



**T.C. ULAŖTIRMA VE
ALTYAPI BAKANLIĞI**

AYEM
Altyapı Yatırımları Genel M¼d¼rl¼Đ¼

ÇINAR®
M¼HENDİSLİK
M¼ŖAVİRLİK A.Ŗ.



**ÇUKUROVA BÖLGESİ VE İSKENDERUN KÖRFEZİ DEMİRYOLU
BAĞLANTISI PROJESİ
YENİDEN YERLEŖİM PLANI
CNR-ADN-YYP-002
Nihai**

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 2 / 126



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 veya herhangi bir şekil ve yöntemle çoğaltılamaz, kopyalanamaz, elektronik olarak çoğaltılamaz, ticareti yapılamaz, iletilemez, satılamaz, kiralanamaz veya kullanılamaz.

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



T.C. ULAŞTIRMA VE
ALTYAPI BAKANLIĞI



Yalnızca Kurumsal
Kullanım İçindir

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 3 / 126

Proje Sahibi	T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü
Ad	Hakkı Turaylıç Cad. No: 5 06338 Emek/Çankaya/ANKARA
Telefon ve Faks Numaraları	+90 (312) 203 10 00
Proje Adı	Çukurova Bölgesi ve İskenderun Körfezi Demiryolu Bağlantı Projesi
Proje Yeri	Adana İli – Ceyhan ve Yumurtalık İlçesi, Hatay İli – Erzin 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	Eylül, 2025



İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	4
TABLO LİSTESİ.....	7
ŞEKİL LİSTESİ	9
KISALTMALAR VE AKRONİMLER	10
EKLER LİSTESİ.....	11
SÖZLÜK.....	12
YÖNETİCİ ÖZETİ.....	15
1 GİRİŞ	23
1.1 Proje Arka Planı.....	23
1.2 YYP'nin Amaçları.....	26
1.3 YYP'nin Kapsamı.....	26
2 YASAL ÇERÇEVE	28
2.1 Arazi Edinimi ve Yeniden Yerleşimi Düzenleyen Ulusal Mevzuat.....	28
2.1.1 Kamulaştırma Kanunu	28
2.1.2 Orman Kanunu (No. 6831)	32
2.1.3 Mera Kanunu (4342 sayılı)	32
2.1.4 Kadastro Kanunu (No. 3402).....	32
2.1.5 Tarım Reformu Kanunu (3083 sayılı)	32
2.1.6 Bildirim Kanunu (7201 sayılı).....	32
2.1.7 Tapu Kanunu (Resmi Gazete No. 28738).....	33
2.2 Dünya Bankası Çevresel ve Sosyal Standartları.....	33
2.3 Ulusal Mevzuat ile Uluslararası Standartlar Arasındaki Boşluk Analizi.....	34
3 ARAZİ İHTİYACI VE SATIN ALMA SÜRECİ.....	42
3.1 Projenin Arazi İhtiyacı.....	42
3.2 Arazi Edinme Adımları	43
3.3 Arazi Haklarının Devri.....	46
3.4 Arazi Değerleme Prosedürü	47
3.5 Değerleme Farklılıklarının Giderilmesi	51
3.6 Son Tarih	51
3.7 Çeşitli PAP Kategorilerini Tanımlamak için Uygunluk Kriterleri.....	52
3.8 Diğer bileşenlerin durumu ve proje revizyonları	52
4 METODOLOJİ	54
4.1 YYP Hazırlık Saha Çalışmaları.....	54
4.1.1 2020 yılında gerçekleştirilen saha çalışmaları.....	54
4.1.2 2024 yılında saha çalışması gerçekleştirilmiştir.	55
4.2 Örnekleme Stratejisi	57

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 5 / 126

4.3	Veri Toplama Araçları	57
4.4	Varlık Envanteri ve Sayımı	58
4.5	YYP Çalışmasının Sınırlamaları	58
5	ARAZİ EDİNİMİNDEN ETKİLENEN KİŞİ KATEGORİLERİ	60
5.1	Arazi sahipleri	60
5.2	Sabit varlık sahipleri	60
5.2.1	Ağaçlar.....	60
5.2.2	Yapılar	60
5.2.3	Diğer varlıklar.....	60
5.3	Arazi kullanıcıları	60
5.3.1	Resmi (yasal) arazi kullanıcıları.....	61
5.3.2	Gayri resmi arazi kullanıcıları	61
5.3.3	Tarım İşçileri	61
5.3.4	Ortak mülklerin yararlanıcıları.....	61
5.4	'nin sahipleri işletmeler ve çalışanlar	62
5.5	Özel dikkat gerektiren hassas gruplar ve PEK'ler	62
5.5.1	Hassas gruplar.....	62
5.5.2	Önemli ölçüde etkilenen kişiler	62
6	PEK'LERİN SOSYOEKONOMİK VE DEMOGRAFİK PROFİLİ	65
7	FİZİKSEL VE EKONOMİK YER DEĞİŞTİRMENİN POTANSİYEL ETKİLERİ	70
7.1	Etkilenen Araziler ve Araziye Dayalı Geçim Kaynakları	70
7.1.1	Etkilenen araziler ve tarım	70
7.1.2	Gayri resmi kullanıcılar	71
7.1.3	Etkilenen ağaçlar	71
7.1.4	Etkilenen mera alanları ve hayvancılık	72
7.1.5	Etkilenen orman arazileri ve fayda sağlayan faaliyetler	73
7.1.6	Diğer arazi bazlı gelir getirici faaliyetler	74
7.2	Etkilenen Yapılar	74
7.2.1	Etkilenen arazilerdeki konut binaları (ev/konut).....	75
7.2.2	Etkilenen arazilerdeki konut ve ticari olmayan yapılar.....	75
7.3	Taşınacak ticari tesisler	76
7.3.1	Süper Enerji'nin taşınması.....	76
7.3.2	Park Alanlarının Yer Değişimi.....	79
7.4	Etkilenecek Kamu Tesisleri	79
8	YENİDEN YERLEŞTİRME VE TAZMİNAT STRATEJİSİ	81
8.1	Hak Matrisi	82
8.1.1	Enflasyona Karşı Koruma.....	94
8.1.2	Enflasyona Karşı Koruma.....	94
8.2	Geçim Kaynaklarının Yeniden Sağlanması Önlemleri	94



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 6 / 126

8.2.1	Geçim kaynaklarının yeniden sağlanması araçları.....	94
8.2.2	Geçim kaynaklarının geri kazanılması programı	95
8.3	Diğer Azaltıcı Önlemler.....	97
8.3.1	Tarımsal faaliyetler için koruyucu ve destekleyici önlemler.....	97
8.3.2	Yukarıburnaz köyüne olan etkilerin en aza indirilmesi	97
8.3.3	İnşaat Takvimi Bilgileri	98
8.4	Hassas Gruplara Yardım	98
8.4.1	Tespit Edilen Hassas PAP'ler	98
8.4.2	Hassaslık Yardımı	99
9	YYP BÜTÇESİ.....	100
10	İZLEME VE DEĞERLENDİRME	101
11	HALKIN GÖRÜŞÜ ALINMASI VE BELGELERİN AÇIKLANMASI	106
11.1	YYP Hazırlığı Kapsamında Gerçekleştirilen Danışma Faaliyetleri.....	106
11.2	Belge Yönetimi ve Etkilenen Taraflara Bilgilendirme.....	107
12	ŞİKAYET MEKANİZMASI.....	109
12.1	Amaç ve Kapsam	109
12.2	Rolleri ve Sorumlulukları.....	109
12.3	Şikayet Mekanizmasının İlkeleri	110
13	YYP'NİN UYGULANMASI.....	112
13.1	Görev ve Sorumluluklar	112
EK 1.	VARLIK İ ENVANTERİ VE SAYIMI (UYGULAMA ÖZETİ)	115
EK 2.	TLS ÖDEMELERİ İÇİN İ VE ÖNEMLİLİK PUANLAMA METODOLOJİSİ	116
EK 3.	TAHİMİNİ BÜTÇE	118
EK 4.	ARAZİ GİRİŞ PROTOKOLÜ.....	119
EK 5.	KARAYOLU ÇIKIŞ PROTOKOLÜ	120
EK 6.	SÜPER ENERJİ'NİN YENİLEME MALİYETLERİ	121
EK 7.	ŞİKAYET KAYIT FORMU ÖRNEĞİ.....	124
EK 8.	ŞİKAYET KAPATMA ÖRNEK FORMU.....	125
EK 9.	HANEHALİ ANKET FORMLARI	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 7 / 126

