgiler sağlanacak ve yeniden yerleştirme/tazminat seçenekleri ile planlama, uygulama ve izleme süreçlerine katılım fırsatları konusunda danışılacaktır.	2026 yılının 1. çeyreği
Şikayet mekanizmasının kurulması Hak sahiplerine haklarının duyurulmasından önce	Etkilenen kişilerin şikayetlerini almak ve çözmek için uygun ve erişilebilir şikayet mekanizmaları oluşturulacaktır.	2026 yılının 1. çeyreği
Varlık Envanteri ve Değerleme Değerleme komisyonunun kurulmasının ardından	18 Eylül 2025 tarihini son tarih olarak belirleyen bir Varlık Envanteri taslağı hazırlanmıştır. Bu taslak envanter, ön saha değerlendirmelerine dayanmaktadır ve yalnızca planlama ve gösterge niteliğinde etki değerlendirmesi amacıyla kullanılmaktadır; kamulaştırma için resmi arazi ve varlık tanımlaması niteliği taşımamaktadır. Resmi Varlık Envanteri, inşaatın başlamasından önce Emlak ve Kamulaştırma Dairesi tarafından gerçekleştirilecektir. Resmi son tarih, ulusal mevzuat ve Dünya Bankası'nın gerekliliklerine uygun olarak, uygun açıklama kanalları aracılığıyla resmi olarak duyurulacaktır. Resmi kamulaştırma süreciyle belirlenen varlıklar kamulaştırma kapsamına girecek ve değerleri ilgili yasal hak sahiplerine açıklanacaktır. Resmi Varlık Envanterinin sonuçlarına göre, etkilenen varlıklar, kullanıcılar veya haklarda meydana gelen değişiklikleri yansıtmak üzere YYP Ekleri hazırlanacaktır. YYP Ekleri, etkilenen taraflarla paylaşılacak ve istişare edilecek ve inceleme ve onay için Dünya Bankası'na sunulacaktır. İlgili YYP Ekinin onayı, etkilenen alanlarda inşaat faaliyetlerinin başlaması için bir ön koşul teşkil edecektir.	2026 yılının 1. çeyreği

Uygulama Konusu	Uygulama Faaliyetleri	Uygulama Süresi
Hak sahiplerine haklarının duyurulması Müzakere toplantıları öncesinde	Tüm PEH'lerin mevcut durumunu içeren bir liste hazırlanmış ve bu YYP içinde sunulmuştur. İlgili liste, resmi kamulaştırma prosedürleri sırasında yasal hak sahiplerinin belirlenmesi sürecinde güncellenecektir. Yasal hak sahipleri belirlendikten sonra, bu kişilere resmi bildirimler gönderilmesi zorunludur. Bu aşamadan sonra, PEK'lerle yasal müzakere toplantıları başlayacaktır. Danışma süreci boyunca, AYGM PUB ekibi de tüm PEK'lere erişimi sağlamak için toplantılara katılacaktır. Bu toplantılarda, PEK'lere Proje hakkında bilgi verilecek ve iletişim kanalları tanıtılacaktır. Bu aşamada, ÇSS5 kapsamında gerekli uygulamalar da kişilere iletilecektir. YYP süreci sırasında kullanıcı olarak belirlenen PEH'ler için de iletişim PUB aracılığıyla gerçekleştirilecektir.	2026 yılının 2. çeyreği
Yüklenici sözleşmelerinin hazırlanması Araziye giriş öncesinde (bkz. Ek-5 ve Ek-6)	Sözleşmeler, benimsenen çevresel ve sosyal standartlara uygun olarak hazırlanacaktır. Sözleşmelerin hazırlanmasında YYP, Paydaş Katılım Planı, İşgücü Yönetimi Planı, Saha Yönetimi Planı ve Acil Durum Eylem Planı gibi belgeler kılavuz olarak alınacaktır.	Ocak
Gayrimenkullerin yenileme değeri/maliyetinin değerlendirilmesi Resmi kamulaştırma ödemelerinden sonra	Tazminat, tam ikame maliyetinden hesaplanacaktır. Değerleme, etkilenen kişinin eşdeğer ikame varlıklar elde etmesini sağlayacak şekilde uygun şekilde gerçekleştirilecektir. Amortisman, hesaplamadan düşülmeyecektir.	2026 yılının üçüncü çeyreği
Tazminat ve destek almaya hak kazanma ve hak sahipliği Resmi kamulaştırma ödemelerinden sonra	YYP Hak Matrisi'nde yer alan gruplara, geçim kaynaklarının yeniden sağlanmasına yönelik tedbirler ile gerekli tazminat ve tedbirler uygulanacaktır; sadece yasal sahipler değil, hissedar listesinde yer almayan kayıtlı arazi kullanıcıları da bu tedbirlerden yararlanacaktır.	2026 yılının üçüncü çeyreği
Arazi haklarının elde edilmesi Müzakere toplantıları öncesinde	Tazminat ödemeleri ve tahsis işlemleri yapılarak arazi hakları devralınacaktır. Bu faaliyetlerden önce; • Tüm PEH'lerın ulusal bankacılık düzenlemelerine uygun olarak kendi adlarına kayıtlı aktif bir banka hesabına sahip olmalarını sağlayın. Gerektiğinde, PEH'lera banka hesabı açma konusunda yardım sağlayın. • İlgili PEH'lera ödemenin aktarılmasını sağlayın. • Ulaşılamayan PEH'ler için bir emanet hesabı açın ve tazminat ödemesini bu hesaba yatırın.	2026 yılının üçüncü çeyreği
İzleme ve değerlendirme Ulusal ve uluslararası standartlara göre belirlenen tüm ödemeler tamamlandıktan sonra	Kamulaştırma/yeniden yerleştirme uygulaması sırasında, geçim kaynaklarının yeniden sağlanması/toplum geliştirme programları da dahil olmak üzere izleme düzenlemeleri yapılacaktır.	2026 yılının üçüncü çeyreği
Şikayet mekanizmasının işleyişi	Etkilenen kişilerin şikayetleri, Bölüm 12'deki ilkeler çerçevesinde alınacak ve çözülecektir.	Proje Döngüsü Sırasında

13.1 Görev ve Sorumluluklar

AYGM Kamulaştırma Departmanı, kamulaştırma planlarının (YYP) hazırlanmasında ana yetkili kurum olacaktır, ancak YYP'nin uygulanmasından sorumlu değildir. YYP uygulama faaliyetleri AYGM PUB tarafından yürütülecektir. PUB, YYP'nin uygulanmasında deneyimli ve yetkin uzmanlardan oluşacaktır. AYGM PUB, Kamulaştırma Departmanı ile yakın işbirliği içinde çalışacak ve arazi edinim faaliyetlerinin ilgili ulusal yasalar ve bu YYP'ye uygun olarak yürütülmesini sağlamak için arazi edinim faaliyetlerini takip edecektir. AşağıdakiTablo -132 YYP uygulamasının rol ve sorumluluk dağılımını göstermektedir.

Tablo -132 . YYP Uygulamasında Roller ve Sorumluluklar

Birim	Sorumluluk
AYGM Kamulaştırma Departmanı	▪ Arazi sahipleri/kullanıcıları ile iletişim kurarak hakları ve arazi edinim süreci hakkında bilgi verir. ▪ Kamulaştırılacak arazileri, sahiplerini ve varlıkları belirler. ▪ Etkilenen varlıkların değerlemesi ve kamulaştırma tazminatının sağlanması. ▪ HSM'de ek ödemeler ve geçim kaynaklarının yeniden sağlanması için bütçe sağlar. ▪ Türk mevzuatına uygun olarak arazi edinimi ile ilgili tüm işlemleri yönetir ve yürütür. ▪ AYGM PUB'ya, müzakere toplantılarındaki şikayetler ve toplantı tutanakları dahil olmak üzere, arazi edinim süreciyle ilgili düzenli bilgi sağlar. YYP taahhütlerinin yerine getirilmesi için gerekli olan örgütsel ve kurumsal istişareleri yürütür.