TABLO LİSTESİ

Tablo 2-1. Türk Mevzuatı ile Dünya Bankası Grubu Standartları Arasındaki Boşluk Analizi	36
Tablo 3-1. Yerleşim Yerlerine Göre Etkilenen Araziler.....	42
Tablo 3-2. Proje Bileşenleri için Gerekli Arazi Hakları.....	46
Tablo 4-1. Hanehalkı Anketlerinin Sayısı	56
Tablo 4-2. Örneklem Stratejisi	57
Tablo 4-3. Hak Sahiplerine Ulaşılamayan Özel Araziler	59
Tablo 5-1. Etkilenen Hanelerin Toplam Arazi Varlıkları Üzerindeki Etki Oranları	63
Tablo 6-1. Yerleşim Yerlerine Göre Hanehalkı Dağılımı	65
Tablo 6-2. HDA Yanıtlayıcılarının Kategorileri.....	65
Tablo 6-3. Hanehalkı Nüfusuna Göre PEH Dağılımı.....	65
Tablo 6-4. Hanehalkı Üyelerinin Cinsiyete Göre Dağılımı.....	66
Tablo 6-5. Hanehalkı Üyelerinin Yaş Dağılımı	66
Tablo 6-6. Hane Halklarının Ana Gelir Kaynaklarına Göre Dağılımı.....	66
Tablo 6-7. Ana ve Yardımcı/İkincil Geçim Kaynakları	67
Tablo 6-8. Hanehalkı Temsilcilerinin Sosyoekonomik Durumuna İlişkin Öznel Algıları	67
Tablo 6-9. Yaşadıkları Evin Mülkiyet Durumuna Göre Etkilenen Hanelerin Dağılımı	67
Tablo 6-10. PEH'lerin Toplam Arazi Varlıkları	67
Tablo 6-11. Kendi Sahip Oldukları Arazilerde Tarımla Uğraşmak	68
Tablo 6-12. Diğer Köylülerin Sahip Olduğu Arazilerde Tarımla Uğraşmak.....	68
Tablo 6-13. Kamu Arazilerini Tarımsal Amaçlarla Kullanma.....	68
Tablo 6-14. Tarım Sigorta Sistemine Dahil Olmak.....	69
Tablo 6-15. Hayvancılıkla Uğraşanlar	69
Tablo 7-1. Olumsuz Etki Beklentisi.....	70
Tablo 7-2. Beklenen Olumsuz Etkiler	70
Tablo 7-3. Etkilenen Arazilerdeki Toplam Ağaç Varlıkları	71
Tablo 7-4. Etkilenen Mera Alanları	72
Tablo 7-5. PEY'lerde Hayvancılık Faaliyetlerine İlişkin Rakamlar.....	73
Tablo 7-6. Ormanlık Alanlardan Faydalanma.....	74
Tablo 7-7. Arazilerdeki Yapılar ve Binalar	75
Tablo 7-8. Beyan Yoluyla Etkilenen Arazilerde Tespit Edilen Yapılar.....	75
Tablo 7-9. Süper Enerji Personeli	77
Tablo 8-1. Hak Matrisi	83
Tablo 8-2. Geçim Kaynaklarının Yeniden Sağlanması Programı.....	96
Tablo 8-3. Yerleşim Yerlerine Göre Hanehalkı Üyelerinin Hassaslık Durumlarına Göre Dağılımı	98
Tablo 8-4. Hassas Gruplara Göre Hassaslık Yardımları.....	99
Tablo 10-1. İ&D Sürecinde YYP Uygulama Birimlerinin ve Personelinin Rollerini.....	103
Tablo 13-1. YYP Uygulama Faaliyetleri	112



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 8 / 126

Tablo 13-2. YYP Uygulamasındaki Roller ve Sorumluluklar	113
Tablo 0-1. GGD Hesaplama Tablosu	116
Tablo 0-2. Hassasiyet Puanlama Tablosu.....	116



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 9 / 126

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. İstasyonların konumları	24
Şekil 2. Çukurova Alt Projesi Demiryolu Tasarımı 2. Aşama (Revize Edilmiş Hat)	25
Şekil 3. AYGM Arazi Kamulaştırma Akış Şeması	46
Şekil 4. Yukarıburnaz yerleşim yerinin mera konumu	73
Şekil 5. Süper Enerji'nin konumu (0/1792 ve 0/946)	76
Şekil 6. Serbest Bölge Otoyol Bağlantısı ile Süper Enerji Arasındaki Boş Kamu Arazisi	78
Şekil 7. Toros A.Ş.'nin ray park alanı (0/1428).....	79
Şekil 8. Etkilenen arazide bulunan ASKİ tesisi.....	80
Şekil 9. Yeniden Yerleşim ve Tazminat Stratejisi.....	81



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 10 / 126

KISALTMALAR VE AKRONİMLER

BOTAŞ	Boru Hatları ile Petrol Taşımacılığı Ortak Şirketi
CİMER	Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi
TİG	Toplum İrtibat Görevlileri
TDA	Toplum Düzeyinde Anket
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
AYGM	Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü
DSİ	Devlet Su İşleri
ÇSED	Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirmesi
ÇSS	Çevresel ve Sosyal Standartlar
OGT	Odak Grup Tartışmaları
AETK	Arazi Edinimi ve Tazminat Kılavuzu
ŞM	Şikayet Mekanizması
HDA	Hanehalkı Düzeyinde Anket
IFI	Uluslararası Finans Kurumu
GKRP	Geçim Kaynaklarının Restorasyonu Planı
I&D	İzleme ve Değerlendirme
TOB	Tarım ve Orman Bakanlığı
ÇŞİDB	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
UAB	Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı
KDA	Kadastro dışı alan
TN	Taslak Notu
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
PEH	Projeden Etkilenen Hanehalkı
PEK	Projeden Etkilenen Kişi
PUB	Proje Uygulama Birimi
YYP	Yeniden Yerleşim Planı
PKP	Paydaş Katılım Planı
SED	Sosyal Etki Değerlendirmesi
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
TUIK	Türkiye İstatistik Kurumu
DB	Dünya Bankası
YİMER	Yabancılar İletişim Merkezi



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 11 / 126

EKLER LİSTESİ

EK 1. VARLIK ENVANTERİ VE SAYIMI (UYGULAMA ÖZETİ)
EK 2. GGD ÖDEMELERİ İÇİN ZAAFIYET VE ÖNEMLİLİK PUANLAMA METODOLOJİSİ
EK 3. TAHMİNİ BÜTÇE
EK 4. ARAZİ GİRİŞ PROTOKOLÜ
EK 5. ARAZİ ÇIKIŞ PROTOKOLÜ
EK 6. SÜPER ENERJİ'NİN YENİLEME MALİYETLERİ
EK 7. ŞİKAYET KAYIT FORMU ÖRNEĞİ
EK 8. ŞİKAYET KAPATMA ÖRNEK FORMU
EK 9. HANEHALKI ANKET FORMLARI



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 12 / 126

SÖZLÜK

Nüfus Sayımı: Arazi edinimi ve ilgili etkilerden etkilenecek nüfusun eksiksiz ve doğru sayımı. Nüfus Sayımı, Proje 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 aynı ödeme.

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

Son tarih: Proje tarafından etkilenen kişilerin sayım ve varlık envanterinin tamamlanma tarihi. Son tarihten 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 (inşaatlar, 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: DB ÇSS5'te açıklanan herhangi bir şekilde etkilenen kişiler olarak tanımlanır. Dolayısıyla 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 fiziksel yerinden edilmeye maruz kalanlarla sınırlı değildir.

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: Yeniden yerleşim sonucunda hangi etkilenen kişilerin tazminat, yeniden yerleşim yardımı ve/veya diğer yardımlardan yararlanma hakkına sahip olduğunu belirleyen kriterleri ifade eder. Genellikle yasalarla veya Uluslararası Finans Kuruluşlarının (IFI) politikalarıyla belirlenir.

Haklar: Projeden etkilenen kişiler, haneler, gruplar ve/veya toplulukların hak sahibi olduğu tazminatlar. Bunlar arasında mali tazminat, belirli işlere öncelikli hak, geçim kaynaklarının yeniden sağlanması programlarına katılma hakkı, barınma, hizmet sunumu, ulaşım yardımı ve bir yerden başka bir yere taşınmak için gerekli diğer kısa vadeli yardımlar yer alır.

Hanehalkı: Aynı evde veya aynı evin bir bölümünde yaşayan, akrabalık bağı olan veya temel ihtiyaçlarını birlikte karşılayan bir veya daha fazla kişiden oluşan topluluğu ifade eder.

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

Zorunlu yeniden yerleştirme: Zorunlu yeniden yerleştirme, projeye ilgili arazi edinimi ve/veya arazi kullanımına getirilen kısıtlamalar sonucunda meydana gelen fiziksel yerinden edilme (yer değiştirme veya barınak kaybı) ve ekonomik yerinden edilme (gelir kaynaklarının veya diğer geçim kaynaklarının kaybına yol açan varlıkların veya varlıklara erişimin kaybı) anlamına gelir. Yeniden yerleşim, etkilenen kişiler veya toplulukların fiziksel veya ekonomik yerinden edilmeye yol açan arazi edinimini ve arazi kullanım kısıtlamalarını reddetme hakkına sahip olmadıkları durumlarda zorla kabul edilir.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 13 / 126

Arazi edinimi: Mülkiyetin doğrudan satın alınması ve/veya proje amaçları için irtifak hakkı veya geçiş hakkı gibi erişim haklarının edinilmesini içerir.

Arazi kamulaştırma: Kamu otoritesinin, genellikle tazminat karşılığında, bir kişi, hanehalkı veya topluluğun işgal ettiği veya başka şekilde kullandığı arazi haklarından vazgeçmesini talep ettiği süreç.

Geçim kaynaklarının yeniden sağlanması: Zorunlu yeniden yerleştirmenin neden olduğu ekonomik yerinden edilmeyi 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 kurmak için yeterli fırsatın sunulmasını garanti eder.

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

Azaltma önlemi: Etkilenen kişilerin geçim kaynakları üzerindeki olumsuz etkileri en aza indirmek için alınacak önlemleri ifade eder.

Proje: Çukurova Demiryolu Kavşağı Hat Bağlantıları Projesi'ni, tüm alt projelerini, bileşenlerini ve aşamalarını ifade eder.

Projeden Etkilenen Hanehalkı ("PEH"): Bir aile ve/veya aile üyesi olmayan, birlikte yaşayan ve projeden olumsuz ve/veya olumlu olarak etkilenen sosyal birim.

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.

Fiziksel yerinden edilme: Etkilenen kişinin/kişilerin başka bir yere taşınmasını gerektiren bir projeye ilişkili arazi edinimi sonucunda konut arazisinin veya barınak ve varlıkların kaybı.

Yenileme maliyeti: Kaybedilen varlıkların tam yenileme maliyetine göre tazminat oranı, varlıkların piyasa değeri artı işlem maliyetleridir. Yenileme maliyetinin belirlenmesinde, varlığın amortismanı ve kurtarılan malzemelerin değeri dikkate alınmaz, ayrıca projeden elde edilecek faydaların değeri, etkilenen varlığın değerinden düşülmez.

Yeniden yerleşim: Arazi istimlakı ve erişim kısıtlamasından kaynaklanan tüm doğrudan ekonomik ve sosyal kayıpları ve bunun sonucunda alınan telafi edici 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.

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

Yeniden Yerleşim Yardımı: 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.

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



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 14 / 126

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 yoluyla karar verilmesi önerilir.

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.

Önemli Ölçüde Etkilenenler: Ekonomik yerinden edilmenin önemini belirlemede, üretken varlıkların kaybının boyutu 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.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 15 / 126

YÖNETİCİ ÖZETİ

Proje, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (UAB) tarafından Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü (AYGM) aracılığıyla yürütülmekte olup, son kilometre altyapı bağlantısını (SMB) 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.

Demiryolu bağlantılarının iyileştirilmesine yönelik Projenin¹Bileşeni kapsamında, Çukurova Bölgesi ve İskenderun Körfezi – Toros, Adana, Yumurtalık Serbest Bölgesi (TAYSEB) sanayi merkezleri ve limanlarına demiryolu bağlantı hattı inşa edilmesi planlanmaktadır. Çukurova Bölgesi ve İskenderun Körfezi Demiryolu Bağlantısı Alt Projesi'nin (Proje) temel amacı, sanayi bölgeleri arasında altyapı bağlantısı (OSB - Liman bağlantısı, OSB - Ana hat bağlantısı gibi) sağlayarak hammadde ve ürünlerin nakliyesini ekonomik hale getirmektir. Demiryolu bağlantı hattı, mevcut Osmaniye OSB, Ceyhan OSB ve Ceyhan Enerji Özel OSB'yi mevcut Erzin İstasyonu'ndaki mevcut Toprakkale - İskenderun demiryolu hattına bağlayacaktır.

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

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.

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.

Bu YYP'nin sosyo-ekonomik bağlamı, üç tur saha araştırması sırasında toplanan verilere dayanmaktadır. İlk araştırma Ocak-Şubat 2020'de gerçekleştirilmiştir. Bunun ardından, 19 Şubat 2020'de Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü (AYGM), Erzin Liman İstasyonu için kullanılacak alanla ilgili bir proje revizyonu sunmuştur. Bu revizyon, etkilenen arazi parsellerinin sayısı ve konumunda değişikliklere yol açmış ve Mart 2020'de ikinci bir araştırma turu yapılmasına neden olmuştur. Ardından yapılan proje tasarım değişiklikleri, arazi ediniminin kapsamını yeniden değiştirmiş ve Mart 2024'te üçüncü bir saha çalışması yapılmasını gerekli kılmıştır. Buna bağlı olarak, sosyo-ekonomik temel veriler, mevcut projenin ayak izini yansıtabilecek şekilde kapsamlı bir şekilde güncellenmiştir.

Demiryolu hattı için planlanan geçiş hakkı genişliğinin maksimum 60 metre olması beklenmektedir. Proje bileşenleri, öncelikle etkilenen arazi parsellerinin kısmi kamulaştırılması şeklinde kalıcı arazi edinimini gerektirecektir. Mümkün olduğunda, özel arazi edinimi ihtiyacını en aza indirmek için tasarım optimizasyonu kullanılmıştır ve güzergâh planlaması sırasında hazine/kamu arazilerine öncelik verilmiştir. Bu çabalara rağmen, bazı özel mülkiyetli arazilerin edinimi kaçınılmaz olmuştur. Özellikle, Osmaniye OSB-Erzin Limanı demiryolu hattı boyunca ve terminal istasyonlarında arazi edinimi minimumda tutulmuştur. Ancak, planlanan Erzin Limanı İstasyonu'nun kıyı şeridinde daha yakın bir yere taşınması gerektiğinden, bu bölgedeki özel mülkiyetli tarım arazilerinin edinilmesi gerekli hale gelmiştir.