Birim	Sorumluluk
AYGM PUB (Sosyal Uzman)	▪ Kamulaştırma Departmanı ile yakın işbirliği içinde çalışarak arazi edinim sürecinin Dünya Bankası Çevresel ve Sosyal Standartlarına uygun olmasını sağlar, değer hesaplamalarının ÇSS5 ve bu YYP'nin standart gerekliliklerini karşılayacak şekilde yapılmasını sağlar. ▪ Şikayet mekanizması, hak sahipliği destekleri/tazminatların yönetimi ve paydaş katılımı ile ilgili süreçleri uygular ve geliştirir. ▪ GLAC'ı hazırlar ve yerleşim yerlerinde PEK'lere dağıtır. ▪ Etkilenen arazilerdeki resmi/gayri resmi arazi kullanıcılarını ve varlıkları ile hassas ve önemli ölçüde etkilenen grupları belirler. ▪ ÇSS5 ile uyumlu olmayan tazminatları belirler ve uygun PEK'leri tespit eder. ▪ Şikayet mekanizması, hak destekleri/tazminatların yönetimi ve paydaş katılımı ile ilgili süreçlerin doğru bir şekilde yürütülmesi için saha personelini yönlendirir, takip eder ve izler. ▪ Şikayet mekanizması, hak destekleri/tazminatların yönetimi ve paydaş katılımı ile ilgili süreçlerin uygun şekilde uygulanması için taraflarla koordinasyon sağlar. ▪ YYP hak talepleri/şikayetleri/talepleri kapsamında yürütülen bilgi faaliyetlerini takip eder ve raporlar. ▪ YYP'de tanımlanan taahhütlerle ilgili kaydedilen ilerlemeyi izler ve raporlar. ▪ YYP uygulama hedeflerine ulaşmak için başka eylemlerin gerekli olup olmadığını belirler. ▪ YYP hak taleplerinin uygun olup olmadığını inceler. ▪ Geçim kaynaklarının yeniden sağlanmasına yönelik önlemlerin uygulandığını doğrular ve bunların etkinliğini değerlendirir. ▪ PKP ile uyumlu olarak arazi edinimi ile ilgili broşürler ve diğer bilgilendirici materyaller hazırlar.
AYGM (Toplum İlişkileri Sorumlusu)	▪ PEK'lere şikayet mekanizması, inşaat aşamaları ve takvimi, topluluk güvenliği, hak sahipliği destekleri/tazminatları ve hak sahipliği yönetimi hakkında düzenli bilgi sağlar. ▪ Şikayet mekanizması, tazminat uygulamaları ve paydaş katılımı ile ilgili süreçleri uygular. ▪ PEK'lerin YYP hak taleplerini/şikayetlerini/taleplerini alır ve bunları Genel Merkezdeki PUB'ya yönlendirir ve gerekli önlemlerin alınmasını sağlar. ▪ Arazi edinimi ile ilgili broşürler ve diğer bilgilendirici materyalleri dağıtır ve PKP'de tanımlanan diğer katılım faaliyetlerini yürütür.
Denetim Danışmanı (Sosyal Uzman)	▪ YYP'de tanımlanan taahhütlerle ilgili ilerlemeyi izler ve raporlar. ▪ İç izleme faaliyetlerini, kayıtları ve raporları inceler ve YYP taahhütlerine uyumu doğrulamak ve YYP uygulamasındaki sorunlu alanları belirlemek için çözümler önerir. ▪ Tazminat ve hafifletme uygulamalarını izler ve faaliyetlerin uygunluğunu değerlendirir. ▪ Geçim kaynaklarının geri kazanılmasına yönelik önlemlerin uygulandığını doğrular, bunların etkinliğini değerlendirir ve gerekirse PUB'ya düzeltici önlemler önerir.

Ek-1 Varlık Envanteri ve Sayımı (Uygulama Özeti)

Ayrı bir Excel sayfası olarak sunulmuştur.

Sadece Resmi Kullanım İçin

Ek-2 GDGD Ödemeleri için Kırılganlık ve Önemlilik Puanlama Metodolojisi

GDGD ÖDEMELERİ İÇİN HASSASİYET VE ÖNEMLİLİK PUANLAMASI

Tablo -02 tablosu, hassasiyet ve önem puanlamasının yanı sıra geçim kaynaklarının yeniden tesisine yönelik önlemleri de içerir. Hassasiyet ve önem puanlaması, etkilenen kişilerin sosyoekonomik özelliklerini, etkilenen geçim kaynaklarına bağımlılıklarını ve projeyle ilgili etkilerin büyüklüğünü ve süresini yansıtan önceden tanımlanmış göstergelere dayanmaktadır. Bu bilgiler ışığında hesaplanan puana göre ödenecek GDGD tutarlarıTablo -01 adresinde sunulmaktadır. Bu değerlendirmeyle elde edilen kümülatif puan, Geçiş Dönemi Geçim Desteği (GDGD) ödemelerinin süresini belirler ve TLS hükümlerinin maruz kalınan kırılganlık ve etki düzeyiyle orantılı olmasını ve hesaplama yönteminin şeffaf ve tutarlı bir şekilde uygulanmasını sağlar.

AYGM PUB, danışmanın teknik desteği ile bu süreci yönetecek ve denetleyecektir. Bu süreç, hesaplama temelinin onaylanması ve iyileştirilmesini de içermektedir. Uygulama sorumluluğu AYGM PUB'e aittir ve ayrıntılı düzenlemeler, inşaat çalışmalarının başlamasından önce hazırlanacak ve Dünya Bankası'nın onayına sunulacak YYP Eklerinde belirtilecektir.

Tablo -01 Geçiş Dönemi Geçim Desteği (TLS) Hesaplama Tablosu[24]

Hassasiyet ve önem puanı	GDGD (TLS)
15-20 puan	1 ay TLS
25-30 puan	2 aylık TLS
35-40 puan	3 aylık TLS
45-50 puan	4 aylık TLS
55-60 puan	5 aylık TLS
65-70 puan	6 aylık TLS
75-80 puan	7 aylık TLS
85-90 puan	8 aylık TLS
95-100 puan	9 aylık TLS
105-110 puan	10 aylık TLS
115-120 puan	11 aylık TLS
125-130 puan	12 aylık TLS

Tablo -02 Hassasiyet ve Önemlilik Puanlama Tablosu

Category *Kategoriler*	**Score** *Puan*	**Entitlements** *Haklar*
PAPS with Vulnerabilities (Hassasiyetler)		
Woman head of household, Widowed or divorced, single *Kadın hane reisi, Dul ya da boşanmış, bekar*	**15**	Effort for stakeholder engagement *Paydaş katılımı sağlama*

[24] TLS süreleri, sosyo-ekonomik koşullar, geçim kaynaklarına bağımlılık ve projeyle ilgili etkilerin ciddiyeti ile ilgili önceden tanımlanmış göstergeler kullanılarak hesaplanan kümülatif kırılganlık ve önem puanına göre belirlenir.

Category *Kategoriler*	**Score** *Puan*	**Entitlements** *Haklar*
Elderly people in need of care and social assistance, Home/bedbound due to Chronic Disease *Bakıma ve sosyal yardıma muhtaç yaşlılar, Kronik rahatsızlık sebebi ile eve/yatağa bağımlı olan kişiler*	**10**	TLS when combined with significant impact (see the lines below). *Projeye bağlı hassasiyetlerle bir araya geldiğinde TLS*
Disabled (Physical / Mental) *Engelli (Fiziksel / Zihinsel)*	**15**	
Unemployed (although looking for a job) and Those who do not have social security, Poor and/or landless peasants *İşsiz (iş aramasına ragmen) ve Sosyal güvenliği olmayan kişiler, Yoksul ve/veya topraksız köylü*	**10**	
Those whose houses were heavily damaged in the earthquake	**10**	
Seasonal workers around the Project area *Proje alanı çevresinde olan mevsimlik işçiler*	**-**	Effort for stakeholder engagement *Paydaş katılımı sağlama*
Illiterate people *Okuma yazma bilmeyen kişiler*	**-**	New accommodation development support if accommodation areas are affected by the land use of the project by the Contractor. *Konaklama alanları projenin arazi kullanımından etkilenirse Yüklenici tarafından yeni konaklama alanı geliştirme desteği.*
Significantly Affected People (Önemli Ölçüde Etkilenen İnsanlar)		
Physical displaced PAHs *Fiziksel olarak yer değiştiren PEH'ler*	**20**	Moving support *Taşınma desteği* TLS by score *Puana göre TLS* Priority access to livelihood restoration measures *Geçim restorasyon önlemlerine öncelikli erişim*
Owners and users of the partially acquised parcels under multiple project impact *Çoklu proje etkisi altında bulunan kısmi kamulaştırılmış parsellerin sahipleri ve kullanıcıları*	**15**	TLS by score if livelihoods are affected *Geçim kaynakları etkileniyorsa puana göre TLS* Priority access to livelihood restoration measures *Geçim restorasyon önlemlerine öncelikli erişim*
Landless informal users of impacted public lands *Etkilenen kamu arazilerinin arazisiz gayri resmi kullanıcıları ve çobanlar*	**15**	TLS by score if livelihoods are affected *Geçim kaynakları etkileniyor ise pauana göre TLS* Priority access to livelihood restoration measures *Geçim restorasyon önlemlerine öncelikli erişim* Community level supports *Topluluk düzeyinde destekler*
PAPs whose total land holding are affected by the Project more than 10%	**15**	TLS by score if livelihoods are affected *Geçim kaynakları etkileniyorsa puana göre TLS*

Category *Kategoriler*	**Score** *Puan*	**Entitlements** *Haklar*
Toplam toprak varlığı Projeden %10'den fazla etkilenen PEK'ler		Priority access to livelihood restoration measures *Geçim restorasyon önlemlerine öncelikli erişim*
Employers have to leave from the job as a result of business relocation due to project activities *Proje faaliyetleri nedeniyle geçici faaliyet kesintisi sonucunda işten ayrılan işçiler.*	**15**	TLS for workers who lost their job due to the project *Proje nedeniyle işinden ayrılmak zorunda kalan işçiler için TLS*

Ek-3 Tahmini Bütçe

NTD: Tahmini bütçe, parseller, ilgili kullanım alanları, yasal sahipleri ve gayri resmi kullanıcılar yüklenici tarafından tespit edildikten ve AYGM Emlak ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı tarafından kurulan komite tarafından onaylandıktan ve saha ziyareti yapıldıktan sonra ayrı bir Excel sayfası olarak sunulacaktır. Türkiye'deki yüksek enflasyon göz önüne alındığında, hiçbir hakkın ihlal edilmediğinden ve tüm etkilenen tarafların güncellenmiş tazminat tutarlarını aldığından emin olmak için son aşamaya kadar beklemek gerekmektedir. Bu nedenle, bu aşamada kesin bir bütçe veya zaman çizelgesi sunulamamaktadır.

Ek-4 Fotoğraflar

Ayrı bir klasör olarak sağlanacaktır.

Sadece Resmi Kullanım İçin

Ek-5 Arazi Giriş Protokolü

FILYOS LİMANI VE SANAYİ BÖLGESİ DEMİRYOLU BAĞLANTISI PROJESİ

ARAZİ GİRİŞ PROTOKOLÜ

İL	KP
İLÇE	KOORDİNAT
YERLEŞİM	YER
ADA/PARSEL	TARİH

Arazi sahibi/kullanıcısı, gerekli ölçümlerin yapılması ve ilgili İl Tarım Müdürlüğü tarafından belirlenen hasarlı ürünlerin bedelinin Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından ödenmesi şartıyla, yukarıdaki bilgileri içeren bu belgeyi arazi üzerinde imzalayarak gerekli izni vermiştir.

Arazi giriş nedeni:

Not: UAB tarafından yürütülecek faaliyetler hakkında gerekli bilgiler AYGM Temsilcisi tarafından sağlanmıştır. Ekler:

Adı Soyadı	Tarih	İmza
Arazi sahibi/Hissedar		
Arazi kullanıcısı		
Muhtar		
AYGM Temsilcisi		
CC Temsilcisi		

Ek-6 Arazi Çıkış Protokolü

FILYOS LİMANI VE SANAYİ BÖLGESİ DEMİRYOLU BAĞLANTISI PROJESİ

KARAYOLU ÇIKIŞ PROTOKOLÜ[25]

İL KP

İLÇE KOORDİNAT

YERLEŞİM YER

BLOK/PARSEL TARİH

Yüklenici, Filyos Limanı ve Sanayi Bölgesi Demiryolu Bağlantı Projesi kapsamında inşaat işleri için kullanılan arazinin eski haline getirilmesini tamamlamış ve yukarıda belirtilen arazi arazi sahibine iade edilmiştir. Mal sahibi/kullanıcı, herhangi bir hak veya alacağı kalmadığını beyan ederek Proje Yüklenicisini ibra eder.
Bu protokol, yükleniciye Ulaştırma Bakanlığı ile yapılan sözleşmeler kapsamında herhangi bir garanti veya hak talebi hakkı vermez.
Not: Geri verilen veya restore edilen yerler listelenmeli, fotoğrafları çekilmeli, ürün bedeli ödenmişse "Ürün Bedeli Anlaşması" doldurulmalı ve bu protokole eklenmelidir. (Bkz. Arazi Giriş Protokolü)

Ekler:

Adı Soyadı	Tarih	İmza
Arazi sahibi/Hissedar		
Arazi Kullanıcısı		
Muhtar		
AYGM Temsilcisi		
CC Temsilcisi		

[25] Kiralama amaçlı kullanılan araziler veya kasıtsız olarak zarar gören araziler için

Ek-7 Şikayet Kayıt Formu Örneği

Şikayet kayıt formu			
Şikayeti alan kişinin adı:		Tarih:	
Pozisyonu:			
Şikayetçiye İlişkin Bilgiler		**Şikayetin türü**	
Adı - soyadı (zorunlu değil)		Özel arazi edinimi	☐
Telefon numarası (zorunlu değildir)		Kamu arazisi edinimi	☐
Adres (zorunlu değildir)		Çevre sorunları	☐
Köy		İnşaat sırasında hasar veya kayıp	☐
İl - İlçe		İnsan ve hayvan sağlığı	
Şikayet hangi şekilde alınmıştır?	☐ Telefon ☐ Toplantılar ☐ Şahsen başvuru ☐ Posta - e-posta ☐ Dilekçe ☐ Saha ziyareti ☐ Diğer:……..	Erişim sorunları ve olumsuz kısıtlamalar	☐
		Sosyal ve kültürel sorunlar	☐
		Diğer: ……..	
ŞİKAYETİN DETAYLARI			
Ekler		……. Sayfa	

Ek-8 Şikayet Kapatma Örnek Formu

Şikayet kapatma formu		
Şikayetin değerlendirilmesi		
Olası Eylem		
(YYP, PKP ilgili belgeleri kullanır)		
Eylemi kim gerçekleştirdi		
Tazminat gerekliliği var mı?	□ **EVET**	□ **HAYIR**

KAPATMA

Bu bölüm, şikayet işleme komitesi tarafından doldurulmalı ve imzalanmalıdır (şikayetçinin imzası yerine banka işlem belgesi eklenebilir).

Sorumlu memur	**Şikayetin sahibi**
Adı-soyadı Tarih ve imza	Adı-soyadı Tarih ve imza (imza yoksa bunun nedeni açıklanmalıdır)

Ek-9-1 YYP Anketi - Boş Formlar

Ayrı bir klasörde sağlanacaktır.

Ek-9-2 Hanehalkı Anketi – Boş Formlar

Ayrı bir klasörde sunulacaktır.