2024 yılında, daha önce yapılan hanehalkı anketlerine ek olarak, Etkilenen Parsellerin Güncellenmiş Listesi temel alınarak Gayrimenkul ve Kamulaştırma Müdürlüğü tarafından yeni bir Varlık Envanteri hazırlanmıştır. Bu çalışma, YYP'nin doğru, güncel ve Dünya Bankası standartlarıyla tam olarak uyumlu olmasını sağlamak amacıyla gerçekleştirilmiştir.

Gayrimenkul ve Kamulaştırma Müdürlüğü, yeni parseller projenin kapsamına her dahil edildiğinde çok aşamalı bir süreç uygulamaktadır. Her güncellemede, arazi edinim



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 16 / 126

İhtiyaçlarındaki değişiklikleri yansıtmak için Varlık Envanteri yeniden başlatılır. Bu sürecin bir parçası olarak, mülkiyet ve kullanıcı bilgileri, revize edilmiş Kamulaştırma Planında belirlenen parsel numaraları kullanılarak tapu ve kadastro kayıtlarından çıkarılır. Ardından, Tapu Sicil Dairesi de dahil olmak üzere ilgili müdürlüklerle resmi yazışmalar yoluyla arazi sahipleri ve kullanıcıların güncellenmiş iletişim bilgileri elde edilmektedir. Bu güncellenmiş bilgiler, anlamlı paydaş katılımı ve tazminat planlamasının temelini oluşturmaktadır.

Direktörlük ayrıca, sadece araziye değil, arazide bulunan ağaçlar, bitkiler ve mahsuller gibi varlıkları da kapsayan arazi değerlendirme çalışmaları yürütmektedir. Objektiflik ve adaleti sağlamak için, değerlendirme verileri, Tarım Direktörlükleri ve Tarım Odaları gibi ilgili il kurumlarına yapılan resmi talepler yoluyla, son beş yılın ortalama piyasa fiyatları kullanılarak elde edilmektedir. Bu değerlemeler tazminat hesaplamalarına dahil edilmektedir.

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, AYGM, kamulaştırma kararı ve bakanlık onayı sonrasında değerlendirme ve tazminat sürecinin hızlı bir şekilde uygulanmasına öncelik vermektedir. Bu yaklaşım, tazminatın güncel ve ilgili piyasa koşullarını yansıtmalarını sağlayarak, etkilenen kişilerin potansiyel mali kayıplarını azaltmayı amaçlamaktadır.

2020 itibarıyla, Proje için gerekli olduğu belirlenen toplam 133 parsel tespit edilmiştir. Ancak, sonraki tasarım revizyonlarının ardından, bu parsellerin 100'ü proje alanından çıkarılmış ve yeni alanlar kapsam dahiline alınmıştır. 2024 yılında hazırlanan güncellenmiş Kamulaştırma Planına göre, proje şu anda toplam 143 parseli etkilemektedir. Bunların 51'i özel mülkiyete aittir (47'si şahıslara, 4'ü tüzel kişilere ait), 92 parsel ise kamu mülkiyetindedir. Kalıcı arazi edinimi için gerekli toplam alan yaklaşık 1.451.707,56 metrekaredir ve kamu arazilerinin önemli bir kısmı endüstriyel kullanım alanları olarak sınıflandırılmıştır.

Proje alanı içinde kamuya ait arazileri kullanan toplam 16 gayri resmi kullanıcı tespit edilmiştir. Ayrıca, bu kullanıcıların 3'ünün projeyi etkileyen özel arazi parsellerine de sahip olduğu, yani hem resmi arazi sahipleri hem de gayri resmi kullanıcılar olduğu belirlenmiştir. Bu çift statülü kişiler buna göre kaydedilmiş olup, hakları hem mülkiyet hem de kullanım durumlarına göre değerlendirilecektir. Yeniden yerleştirme sürecine dahil edilmelerini sağlamak için, yerinde değerlendirmeler ve paydaş katılımı yoluyla daha ayrıntılı doğrulama ve belgeleme çalışmaları yapılacaktır. Doğrulanmış gayri resmi kullanıcılar, Dünya Bankası'nın Çevresel ve Sosyal Çerçevesi'ne uygun olarak tazminat ve geçim kaynaklarının yeniden sağlanması önlemleri için değerlendirilecektir. Güncellenmiş Varlık Envanteri hakkında ayrıntılı bilgi Ek 1'de bulunabilir.

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 edilen etkilenen kişiler ve haneler, YYP'de 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 sosyoekonomik



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 17 / 126

bilgiler sağlamış ve hem resmi hem de gayri resmi arazi kullanıcılarının belirlenmesine destek olmuştur. Etkilenen arazinin tüm kullanıcıları —özel veya kamuya ait olsun— Ek 1'de yer alan Varlık Envanteri ve Sayımında kaydedilmiştir.

Fiziksel ve Ekonomik Yerinden Edilmenin Olası Etkileri

Etkilenen Araziler ve Araziye Dayalı Geçim Kaynakları

1. Projeden Etkilenen Hanehalkı (PEH) temsilcilerinin %88'ine göre, Proje'nin arazi edinimi nedeniyle olumsuz etkileneceklerdir.
2. Projeden etkilenen kamu arazilerinin bir kısmında zeytin ve narenciye üretimi yapıldığı tespit edilmiştir. Etkilenen kamu ve özel arazilerin değerlendirme süreci tamamlanmadığından, etkilenen ağaçların sayısı ve ağaçlar için ödenen tazminatın yeterliliği henüz incelenememiştir.
3. Özel arazilerde bulunan ağaçların bedeli, gerçek sahibine ödenecektir. Bu tazminattan kesim maliyeti/odun maliyeti düşülmeyecektir. Arazi değerlendirme raporlarında bu tür kesintiler yapılması durumunda, kesintiler YYP fonundan ağaç sahiplerine iade edilecektir.
- İki mera alanı, arazi istimlakinden kısmen etkilenecektir. Bu alanlar geniş ve arazi kaybı oranı sınırlı olsa da inşaat aşamasında geçici erişim kısıtlamaları riski bulunmaktadır. Mera kullanımı, Yukarıburnaz köyü için özellikle önemlidir. Kısıtlamanın geçici olması beklenmektedir; ancak, inşaat faaliyetleri daha uzun süreli veya öngörülemez erişim kısıtlamalarına yol açarsa, erişimin devamını sağlamak için ek hafifletici önlemler alınacaktır. Yukarıburnaz sakinlerinin geleneksel mera erişim alışkanlıklarının değişmesi riski bulunmaktadır. Bu nedenle, bu konu YYP kapsamında ele alınmıştır. İki kişi, mera erişim yolu kapatılırsa hayvancılık faaliyetlerinin olumsuz etkilenebileceğini belirtmiştir. Konuyla ilgili geçim kaynaklarının geri kazanılmasına yönelik önlemler bu YYP kapsamında tanımlanmıştır.
- Ormanlardan faydalandığını beyan eden hane temsilcilerinin sayısı beştir. Bunlardan dördü ısınma amacıyla ormandan odun almaktadır. Bir hanenin ormandan mantar ve ot topladığı öğrenilmiştir, ancak bu hanenin temsilcisi, bu faaliyetin projenin arazi istimlakinden etkilenmesini beklemiyor.
 4. İnşaat faaliyetleri nedeniyle ormana erişim engellenirse, proje yetkilileri ŞM aracılığıyla bilgilendirilmelidir. Etkilenen kişilerin gelirlerinde herhangi bir kayba yol açmayacak şekilde erişim sağlanacaktır.
- Doğal kaynaklara/orman arazilerine erişim sağlamak için teknik ve uygulanabilir önlemler araştırılacak ve yüklenici tarafından inşaatın ardından erişimi yeniden sağlamak için uygun geçitler sağlanacaktır.
 5. Muhtarların verdiği bilgiye göre, Projenin arazi istimlakinden etkilenen yerleşim yerlerinde toplam 54 hane balıkçılık faaliyetinde bulunmaktadır. Hürriyet ve Turunçlu yerleşim yerlerinde, gerekli önlemler alınmazsa bu haneler Projenin arazi kullanımından etkilenebilir. Mevsimlik işçiler, tarımsal faaliyetlerde çalışmak için Hürriyet ve Aşağıburnaz yerleşim yerlerine gelmektedir.
 6. Suriye, Diyarbakır ve Urfa'dan narenciye hasadı için gelen mevsimlik işçilerin yaklaşık sayısı 2050'dir. YYP, normalde etkilenen arazilerde kalan mevsimlik işçilere inşaat sırasında barınak (çadır) sağlamak için projeye ilişkin önlemler içermektedir.