Ek-10 Arazi Edinimi ve Tazminat Kılavuzu

Bu Arazi Edinimi ve Tazminat Kılavuzu (GLAC), AYGM tarafından uygulanacak YYP'nin bir özetidir. Proje'den Etkilenen Kişilere (PEK'ler) Proje hakkında bilgi sağlar ve YYP'nin temel adımlarını ve neden uygulanması gerektiğini açıklar. GLAC ayrıca AYGM tarafından izlenecek tazminat ilkelerini sunar ve PEK'lerin hangi tazminat ve geçim kaynaklarının geri kazanılmasına yönelik önlemlere hak kazandıklarını ve bunların nasıl talep edilebileceğini ayrıntılı olarak açıklar. GLAC ayrıca sık sorulan soruların yanıtlarını ve AYGM iletişim bilgilerini de içerir.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (UAB) tarafından Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü (AYGM) aracılığıyla uygulanan Filyos Limanı ve Sanayi Bölgesi Demiryolu Bağlantı Projesi, son kilometre bağlantısını, demiryolu destekli lojistik merkezlerinin operasyonel performansını ve demiryolu intermodal ve yük lojistiği sektöründeki kurumsal kapasiteyi geliştirerek Türkiye'de demiryolu yük taşımacılığının verimliliğini artırmayı amaçlamaktadır.

Proje güzergâhı, Zonguldak ilinin Çaycuma ilçesine bağlı Filyos'ta, Derecikören köyünün kuzeybatısından başlayıp Gökçeler köyünün kuzeydoğusundan geçerek Filyos Nehri'ni aşan, Filyos Sanayi Bölgesi ve TPAO tesislerini geçen ve Filyos Limanı'nın doğu rıhtımında son bulan bir güzergâhtır. Proje, Dünya Bankası Çevresel ve Sosyal Çerçeve (ÇSÇ) kapsamında "Önemli" risk olarak sınıflandırılmıştır.

Toplam 36 parsel arazi istimlakine tabidir; bunlardan 18'i 102 hissedara ait özel parseller, 18'i ise Hazine ve TCDD'ye ait kamu parselleridir. Şubat ve Eylül 2025'te yapılan saha araştırmaları ve yerel yetkililer ve muhtarlarla yapılan istişareler sonucunda, etkilenen kişiler ve arazi kullanım modelleri belirlenmiştir.

18.09.2025 tarihinde, ÇINAR tarafından etkilenen parsellere dayalı bir Varlık Envanteri hazırlanmıştır. Etkilenen parsellerde bulunan tüm varlıklar (örneğin tel çitler, duvarlar), mahsuller (örneğin ağaçlar) ve diğer yapılar (örneğin terk edilmiş veya işgal edilmiş binalar) için bir değerleme çalışması yapılmıştır.

Müdürlük, sadece araziyi değil, arazide bulunan ağaçlar, bitkiler ve mahsuller gibi varlıkları da kapsayan arazi değerleme çalışmaları da yürütecektir. Objektiflik ve adaleti sağlamak için, değerleme verileri, Tarım Müdürlükleri ve Tarım Odaları gibi ilgili il kurumlarına resmi talepler yoluyla, son beş yılın ortalama piyasa fiyatları kullanılarak elde edilecektir. Bu değerlemeler tazminat hesaplamalarına dahil edilecektir.

Tazminat, Hak Matrisi'ne uygun olarak arazi, yapılar, mahsuller ve ağaçlar dahil olmak üzere tam yenileme maliyetlerine dayalı olacaktır.

Proje, kadın hane reisleri, yaşlılar ve engelliler gibi hassas grupların yanı sıra, arazileri büyük ölçüde etkilenen kişiler de dahil olmak üzere, önemli ölçüde etkilenen kişileri belirlemektedir.

Etkilenen kişilerin proje öncesi yaşam standartlarını geri kazanabilmeleri veya iyileştirebilmeleri için geçim kaynaklarının yeniden sağlanması önlemleri, geçiş dönemi desteği, yerel istihdam ve eğitim programları planlanmaktadır.

Yeniden yerleşim ve tazminatın, Dünya Bankası ÇSS5 standartları ve ulusal mevzuata uygun olarak hazırlanan Yeniden Yerleşim Planına göre yürütülmesini sağlamak için, iç ve dış izleme ve tamamlama denetiminden oluşan sağlam bir izleme ve değerlendirme çerçevesi oluşturulmuştur. Paydaş katılımı ve şikayet mekanizması, uygulama süresince sürekli danışma/katılım, geri bildirim ve endişelerin giderilmesini sağlayacaktır.

Özetle, YYP, ulusal düzenlemeler ve uluslararası en iyi uygulamalarla uyumlu olarak, etkilenen kişiler için adil arazi edinimi, tazminat ve geçim kaynaklarının geri kazanılmasını sağlarken, sosyal ve çevresel etkileri en aza indirgemektedir.

Amaç ve Kapsam

AYGM, sürdürülebilir kalkınmaya ve Dünya Bankası ÇSS5 ve ulusal mevzuata uygun YYP'yi uygulamaya kararlıdır. YYP, projenin etkilerini belirlemeyi, adil ve şeffaf arazi edinimini sağlamayı, yenileme maliyetinde tazminat sağlamayı, geçim kaynaklarını geri kazandırmayı veya iyileştirmeyi, PEK'lerin anlamlı danışma ve katılımını sağlamayı, etkili bir şikayet mekanizması kurmayı, yeniden yerleşim faaliyetlerini izlemeyi ve hassas gruplara ek destek sağlamayı amaçlamaktadır.

Projenin ilk hazırlık aşamasında 471 parsel etkilenmiş, ancak nihai tasarımda bu sayı 36 parsele indirilmiştir. Bunların 18'i özel (102 hissedar) ve 18'i Hazine/TCDD'ye aittir ve çoğu resmi veya gayri resmi kullanıcıları olmayan güvenli TPAO/Filyos Limanı alanları içinde yer almaktadır. Şubat ve Eylül 2025'te yapılan saha araştırmaları ve yerel yetkililerle yapılan istişareler, arazi kullanıcılarını ve kullanım modellerini doğrulamıştır. Hazine/TCDD arazilerinde hiçbir kullanıcı bulunmamıştır. YYP, ek araziye ihtiyaç duyulması halinde, etki azaltma, tazminat, izleme ve gelecekteki güncellemeler veya eklemeler konusunda yol gösterici olacaktır.

Yasal Çerçeve

Ulusal Mevzuat

- Kamulaştırma Kanunu
- Kadastro Kanunu (No. 3402)
- Tarım Reformu Kanunu (No. 3083)
- Bildirim Kanunu (No. 7201)
- Tapu Kanunu (Resmi Gazete No. 28738)

Uluslararası Standartlar

Dünya Bankası Gereklilikleri

ÇSS5, zorla yeniden yerleştirmeyi önlemek veya en aza indirmek, tam tazminat sağlamak ve yerinden edilmiş kişilerin geçim kaynaklarını geri kazandırmak veya iyileştirmek gerekliliğini belirtir. Yeniden yerleştirme planı bilgi, danışma, uygulanabilir alternatifler ve destek sağlamalıdır. ÇSS10, paydaşların erken ve anlamlı katılımını ve şikayet mekanizmalarını vurgular.

Boşluk Analizi

Arazi edinimi, yeniden yerleştirme, tazminat ve geçim kaynaklarının yeniden sağlanması konusunda uluslararası standartlar ile ulusal mevzuat arasında birkaç boşluk bulunmaktadır. İlk olarak, Türk hukukuna göre, ekonomik ve fiziksel yerinden edilmeye neden olan yatırımlar için YYP zorunlu değildir. Benzer şekilde, Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirmesi uluslararası standartlara göre bir zorunluluktur, ancak Türk hukukuna göre sadece Çevresel Etki Değerlendirmesi zorunludur (sadece ÇED Yönetmeliği Ek-1 ve Ek-2'de listelenen projeler için). Ayrıca, ulusal yasal çerçevede, YYP ve Sosyal Etki Değerlendirmesi (SED) ile ilgili danışma ve bilgilendirme konusunda belirli bir gereklilik bulunmamaktadır. YYP danışmaları ve bilgilendirme ile ilgili faaliyetler Türk ulusal mevzuatında daha az açık olduğundan, DB politikalarının uygulanması gerekmektedir.