Etkilenen Yapılar

Etkilenen arazilerde bulunan tüm yapıları içeren ayrıntılı bir varlık envanteri, arazi değerlendirme ve kamulaştırma sürecinin tamamlanmasının ve PEK'lere tazminat ödemesinin ardından, PUB tarafından Emlak ve Kamulaştırma Departmanı ile koordineli olarak gerçekleştirilecektir. Yapılar, binalar ve diğer varlıklar için ödenen tazminatların ÇSS5 ile uyumluluğu, uygulama



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 18 / 126

aşamasında ve Proje'nin sonunda bağımsız bir üçüncü taraf tamamlama denetimi ile incelenecektir.

Etkilenen yapılarla ilgili bilgiler, 2020 yılında YYP hazırlık aşamasında gerçekleştirilen saha çalışmasında toplanmıştır. Buna göre, 8 arazi sahibi/kullanıcısı etkilenen arazilerde ev/konut bulunduğunu, 22 arazi sahibi/kullanıcısı ise konut ve ticari olmayan yapılar bulunduğunu beyan etmiştir. Hanehalkı Düzeyinde Anket (HDA) çalışmasında, arazilerden birinde ticari bir bina bulunduğu belirtilmiştir. Ayrıca, projeden etkilenen işyerleri hanehalkı anketine dahil edilmiş ve derinlemesine görüşmeler yapılmıştır

YYP'deki tazminat stratejisi, buradaki bilgilere göre ilke olarak belirlenmiştir. Ancak, YYP fonundan yapılacak ödemeler, arazi değerlemesinin ardından PUB kurumsal tanımlama çalışmaları sonucunda hazırlanan Varlık Envanterine göre yapılacaktır.

Toros A.Ş.'ye ait dört arazi, projenin arazi istimlakinden etkilenecektir. Bunlardan ikisi kullanılmamaktadır. İki parsel ticari amaçla kullanılmaktadır (0/946, 0/1428). Ayrıca, ticari amaçla kullanılan bir kamu arazisi bulunmaktadır (0/1792). Süper Enerji Kömür Depolama ve İşleme Tesis A.Ş. Yumurtalık Serbest Bölgesi genelinde faaliyet göstermektedir. Bu tesis, proje kapsamında tren istasyonu inşa edilecek arazi üzerinde bulunduğu için taşınacaktır. Faaliyetin sürdürülmesi için temel kriterler şunlardır:

- Limana yakın olma gerekliliği,
- Otoyol bağlantı yollarına yakın olma gerekliliği,
- Yerleşim alanından uzak olma gerekliliği,
- Endüstriyel arazi olması gerekliliği,
- Tarım arazilerinden uzak olma gerekliliği,
- Kömür işleme izni olması gerekliliği.

Tesisin taşınması, nakliye yönteminin değiştirilmesini gerektirecek ve bu da şirket için ek işletme maliyetlerine yol açacaktır. Tesisin taşınması nedeniyle öngörülen bazı maliyet kalemleri şunlardır:

- Tesisin yeniden inşası (gerekli fiziksel yapılar)
- Yeni tesis alanı için altyapı yatırımları (su, kanalizasyon vb.)
- Eleme, paketleme, kantar gibi makinelerin nakliye maliyetleri
- Personel nakliye maliyetlerinde meydana gelen farklılıklar
- Yeni konumun işletmenin kendisine ait olmaması durumunda kira giderlerindeki farklılıklar
- Yeni konum için alınacak izin ve lisansların maliyeti ve hazırlanması gereken belgeler için danışmanlık maliyetleri (yani fizibilite ve ÇED çalışmaları vb.)
- Mevcut çalışanların geçim kaynaklarının kaybını önlemek için YYP Fonu tarafından karşılanacak maliyetler
- İşletmenin kapanması veya taşınması nedeniyle işletmenin uğradığı diğer kayıplar

Projeden etkilenen arazilerde evler bulunmaktadır, ancak bu evler kamulaştırma sınırının dışında olduğundan fiziksel olarak yeniden yerleşim etkisi yoktur.

Yeniden Yerleşim ve Tazminat Stratejisi

Projenin yeniden yerleştirme stratejisi dört bileşenden oluşmaktadır:

- Hak Matrisi
- Geçim kaynaklarının yeniden sağlanması önlemleri
- Hassaslık yardımı
- Diğer hafifletme önlemleri



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 19 / 126

Hak Matrisi (HM), 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 HM'ye göre tazminat ödenecek ve bu YYP'ye bir ek hazırlanacaktır. Ve yeni arazi ihtiyacı ile bu HM'de kapsanmayan herhangi bir olumsuz etkiyle karşılaşırsa, ek belgeye HM'ye eklemeler de dahil edilecektir.

Evler etkilenecekse;

- Tam yenileme değeri için nakit tazminat (yararlanıcıya, enkaz erişimi dahil ve amortisman indirimi yapılmaksızın kamulaştırma tazminatı ödenmesi).
- Bina yıkılmadan önce, hanehalkı evlerindeki pencereler, kapılar, mutfaklar, banyolar, metal parçalar ve ahşap dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm geri kazanılan malzemeleri kullanma hakkına sahiptir.
- Nakliye masrafları karşılanır veya nakliye desteği verilir.
- Arazi edinim süreciyle ilgili işlem masrafları ve yasal ücretler hak sahibine ödenecektir. Amortisman ve enkaz masrafları gibi kesintiler olması durumunda, bunlar mal sahiplerine iade edilecektir.
- Arazi sahibi ile yapılacak görüşmeler kapsamında, Proje'den etkilanmeyen başka bir yakın bölgede ev inşa etmek için maddi destek sağlanabilir.

Etkilenen işletmeler için;

- Tam yenileme maliyetine göre nakit tazminat (kamulaştırma tazminatı, enkaz hakkı ve amortisman hariç) ödenir.
- Bina yıkılmadan önce, sahipler yapılarının içindeki pencereler, kapılar, mutfaklar, banyolar, metal parçalar, ahşaplar dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm geri kazanılan malzemeleri kullanma hakkına sahiptir.
- Toros Tarım'ın kiracısı olarak faaliyet gösteren Süper Enerji, etkilenen alanı ticari faaliyetler için kullanmaktadır. Süper Enerji'ye ait malzemelerin teslimi ve taşınması sorumluluğu Toros Tarım'a aittir. Taşınma işlemi bu malzemelerin yeni bir alana taşınmasını gerektiriyorsa, ilgili nakliye masrafları YYP fonu tarafından karşılanacaktır.
- Park alanları için alternatif arazi bulma konusunda destek/hizmet yardımı sağlanacaktır. Park alanlarının başka bir yere taşınması nedeniyle ortaya çıkacak nakliye, tadilat, onarım, kurulum, yol düzeltme vb. masraflar tazmin edilecektir.
- Projenin geçim kaynaklarının yeniden sağlanmasına yönelik tedbirler kapsamında, etkilenen kişilere uygun alternatif arazi bulma ve temin etme konusunda destek sağlanacaktır. İşletmenin faaliyetlerini durdurmadan yeni bir yerde kurulabilmesi için, Süper Enerji tarafından yeni yer bulunacak ve proje inşaatı başlamadan önce şirket sahibi ve şirket yönetimi ile istişare edilerek hazır hale getirilecektir. Projenin inşaatı başlamadan önce yeni tesis faaliyete geçmezse veya taşınma sırasında iş kesintisi/iş durması olursa, gelir kaybı tazmin edilecektir.
- Kiracılar (örneğin Toros Tarım) için, taşınma nedeniyle oluşan gelir kaybı, taşınma süresi (3-5 ay) boyunca (demontaj, nakliye ve montaj) tazmin edilecektir. Yeni tesisin faaliyete hazır hale getirilmesi için yeni yerde yapılacak değişiklikler, onarımlar, boya vb. ve diğer masraflar, yeni tesisin eski tesisten daha düşük kalitede olmaması şartıyla karşılanacaktır. Tesisin makine, ekipman ve mallarının nakliye masrafları ödenecektir.
- Söküm sırasında yeniden kullanılamayacak herhangi bir malzeme varsa, bu malzeme için tazminat ödenecektir.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 20 / 126

- Hukuki danışmanlık (avukat) masrafları ve gerekli izinler, ÇED belgeleri vb. için yeni masraflar konusunda destek sağlanacaktır.
- İşletmenin limandan ayrılması lojistikte yeni masraflar yaratırsa, bu masraflar karşılanacak ve işletmenin tam kapasite çalışması sağlanacaktır.

Etkilenen araziler için;

- Tam yenileme maliyetine göre nakit tazminat (enkaz ve amortisman maliyetleri dahil) hak sahiplerine ödenecektir.
- Kısmi kalıcı kamulaştırma sonrasında arazinin geri kalan kısmı "kullanılamaz" hale gelirse, geri kalan kısımlar kanun uyarınca kamulaştırılacaktır.
- Tam yenileme maliyetine göre nakit tazminat, hak sahiplerine ödenir.
- Kısmi kalıcı kamulaştırma sonrasında arazinin geri kalan kısmı "kullanılamaz" hale gelirse, kalan kısımlar kanun uyarınca kamulaştırılacaktır.
- Taşınmaz üzerindeki ürünler ve ağaçlar Komisyon tarafından değerlendirildikten sonra kullanıcıya tazminat ödenir.
- 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 fiyatı 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 etkileri diğerlerine göre daha büyüktür. Bunlar (1) hassas gruplar, (2) projeden önemli ölçüde etkilenen PEK'lerdir. Hassas gruplar, projenin arazi ediniminden etkilenen kadın hane reisleri, yaşlılar, engelliler gibi kişilerden oluşur. Projeden önemli ölçüde etkilenen kişiler, toplam arazi varlıklarının %10'undan fazlasını kaybetmiş olanlar, daha önce başka bir projeden etkilenmiş parsellerin sahipleri ve kullanıcıları (çoklu proje etkisi) ve arazisi olmayan kamu arazisi kullanıcılarıdır. Hassas PEK'lere hassaslık yardımı sağlanacak ve projeden önemli ölçüde etkilenen kişilere geçim kaynaklarının yeniden sağlanması için önlemler alınacaktır.

Yaşlılar, kadınlar, engelliler ve Türkçe konuşmayan gruplar gibi **hassas gruplar**. Hassas grupların paydaş katılım mekanizmalarına, tazminat ve diğer haklara erişimine yardımcı olunacaktır (Hassaslık Yardımı). Geçim kaynakları ve yaşam standartlarının en azından yerinden edilme öncesindeki seviyelere getirilmesi için çaba gösterilecektir. Geçim kaynaklarının yeniden sağlanması önlemlerinden yararlanma hakkı olan kişiler (önemli ölçüde etkilenen kişiler) ek hassaslık durumları varsa, alacakları destek miktarı hassaslık ve önem puanlarına göre artar (Ek 2). İstihdamda öncelik veya hareketlilik desteği, yasal haklara erişim veya tazminat almak için bankaya erişim gibi ek destek sağlanacaktır.

Önemli Ölçüde Etkilenen Kişiler: Aşağıdaki gruplar (önemli ölçüde etkilenen kişiler) için geçim kaynaklarının yeniden sağlanmasına yönelik önlemler planlanmıştır:

- Daha önce başka bir projeden etkilenen parsellerin sahipleri ve kullanıcıları (çoklu proje etkisi),
- Etkilenen kamu arazilerinin topraksız gayri resmi kullanıcıları,



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 21 / 126

- Toplam arazi sahipliğinin %10'undan fazlası Projeden etkilenen PEK'ler,
- Konut koşulları etkilenen mevsimlik işçiler
- Proje'den etkilenen meralara sahip Yukarıburnaz yerleşim yeri sakinleri.

Bu gruplar için Kırılabilirlik Değerlendirmesi için bkz. Ek 2.

Geçim kaynaklarının yeniden sağlanması araçları şunlar olacaktır:

- Geçici Geçim Desteği (GGD)
- Yerel İstihdam
- Eğitimler
- Mera İyileştirme Projesi

İzleme ve Değerlendirme

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

İç izleme: Kurum içinde yapılan raporlama ile gerçekleştirilen izleme ve değerlendirme faaliyetleri

Dış izleme: Bağımsız bir tarafın danışmanlığıyla desteklenen I&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'nin gerekliliklerine uygun olduğunu ve geçim kaynaklarının sürdürülebilir bir şekilde yeniden tesis edildiğini ve başka bir müdahaleye gerek olmadığını kesin olarak gösterecektir. İç ve dış izleme süreci, Dış İzleme Danışmanı tarafından yürütülecek YYP Tamamlama Denetimi ile sona erecektir. Tamamlama denetiminde iç ve dış izleme raporları incelenir ve saha ziyaretleri gerçekleştirilir.

Paydaş Katılımı

Projenin Paydaş Katılım Planı (PKP) halihazırda yürürlükte ve YYP kapsamında gerçekleştirilecek 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, arazi edinimi, paydaşlarla istişareler, varlık envanteri, anketler, ödemeler, tazminat sözleşmeleri ve YYP ile ilgili diğer yasal belgelerle ilgili tüm belgeleri yönetmek için bir belge yönetim sistemi uygulamaktan sorumludur.

Bu taslak YYP, PUB tarafından DB ÇSS5 uyarınca kamuya açıklanacak ve istişareye tabi tutulacaktır. Bu istişare sırasında alınan geri bildirimler YYP'ye entegre edilecek ve Dünya Bankası'nın nihai onayı için sunulacaktır. Dünya Bankası'nın onayı sonrasında, AYGM belgenin hem Türkçe hem de İngilizce versiyonlarını resmi web sitesinde yayınlamak ve YYP'yi ilgili Bakanlıklar, Yerel Yönetimler ve Kurumlarla paylaşacaktır. Kapsayıcı ve etkili paydaş katılımını sağlamak için, gerekirse Arapça bilgi materyalleri hazırlanacaktır. Nihai YYP, ayrı bir bağlantı ile Dünya Bankası web sitesinde de duyurulacaktır.

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

Şikayet Mekanizması (ŞM), PKP'in 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.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 22 / 126

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.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 23 / 126

1 GİRİŞ

Türkiye'nin ulaştırma yatırımları arasında demiryolları, Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 12.Kalkınma Planı¹ (2024-2028) 'de vurgulandığı üzere 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 yerileştirme oranının artırılmasını içermektedir. Plan, yerli sanayinin Ar-Ge, tasarım ve üretim kapasitelerini geliştirmek ve demiryolu sistemi araçları ile alt bileşenlerinin kapsamlı bakım ve onarımını sağlamak suretiyle Türkiye'deki demiryolu ulaşım altyapısının genel modernizasyonuna ve gelişimine katkıda bulunmayı amaçlamaktadır.

11.Kalkınma Planı döneminde, ulaştırma ve lojistikte etkinlik ve verimliliği artırmak, maliyetleri düşürmek ve intermodal entegrasyonu sağlamak için çalışmalar yapılmıştır. Demiryollarında elektrikli hatların oranı yüzde 52'ye, sinyalizasyonlu hatların oranı ise yüzde 58'e yükselmiş olup, önemli modernizasyon 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 Arka Planı

Dünya Bankası İcra Direktörler Kurulu, 30.06.2020 tarihinde Türkiye Demiryolu Lojistiği İyileştirme Projesi (RLIP) için bir krediyi onaylamıştır. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (UAB) tarafından Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü (AYGM) aracılığıyla yürütülen proje, son kilometre altyapı bağlantısını (SMB) 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.