Projenin Arazi İhtiyacı

Proje, kamulaştırma koridoru içinde 130.142 m²'lik 36 parselin satın alınmasını gerektirmektedir. Bunların 18'i, 14 arazi kullanıcısı da dahil olmak üzere 102 hissedara ait özel mülkiyettir (kamulaştırılacak 5.614,64 m²). Bir özel parsel dava altındadır. Kalan 18 parsel Hazineye (13) ve TCDD'ye (5) aittir. Hazine/TCDD parsellerinin çoğu (11), sıkı güvenlik ve münhasır kurumsal kullanım nedeniyle resmi veya gayri resmi kullanıcıların tespit edilemediği, güvenli TPAO/Filyos Limanı alanları içinde yer almaktadır. Yerel yetkililer ve muhtarlarla yapılan istişarelerle desteklenen Şubat ve Eylül 2025'teki saha çalışmaları, kamu arazilerinde herhangi bir arazi kullanımı olmadığını doğrulamış ve tüm özel arazi kullanıcılarını tespit

etmiştir. Genel olarak, proje Çaycuma'daki dört yerleşim birimindeki (Gökçeler, Sazköy, Sefercik, Derecikören) arazileri etkilemekte olup, özel araziler üzerindeki etki tamamen Gökçeler'de yoğunlaşmaktadır.

Arazi Ediniminden Etkilenen Kişi Kategorileri

- Bu bölümde sunulan rakamlar, sınıflandırmalar ve bulgular, ön saha çalışmaları sırasında hazırlanan Varlık Envanteri taslağına dayalıdır ve gösterge niteliğindedir. Bu veriler, inşaat çalışmalarının başlamasından önce AYGM'nin Kamulaştırma Departmanı tarafından yürütülecek resmi varlık araştırmasıyla yeniden teyit edilecek ve potansiyel revizyonlara tabi tutulacaktır. İnşaat öncesinde nihai Varlık Envanteri hazırlanacak ve bu süreçte resmi son tarih açıklanacaktır. Bu resmi incelemenin sonuçlarına göre, YYP Ekleri hazırlanacak, açıklanacak, istişare edilecek ve inşaat çalışmalarının başlaması için ön koşul olan inceleme ve onay için Dünya Bankası'na sunulacaktır.
- **Arazi sahipleri:** Etkilenen parseller üzerinde yasal olarak kayıtlı hakları bulunan arazi sahipleri, taşınmaz varlıklar için tazminat alacaklardır, ancak ulusal hukuk geçim kaynaklarının kaybı için herhangi bir tazminat öngörmemektedir; bu kayıplar AYGM tarafından karşılanacaktır.
- **Sabit varlık sahipleri**
    - **Ağaçlar:** Arazi incelemesi 36 parselin 23'ünü kapsamıştır; 13 parsele (11'i TPAO içinde, 2'si engellenmiş) erişilememiştir. Toplam 7 parselde 11 ağaç ve 4 arazi kullanıcısının bulunduğu 4 özel parselde 10 ağaç tespit edilmiştir. Kamu arazilerinde kullanıcı bulunmadığından, bu arazilerde ekonomik kayıp söz konusu değildir. Etkilenen hanelerin toplam ekonomik kaybı düşüktür ve tüm hissedarlar ve kullanıcılar tazminat almaya hak kazanacaktır.
    - **Yapılar:** Etkilenen arazilerdeki evler, depolar, çitler ve barınaklar dahil olmak üzere yapılar, YYP kapsamında tazminat almaya hak kazanmaktadır. 36 parselden 13'ü incelenememiştir. Kalan 23 parselde, kamu ve özel mülkiyet dahil olmak üzere 5 parselde 6 yapı tespit edilmiştir. Kamu yapıları kamu mülkiyetinde kalırken, özel yapıların sahipleri ve kullanıcıları tazminat almaya hak kazanmaktadır. Terk edilmiş veya kullanılmayan yapılar, proje faaliyetlerinden etkilenmiş olmaları halinde değerlendirilecektir. PUB tarafından ayrıntılı bir envanter ve tazminat süreci yürütülecektir.
    - **Diğer varlıklar:** Özel parsellerdeki diğer küçük varlıklar (meyve vermeyen ağaçlar, çalılar, küçük sebze bahçeleri ve örtü malzemeleri gibi) kullanıcıları için değer taşıyabilir, ancak kamulaştırma için ayrı bir değer biçilmemiştir. Kamu parsellerinde de tazminat kapsamı dışında kalan düşük değerli orman ağaçları ve çalılar bulunmaktadır.
- **Arazi kullanıcısı**
    - **Arazi kullanıcıları:** Arazi ve taşınmaz varlıkların kullanıcıları iki gruba ayrılabilir: yasal (resmi) kullanıcılar ve yasadışı (gayri resmi) kullanıcılar.
    - **Özel mülkiyetli arazilerin kullanıcıları arazi kullanıcıları olarak tanımlanmıştır**; ancak kamu arazilerinde herhangi bir kullanım gözlemlenmemiştir. Kamu arazileri üzerinde bulunan yapılar (örneğin Gökçeler Tren İstasyonu ve ilgili alanlar) kamu kullanımı içindir. Geri kalan alanlarda ise doğrudan bir kullanım gözlemlenmemiştir.
    - **Ortak mülkiyetlerin yararlanıcıları:** Özel araziler arazi kullanıcıları olarak tanımlanırken, kamu arazilerinde herhangi bir kullanım gözlemlenmemiştir. Gökçeler Tren İstasyonu ve TCDD tesisleri gibi kamu yapıları kamu veya kurumsal kullanım içindir. Başka ortak kullanım alanları bulunmamaktadır.
- **Özel dikkat gerektiren hassas gruplar ve PEK'ler:** Proje, özel desteğe ihtiyaç duyan iki grup belirlemiştir: hassas PEK'ler (kadınların başı olduğu haneler, yaşlılar, engelliler, okuma yazma bilmeyenler) ve önemli ölçüde etkilenen PEK'ler (arazilerinin %10'undan

fazlasını kaybedenler). Hassas PEK'ler hassasiyet yardımı alırken, önemli ölçüde etkilenen PEK'ler geçim kaynaklarının yeniden sağlanması yardımı alacaktır.