Proje geliştirme hedefi (PGH), seçilen demiryolu yük koridorlarında nakliye maliyetlerini azaltmak ve Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı'nın (UAB) demiryolu yük bağlantısı sağlamak ve demiryolu destekli lojistik merkezlerini yönetmek için kurumsal kapasitesini güçlendirmektir.

Proje üç ana bileşen etrafında geliştirilmiştir:

- Bileşen 1: Öncelikli Ağ Düzümlerinde 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: Covid-19 müdahale desteği, kurumsal güçlendirme, kapasite geliştirme ve proje uygulama desteği.

Demiryolu bağlantılarının iyileştirilmesine yönelik Projenin 1.Bileşeni kapsamında, Çukurova Bölgesi ve İskenderun Körfezi – Toros, Adana, Yumurtalık Serbest Bölgesi (TAYSEB) sanayi merkezleri ve limanlarına demiryolu bağlantı hattı inşa edilmesi planlanmaktadır. Çukurova Bölgesi ve İskenderun Körfezi Demiryolu Bağlantısı Alt Projesi'nin (Proje) temel amacı, sanayi bölgeleri arasında altyapı bağlantısı (OSB - Liman bağlantısı, OSB - Ana hat bağlantısı gibi) kurarak hammadde ve ürünlerin nakliyesini ekonomik hale getirmektir. Demiryolu bağlantı

1 https://onikinciplan.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2023/11/On-ikinci-Kalkinma-Plani_2024-2028.pdf



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 24 / 126

hattı, mevcut Erzin İstasyonu'nda mevcut Osmaniye OSB, Ceyhan OSB ve Ceyhan Enerji Özel OSB'yi mevcut Toprakkale - İskenderun demiryolu hattına bağlayacaktır.

Proje kapsamında dört istasyon inşa edilecektir.



Şekil 1. İstasyonların konumları

Projenin risk sınıflandırması, Dünya Bankası Çevresel ve Sosyal Çerçeve (ÇSÇ) uyarınca "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) ve Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı (ÇSYP) Dünya Bankası Çevresel ve Sosyal Çerçeve (ÇSÇ) ve Çevresel ve Sosyal Standartlar (Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.



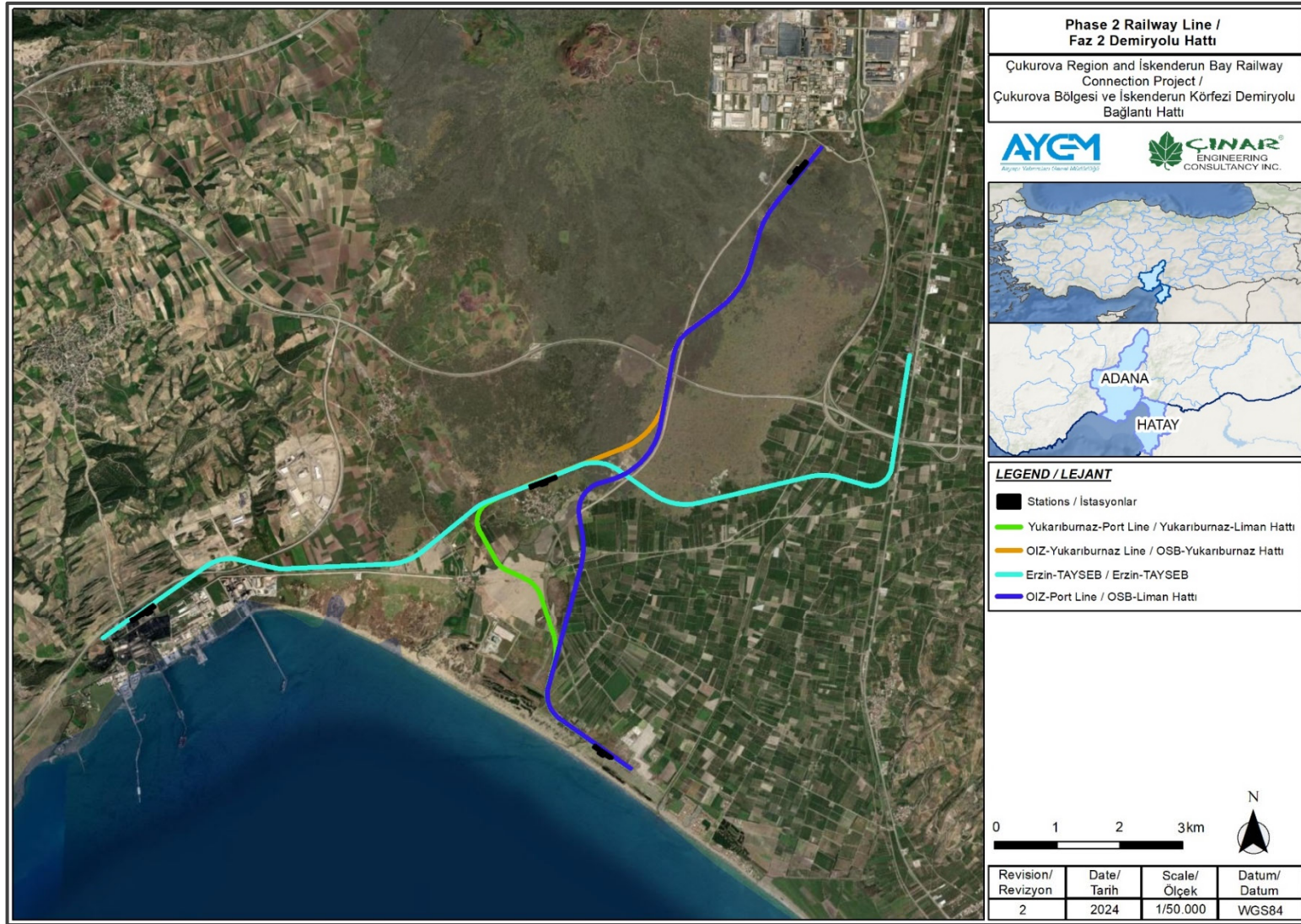
T.C. ULAŞTIRMA VE
ALTYAPI BAKANLIĞI



ÇINAR®
MÜHENDİSLİK
MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Yalnızca Kurumsal
Kullanım İçindir

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 25 / 126



Şekil 2. Çukurova Alt Projesi Demiryolu Tasarımı 2. Aşama (Revize Edilmiş Hat)



T.C. ULAŞTIRMA VE
ALTYAPI BAKANLIĞI



Yalnızca Kurumsal
Kullanım İçindir

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 26 / 126

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.

YYP'nin hedefleri aşağıdaki gibidir: ÇSED

- Projenin araziye olan etkilerini belirlemek.
- Tüm proje etkilenen tarafların (PEK) katılabileceği adil, şeffaf ve müzakereye dayalı bir yeniden yerleştirme süreci geliştirmek ve uygulamak.
- Arazi ediniminin etkisini en aza indirmeyi amaçlayan ulusal yasalar ve Dünya Bankası politikalarına uygun tazminat ve hafifletici önlemleri tanımlamak;
- YYP'nin uygulanması için uygun yönetim prosedürleri ve sistemleri oluşturmak;
- Yeniden yerleşim ve tazminat faaliyetlerinin uygulanmasında Dünya Bankası gerekliliklerine uyumu sağlamak;
- Etkilenen taraflarla birlikte yeniden yerleşim faaliyetlerini uygulamak;
- Yeniden yerleşim süreci öncesinde ve sırasında sürekli istişare yoluyla PEK'lerin YYP'nin planlama, uygulama ve izleme süreçlerine katılımını sağlamak;
- Uygun şikayet prosedürleri ve mekanizmaları geliştirmek ve uygulamak;
- Yeniden yerleşim süreci sırasında ve sonrasında yeniden yerleşim ve restorasyon faaliyetlerini izlemek (ve gerekirse revize etmek);
- Gerekli durumlarda, hassas kişiler/gruplar ve önemli ölçüde etkilenen PEK'lerin ek yardım almasını sağlamak.