Fiziksel ve Ekonomik Yerinden Edilmenin Olası Etkileri

- **Etkilenen Araziler ve Tarım:** Çoğu arazi kullanıcısı, temel geçim kaynağı olarak emekliliğe güvenmektedir ve sadece bir hane halkı esas olarak tarıma bağımlıdır. Arazi parselleri çoğunlukla büyük ölçekli ekim için uygun değildir ve küçük sebze bahçeleri ve meyve/meyve olmayan ağaçlarla sınırlıdır. 18 özel parselden 16'sı tamamen kamulaştırılacak ve bu da önemli ölçüde etkilenen kişiler yaratacaktır. Küçük bahçeler ve meyve vermeyen ağaçlar hala bir miktar ekonomik değere sahiptir. Bazı haneler, takas uygulamaları da dahil olmak üzere bu küçük faaliyetlerden gelir kaybı yaşamaktadır. Genel olarak, arazi kaybı tüm hissedarlar için oldukça hassas bir konudur. 14 PEH'den dördü önemli ölçüde tarımsal gelir kaybı yaşamaktadır.
- **Gayri resmi kullanıcılar:** Varlık Envanteri taslağı için yapılan ön saha değerlendirmelerine göre, kamu arazilerinde gayri resmi kullanım tespit edilmemiştir. Bu bulgu gösterge niteliğindedir ve inşaat öncesinde Gayrimenkul ve Kamulaştırma Departmanı tarafından yapılacak resmi varlık araştırmasıyla yeniden teyit edilecektir. Bu süreçte tespit edilen gayri resmi kullanımlar, ÇSS5 uyarınca YYP Eklerinin hazırlanmasıyla ele alınacaktır.
- **Etkilenen ağaçlar:** Varlık Envanterinde kayıtlı ağaçların ekonomik değeri, arazi kullanıcıları tarafından da teyit edilmiştir.
- **Etkilenen Yapılar:** Yapılar iki kategoride değerlendirilmektedir: kamu arazileri ve özel araziler. Gökçeler tren istasyonu ve otobüs durağı gibi kamu yapıları rutin kullanımı etkileyebilir, ancak YYP tazminatının bir parçası değildir. Koridordaki terk edilmiş bir binanın etkisi düşüktür. Özel arazilerde, 102/24 ve 110/5 parsellerinde kısmen inşa edilmiş binalar, sahipleri ve kullanıcıları için önemlidir ve bunların kayıpları resmi değerleme süreciyle ele alınacak ve YYP Eki'nde yansıtılacaktır. Diğer küçük yapılar (sebze bahçeleri, örtüler) kullanıcılar için değer taşıyabilir ve ÇSS5 uyarınca resmi değerlendirmelere dahil edilecektir.

Yeniden Yerleşim ve Tazminat Stratejisi

Hak Sahipliği Matrisi

Projeden etkilenen taraflar için tazminat, şeffaf, tutarlı ve adil tazminat önlemlerine dayalı olacaktır. Bu YYP ve gelecekteki YYP Eklerinde tanımlanan haklar, hem yerel mevzuata hem de ÇSS5'e uygun olacaktır.

Arazi ediniminden farklı şekillerde etkilenen farklı türde hak sahipleri bulunmaktadır. Hak Matrisi (Tablo **8.1**, Bölüm **8.1**), projeden çeşitli şekillerde etkilenen kişilere tazminat önlemleri sunar ve olumsuz geçim kaynakları etkisi dahil olmak üzere bir dizi kaybı telafi eder. Nihai varlık envanteri ve değerleme süreciyle ek veya güncellenmiş bilgiler elde edildiğinde, ilgili hükümler ve rakamlar, inşaat çalışmalarının başlamasından önce hazırlanacak ve Dünya Bankası'nın onayına tabi olacak YYP Eklerinde yansıtılacaktır.

Geçim Kaynaklarının Geri Kazandırılması Önlemleri

Ekonomik yerinden edilmeden daha fazla etkilenen kişiler olabilir. Hak Matrisi, YYP kapsamında belirlenen bu PEK'ler için çeşitli ilkeler benimsemektedir. Aşağıda listelenen PEK grupları "Önemli Ölçüde Etkilenen Kişiler" olarak kabul edilir ve ek destek alırlar.

- Etkilenen kamu arazilerinin topraksız kullanıcıları,
- Toplam arazi sahipliği Proje'den %10'dan fazla etkilenen PEK'ler.

Hassasiyet Yardımları

Hassas gruplar arasında ırk, renk, cinsiyet, sağlık, dil, din, siyasi veya diğer görüşler, ulusal veya sosyal köken, mülkiyet, doğum veya diğer statüler nedeniyle dezavantajlı durumda olan

kişiler yer alır. Bu grupları, Proje arazi ediniminden etkilenen diğer kişilerden ayıran özellik, fiziksel (engellilik), sosyal (cinsiyet) veya ekonomik (yoksulluk, topraksızlık) dezavantajları nedeniyle diğer günlük görevlerinde/rutinlerinde başkalarının desteğine ihtiyaç duymaları ve kamulaştırma süreçlerinde desteklenmeleri gerektiğidir. Dikkate alınan hassas gruplar şunlardır:

- Kadınlar, özellikle tek başına hane reisi olanlar,
- Yaşlılar,
- Evden çıkamayan, yatalak bireyler dahil olmak üzere engelli kişiler ve
- Okuma yazma bilmeyenler.

Hassas bireyler, Çevre ve Sosyal Yönetim Planları kapsamında sağlanan fırsatlara erişimde çeşitli sorunlarla karşılaşabilirler. Hassas PEK'ler, paydaş katılım faaliyetlerine erişim, şikayet mekanizmasına erişim, tazminat veya mahsul ödemeleri alma ve geçim kaynaklarının yeniden sağlanması faaliyetlerinden yararlanma konusunda zorluklar yaşayabilirler.

Halkın Katılımı ve Belgelerin Açıklanması

Projenin Paydaş Katılım Planı (PKP) halihazırda yürürlüktedir ve bu YYP kapsamında yürütülecek danışma faaliyetleri de PKP ile uyumlu olacaktır. Proje hazırlık döneminde PKP'de belirlenen paydaşlarla aktif iletişim kurulmuştur ve bu iletişim gelecekte de devam edecektir. PKP'de tanımlanan yöntem ve materyaller (yerel topluluklarla istişare toplantıları, odak grup tartışmaları, sunumlar, yerel medya duyuruları, broşürler, şikayet mekanizması, telefon hattı vb.) Projenin tüm aşamalarında kullanılacaktır.

Paydaş katılımı, proje yaşam döngüsü boyunca dikkate alınması gereken sürekli bir süreç olduğundan, bu bölümde YYP hazırlık sürecinde gerçekleştirilen paydaş katılım faaliyetleri ve YYP uygulaması sırasında gerçekleştirilecek faaliyetler açıklanmaktadır.

Şikayet Mekanizması

Şikayetlerin (çevre sorunları dahil) kaydedilmesi ve izlenmesi, AYGM PUB'nun temel sorumlulukları arasında yer alacaktır. Aynı zamanda, hem AYGM hem de Yüklenicinin sosyal uzmanları (PKP'de tanımlandığı şekilde) sahada bulunacak ve şikayetlerin kaydedilmesi ve yönetilmesinden de sorumlu olacaklardır. Görevlendirilen bu personel, Şikayet Mekanizmasını takip ederek paydaşların tüm şikayetlerini kaydedecek, çözecek ve tanımlanan hafifletici önlemleri izleyecektir. PEK'lerin farkındalığını artırmak ve şikayetlerini nasıl dile getirebilecekleri konusunda şeffaflık sağlamak için proje iletişim bilgileri bilgilendirme toplantıları, proje broşürleri ve proje web sitesi aracılığıyla sağlanacaktır. Paydaşların şikayetlerini resmi olarak dile getirebilecekleri çeşitli kanallar şunlardır:

- Telefon (Paydaşlar (0312) 203 10 00 numaralı telefondan AYGM'yi arayabilir ve irtibat kişisiyle görüşmek isteyebilirler:
  İrtibat Telefonu: 0312 203 10 00 Dahili: 3059
  İrtibat e-posta adresi:
  igorkem.gokmen@uab.gov.tr, hazal.babur@uab.gov.tr.com
  İrtibat kişileri: İbrahim Görkem Gökmen, Hazal Babur
- Yüz yüze (Paydaşlar, yerel ofiste AYGM'nin görevli personeline şikayetlerini iletebilirler)
- Şikayet kayıt formu (CRF) (Paydaşlar, şikayetlerini dile getirmek için önceden kendilerine dağıtılacak formları doldurabilirler).
- AYGM'nin "ALO 123 TALEP FORMU" adlı bir web uygulaması da bulunmaktadır (https://www.uab.gov.tr/cagri-merkezi). Bu uygulama aracılığıyla tüm paydaşlar taleplerini ve bildirimlerini AYGM'ye iletebilirler.
- Ayrıca, başvuruda bulunmak için resmi kanallar da mevcuttur:
  Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi (CİMER)
  Yabancılar İletişim Merkezi (YİMER)

Her türlü geri bildirim veya şikayetin iletilmesi için birincil yol, Proje Düzeyinde Şikayet Mekanizması (ŞM) olacaktır. ŞM süreci, sosyal ve çevresel uzmanlar ile Halkla İlişkiler Sorumluları (HİS'ler) dahil olmak üzere kilit personel tarafından denetlenecektir. HİS'lerin temel sorumluluğu, sahada doğrudan paydaşlardan gelen başvuruları toplamak olacaktır.

SIKÇA SORULAN SORULAR

SIKÇA SORULAN SORULAR

Soru 1: Proje haritası ve güzergâhı (kesin başlangıç ve bitiş noktaları dâhil) nereden erişilebilir?

Proje güzergâhı, başlangıç ve bitiş noktaları dâhil olmak üzere, onaylanmış proje haritaları ve teknik dokümanlarda tanımlanmıştır. Bu dokümanlar ve haritalar proje internet sitesi üzerinden erişime açılacak; ayrıca yerel halkın erişimini sağlamak amacıyla ilgili yerel idarelerle (muhtarlıklar) fiziki olarak da paylaşılacaktır.

Soru 2: Proje süresince yerel halkla iletişim nasıl sağlanacaktır?

Yerel halkla iletişim, Paydaş Katılım Planı (SEP) doğrultusunda yürütülecek düzenli bilgilendirme ve katılım faaliyetleri aracılığıyla sağlanacaktır. Bu faaliyetler, proje yaşam döngüsü boyunca kesintisiz olarak yürütülecek ve proje ile ilgili bilgilerin zamanında ve erişilebilir şekilde paylaşılması temin edilecektir.

Soru 3: Önceki projelerde özellikle istihdam süreçlerine ilişkin iletişimin etkinliği ve şeffaflığı konusunda endişeler yaşanmıştı. Bu Proje bu durumu nasıl yönetecektir?

Paydaş katılımı, arazi edinimine ilişkin bilgilendirme ve istihdamla ilgili iletişim faaliyetleri, Paydaş Katılım Planı (SEP) ve Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı (ÇSYP / ESMP) doğrultusunda yürütülecektir. Proje kapsamında tanımlı iletişim kanalları oluşturulacak ve proje yaşam döngüsü boyunca işlevsel bir Şikâyet Mekanizması işletilecektir.

Soru 4: Yasal haklarım nelerdir?

Etkilenen kişiler; Türk mevzuatı ve Dünya Bankası ESS5 gereklilikleri kapsamında bilgi alma, katılım, adil tazminat ve hukuki yollara erişim hakkına sahiptir. Bu haklar; AYGM (DGII), idari makamlar, yargı mercileri ve Proje Şikâyet Mekanizması aracılığıyla kullanılabilir.

Soru 5: Şikâyet mekanizmasına nasıl başvurabilirim, süreç nasıl işler?

Etkilenen kişiler, yazılı, sözlü veya elektronik yollarla; Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi (CİMER) dâhil olmak üzere, Proje Şikâyet Mekanizması aracılığıyla AYGM'ye başvuruda bulunabilir. Tüm şikâyetler ücretsiz olarak, misilleme olmaksızın kayda alınır, incelenir ve belirlenen süreler içinde sonuçlandırılır.

Soru 6: Kamulaştırma ne zaman başlayacaktır?

Kamulaştırma işlemlerinin, parsel bazlı değerleme çalışmalarının tamamlanmasını ve AYGM Emlak ve Kamulaştırma Dairesi tarafından kamulaştırma kararının resmî olarak onaylanmasını takiben, 2026 yılının ilk çeyreğinde başlaması öngörülmektedir. Detaylı kamulaştırma takvimi, ulusal kamulaştırma mevzuatı doğrultusunda AYGM tarafından belirlenecek ve resmî olarak duyurulacaktır. Etkilenen kişiler, kamulaştırma süreci başlamadan önce bilgilendirilecektir.

Soru 7: Kamulaştırma süreci nasıl yürütülecektir?

Kamulaştırma işlemleri, AYGM Emlak ve Kamulaştırma Dairesi tarafından; yürürlükteki ulusal mevzuat ve bu Yeniden Yerleşim Planı'nda (RP) tanımlanan Dünya Bankası standartlarına uygun şekilde yürütülecektir. Süreç; arazi tespiti, parsel bazlı değerleme, maliklerle uzlaşma görüşmeleri, tazminat ödemeleri ve gerektiğinde dava süreçlerini kapsamaktadır. Tüm aşamalar, AYGM PIU tarafından yetkili birimler aracılığıyla koordine edilecektir.

Soru 8: Tazminat bedeli nasıl belirlenecek ve ödeme nasıl yapılacaktır?

Tazminat bedelleri; AYGM Emlak ve Kamulaştırma Dairesi bünyesinde oluşturulan değerleme komisyonları tarafından, taşınmazın piyasa değeri, nitelikleri, hukuki durumu ve taşınmaz üzerindeki varlıklar dikkate alınarak belirlenecektir. Tazminat ödemeleri, araziye el konulmadan ve inşaat faaliyetleri başlamadan önce, uzlaşma yoluyla veya mahkeme veznesine depo edilmek suretiyle nakit olarak yapılacaktır.

Soru 9: Tazminatı nasıl alacağım?

Tazminat ödemeleri, hak sahibinin banka hesabına havale yoluyla veya dava konusu durumlarda mahkeme tarafından depo edilerek yapılır. Ödeme süreçleri ve gerekli belgeler hakkında etkilenen kişiler AYGM tarafından resmî olarak bilgilendirilecektir.

Soru 10: Kamulaştırma bedelini kabul etmezsem ne olur?

Etkilenen malik, AYGM tarafından belirlenen kamulaştırma bedelini kabul etmezse, idare tarafından yetkili mahkemede bedel tespiti ve tescil davası açılabilir. Mahkeme tarafından belirlenen bedel, ulusal mevzuat uyarınca hak sahibi adına depo edilir.

Soru 11: Bedel tespiti ve tescil davalarına ilişkin mahkeme masraflarını kim karşılar?

Kamulaştırmaya ilişkin bedel tespiti ve tescil davalarına ait mahkeme masrafları, ulusal kamulaştırma mevzuatı uyarınca AYGM tarafından karşılanır.

Soru 12: Projenin arazimden geçmesini istemiyorum, ne yapabilirim?

Proje güzergâhı ve hat kararları, kamu yararı esas alınarak AYGM tarafından belirlenmektedir. Etkilenen kişiler, ulusal mevzuat çerçevesinde AYGM'ye itiraz veya başvuruda bulunabilir ya da idari ve yargısal yollara başvurabilir.

Soru 13: Mevcut ekinler için tazminat ödenecek mi?

Evet. Mevcut ekinler, ağaçlar ve çok yıllık bitkiler; ürün türü, yaşı, verimliliği ve ekonomik değeri dikkate alınarak ulusal değerleme esaslarına göre AYGM tarafından tazmin edilecektir.

Soru 14: Projenin kuş göç yolları ile endemik ve hassas türler üzerinde etkisi olacak mı? Bu etkiler nasıl izlenecek ve yönetilecektir?

Kuş göç yolları ile endemik ve hassas türler üzerindeki olası etkiler, Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) süreci kapsamında değerlendirilmiştir. Yetkin uzmanlar tarafından

temel çevresel çalışmalar yapılmış olup, inşaat ve işletme aşamalarında biyolojik çeşitlilik izleme faaliyetleri ulusal mevzuat ve uluslararası standartlar doğrultusunda yürütülecektir.

Soru 15: Arazi benim üzerime kayıtlı ancak arazideki ağaçlar başka bir kişiye aitse, ağaçların tazminatı kime ödenir?

Ağaçlara ilişkin tazminat, değerleme ve kamulaştırma sürecinde mülkiyet veya meşru kullanım hakkı doğrulanabilmesi kaydıyla, ağaçların sahibi olan veya kullanım hakkını elinde bulunduran kişiye AYGM tarafından ödenir.

Soru 16: Etkilenen arazi benim mülkiyetimde, ancak araziyi başkasına kiraladım ve ekinleri kiracı ekiyor. Ekin tazminatı kime ödenir?

Araziye ilişkin tazminat arazi malikine ödenir. Ekinlere ilişkin tazminat ise, kullanım ve hak sahipliği doğrulanmak kaydıyla, ekinleri yetiştiren kiracıya veya arazi kullanıcısına ödenir.

Soru 17: Devlet arazisini izinsiz kullanıyorum. Arazi veya ürünler için tazminat alabilir miyim?

Hayır. Hukuki hakkı bulunmadan kullanılan Devlet arazileri için araziye ilişkin tazminat ödenmez. Ancak, ulusal mevzuat ve RP ilkeleri çerçevesinde uygunluk koşullarının sağlanması halinde, ürünler veya varlıklar için tazminat değerlendirmesi yapılabilir.

Soru 18: Başkasına ait araziyi izinsiz kullanıyorum. Arazi veya ürünler için tazminat alabilir miyim?

Arazi için tazminat ödenmez. Ancak, ürünler veya diğer varlıkların fiili kullanım ve mülkiyetinin doğrulanması ve ilgili mevzuat kapsamında uygunluk koşullarının sağlanması halinde, ürünler veya varlıklar için tazminat ödenebilir.

Soru 19: Arazi tapuda vefat etmiş dedem adına kayıtlı, ben mirasçıyım. Ne yapmalıyım?

Mirasçıların veraset işlemlerini tamamlaması ve mirasçılık belgesini sunması gerekmektedir. AYGM, yasal mülkiyet veya miras hakkı tesis edildikten sonra kamulaştırma ve tazminat ödemelerini gerçekleştirecektir.

Soru 20: Hissedar olan kardeşim (veya başka bir aile üyesi) burada yaşamıyorsa kamulaştırma süreci nasıl yürütülecek?

AYGM, kamulaştırma işlemlerini resmî tapu kayıtları esas alınarak yürütür. Hissedarlar, mevzuatta öngörülen usuller çerçevesinde bilgilendirilir ve tazminat ödemeleri hisseleri oranında yapılır.

Soru 21: Arazi üzerinde ipotek varsa tazminat kime ödenir?

Tazminat ödemeleri, tapu kayıtlarında yer alan ipotek durumuna göre ve mevzuat hükümleri dikkate alınarak AYGM tarafından gerçekleştirilir. İpotek alacaklılarının hakları yasal çerçevede gözetilir.

Soru 22: İnşaat faaliyetleri kamulaştırma sınırlarını aşarsa veya geçici olarak kiralanan alanların dışına çıkarsa ne olur?

Onaylı sınırlar dışında ortaya çıkabilecek ilave arazi edinimi veya etkiler AYGM tarafından tespit edilecek; ESS5 ve RP gereklilikleri doğrultusunda ilave değerleme, tazminat ve gerekli olması halinde RP Ekleri (Addendum) hazırlanarak süreç yönetilecektir.

Soru 23: Mevcut kamulaştırma alanı dışında ek kamulaştırma gerekirse bu durum nasıl duyurulacaktır?

İlave arazi edinimi gereklilikleri; ilan panoları, proje internet sitesi ve ilgili yerel idareler aracılığıyla kamuoyuna duyurulacaktır. Etkilenen kişiler, ulusal mevzuat ve Yeniden Yerleşim Planı doğrultusunda önceden bilgilendirilecektir.

Soru 24: Diğer projeler nedeniyle köy yollarımız zarar gördü. Bu Projede yaklaşımınız ne olacak?

Proje Etki Alanı içerisindeki yol koşulları izlenecektir. Proje kaynaklı olduğu tespit edilen yol hasarları, ilgili kurumlarla koordinasyon içinde ve Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı doğrultusunda onarım ve eski hâline getirme çalışmalarıyla giderilecektir.

Soru 25: İstihdam süreçleri, işe alım ve çalışma koşulları nasıl yürütülecektir?

İstihdam uygulamaları, işe alım ve çalışma koşulları; yüklenici tarafından ulusal iş mevzuatı ve Projenin çevresel ve sosyal gereklilikleri doğrultusunda yürütülecektir. Uygun olduğu ölçüde ilgili bilgiler yerel halkla paylaşılacaktır.

Soru 26: Kırılgan gruplar için özel bir destek sağlanacak mı?

Evet. Proje Etki Alanı içerisinde tespit edilen kırılgan bireyler ve haneler, proje süresince ilave dikkat ve destekten yararlanacaktır. Proje bilgileri, Paydaş Katılım Planı doğrultusunda tüm paydaşlarla açık ve anlaşılır bir şekilde paylaşılacak; yazılı bilgilere erişimde güçlük yaşayabilecek kişilere de ulaşılması sağlanacaktır.

Soru 27: Önceki kamulaştırma süreçlerinde tazminat dışında destek sağlanmamıştı. Bu Projede ek destekler olacak mı?

Arazi edinimi, Yeniden Yerleşim Planı doğrultusunda yürütülecektir. Tazminat ödemelerinin ötesinde, özellikle kırılgan Projeden Etkilenen Kişilere yönelik olmak üzere, istişareye dayalı ve ihtiyaç odaklı destek tedbirleri uygulanacaktır.

Soru 28: İnşaat tamamlandıktan sonra demiryolu hattının işletme ve yönetiminden hangi kurum sorumlu olacaktır?

İnşaat çalışmalarının tamamlanmasının ardından demiryolu hattının işletme ve yönetimi Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları'na (TCDD) devredilecek olup, işletme faaliyetleri ulusal mevzuat ve TCDD prosedürleri doğrultusunda yürütülecektir.

TAZMİNAT ALMAYA HAKKINIZ VAR MI?

Projeden etkilenen tüm kişiler, Projeden önemli ölçüde dezavantajlı duruma düşmemelerini sağlamak için önceden tanımlanmış haklara dayalı olarak tazminat almaya hak kazanırlar.

Aşağıdaki gruplar tazminat almaya hak kazanır:

- Kalıcı olarak etkilenen tarımsal özel arazi parsellerinin sahipleri/hissedarları
- Kalıcı olarak etkilenen tarımsal özel arazi parsellerinin resmi kiracıları (ev sahibinden kiralanan arazi veya mülkü işgal eden kişi) / gayri resmi kullanıcıları
- Şu anda tarım için kullanılan, kalıcı olarak etkilenen kamu arazilerinin resmi kiracıları / gayri resmi kullanıcıları
- Kalıcı olarak etkilenen tarım dışı özel arazi parsellerinin sahipleri / hissedarları
- Kalıcı olarak etkilenen tarım dışı özel arazi parsellerinin resmi kiracıları / gayri resmi kullanıcıları
- Tarımsal ürün üreticileri
- Çok yıllık ağaçların/bitkilerin sahipleri ve tarım üreticileri
- Konut dışı binaların ve ikincil yapıların sahipleri
- Konut dışı binaların ve ikincil yapıların resmi kullanıcıları
- Yapıların gayri resmi kullanıcıları

YENİDEN YERLEŞTİRME SÜRECİNİN TEMEL ADIMLARI NELERDİR?

- Adım 1: YYP Açıklaması
- Adım 2: Kamu Yararı Kararı ve Kamulaştırma Kararının Alınması
- Adım 3: Değerleme Doğrulama ve Kamulaştırma Dosyalarının Hazırlanması
- Adım 4: PEK Danışma ve Bildirim
- Adım 5: PEK'lerle Müzakereler
- Adım 6: Tazminatın Ödenmesi
- Adım 7: Arazi Sahibinden Hazineye Arazi Tapularının Devri
- Adım 8: Arazi Teslim Protokolü
- Adım 9: Yeniden Ekimden Kaçınma
- Adım 10: Araziye Giriş
- Adım 11: Arazi Kiralama ve İnşaat Sırasında Etkiler
- Adım 12: Geçici Araziden Çıkış