1.3 YYP'nin Kapsamı

Proje arazi ediniminin etkileri ÇSED'de belirtilmiştir ve bu etkilerin azaltılmasına yönelik temel ilkeler Yeniden Yerleşim Çerçevesi'nde (YYÇ) belirtilmiştir. Bu YYP, Proje'nin arazi edinimi ve arazi kullanımının etkilenen kişiler/varlıklar üzerindeki etkileri hakkında ayrıntılı bilgi sağlar ve bu etkileri önlemek veya en aza indirmek için benimsenmesi gereken yaklaşım ve önlemleri daha ayrıntılı olarak açıklar.

YYP'nin yerel sosyo-ekonomik bağlamı, Ocak-Şubat 2020'de yapılan ilk saha araştırmasının bulgularına dayanmaktadır. Saha çalışmasının ardından, AYGM 19 Şubat 2020 tarihinde Erzin Limanı istasyonu için kullanılacak alanda bir proje revizyonu sunmuştur. Bu revizyon sonucunda etkilenen parsel sayısı artmıştır. Mart 2020'de ikinci bir araştırma turu gerçekleştirilmiştir. Ancak bu tarihten sonra proje bir kez daha revize edilmiş ve etkilenen araziler değişmiştir. Bu nedenle, Mart 2024'te üçüncü kez bir saha çalışması gerçekleştirilmiş ve Proje alanının sosyo-ekonomik temel durumu tamamen güncellenmiştir.

Proje, etkilenen insanlar üzerindeki etkileri en aza indirmek için DB ÇSS5'e uygun olarak hareket etmekte ve YYP'de Projenin yeniden yerleşim etkilerini en aza indirmek ve AYGM PUB'nun aldığı hafifletme önlemlerini izlemek için alınacak önlemlerin nasıl uygulanacağı açıklanmaktadır. AYGM PUB, demiryolu güzergahlarını belirlerken çevreye duyarlı, önemli tarım ve yerleşim alanlarından mümkün olduğunca uzak durmak için elinden gelen çabayı göstermiştir.

Bu planda belirtilen hedefler, Proje bileşenlerinin inşası ve işletilmesi ile ilgili olarak geliştirilen tüm Proje faaliyetlerine uygulanacaktır. Bu plan, canlı bir belgedir (gerektiğinde güncellenecektir). Bu nedenle, Projesinin Çevresel ve Sosyal Yönetim Sisteminde (ÇSYS) güncelleme gerekliliği yaratabilecek değişiklikler YYP'ye de uygulanacak ve Dünya Bankası



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 27 / 126

tarafından onaylanacaktır. Ancak, DB tarafından nihai onaydan sonra meydana gelebilecek herhangi bir revizyon için, bu YYP'de belirtilen haklar değişmemek kaydıyla, Banka'nın onayı ile bu YYP'ye ekler yayınlanabilir.

Proje nihai tasarım aşamasına ulaşmıştır. Ancak, uygulama sırasında ek arazi gerekirse, YYP'ye ekler yayınlanacaktır.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 28 / 126

2 YASAL ÇERÇEVE

Bu bölüm, Projeye uygulanacak şekilde Türkiye'de arazi kamulaştırma ve zorla yeniden yerleştirme 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 Anayasası'nın 3. Bölümünün 3. Alt Bölümü'nün "Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Yükümlülükler" başlığı altındaki 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 arazide tarım yapan çiftçilere ödenecek tazminat, her durumda tam olarak ve nakit olarak ödenir. Özel kuruluşlar, kamuya tazminat ödemediği kamu arazileri ve varlıklarının kamulaştırılmasından yararlanamaz. Araziler kamu yararı için istimlak edildiğinde bile, kamulaştırma kurumları, fiili arazi istimlakı ve proje inşaatından önce, kamulaştırılan varlıkların değerini PEK'in özel banka hesabına tazminat ödemediği özel arazilerin ve varlıkların kamulaştırılmasından yararlanamaz.

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 uyumsuzlukların çözümü için izlenecek prosedür ve yöntemler.

Madde 3 - Kamulaştırma Şartları

Enerji, sulama ve ağaçlandırma gibi konulara ilişkin büyük projelerin uygulanması için, idareler, kanunlara göre sağlamakla yükümlü oldukları kamu hizmetlerinin veya müdahalelerin yürütülmesi için gerekli olan taşınmazlar, kaynaklar ve bunların irtifak hakları için nakit olarak veya eşit taksitler halinde peşinat olarak ücret ödeyerek kamulaştırma yapabilirler.

Madde 7 - Kamulaştırma ve İdari İşaretleme için Yapılacak İlk İşlemler

Kamulaştırmayı gerçekleştirmekten sorumlu idare, kamulaştırılacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırlarını, yüzölçümünü ve türünü gösteren ölçekli bir plan hazırlar veya hazırlatır. Kamulaştırılan taşınmaz malların sahiplerinin, mülkiyetlerinin (tapu kaydı bulunmuyorsa) ve adreslerinin tespit edilmesini sağlar. Bu, tapu, vergi ve nüfus kayıtları ile ek araştırmalar yapılarak ve bu bilgiler ilgili belgelere bağlanarak gerçekleştirilir.

İdare kamulaştırma kararını verdikten sonra, tapuda kamulaştırmaya ilişkin ilgili açıklama, söz konusu taşınmaz malın kayıtlı olduğu tapu idaresine bildirilir. Bildirim tarihinden sonra malik değişirse, tapu idaresi, mülkiyet veya mülkiyetten ayrı haklarda meydana gelen değişiklikleri idareye bildirmekle yükümlüdür. Mahkeme tarafından temin edilecek, 10. maddeye göre kamulaştırma bedelinin belirlenmesi ve idare adına tescil edilmesi talebini gösteren belge, not

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 29 / 126

tarihinden itibaren altı ay içinde tapu idaresine sunulmazsa, bu not tapu kayıtlarından resen silinir.

Madde 8 – İhale Usulü

Madde 8'e göre, kamulaştırma kararı verildikten sonra, idare, taşınmazın değerini belirlemek için bir veya daha fazla değerlendirme komisyonu (en az 3 kişiden oluşan) atayacaktır. Ayrıca, müzakereler için bir veya daha fazla müzakere komisyonu (yine en az 3 kişiden oluşan) atanacaktır. İdare, taşınmazı devralma niyetini malikine bildirdikten sonra, malik veya temsilcisi, taşınmazı satma niyetiyle idareye başvurur (bildirimden sonraki 15 gün içinde), komisyonun belirlediği tarihte müzakere toplantıları yapılır ve tahmini değerden fazla olmayan bir tutar üzerinde anlaşmaya varılırsa, resmi bir rapor imzalanır. İdare, raporda belirtilen tutarı kırk gün içinde hazırlar ve mal sahibinden tapuda belirtilen tarihte mülkiyet haklarını idare adına devretmesini ister. Kamulaştırma bedeli, hakların devri gerçekleştirilir gerçekleştirilmez ödenir. Anlaşma sağlanamadığı veya devrin gerçekleştirilemediği durumlarda, bu Kanunun 10. maddesi uyarınca işlem yapılır.

Madde 10 – Mahkeme Tarafından Kamulaştırma Ücretinin Belirlenmesi ve Gayrimenkulün İdare Adına Tescil Edilmesi

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 tescil edilmesi için karar verilmesini talep edeceğini belirtmektedir. İdarenin başvurusu üzerine mahkeme, 30 gün içinde taşınmaz mal sahibine duruşma tarihini belirten bir davet mektubu gönderir. Sorgulama sonucunda adresleri bulunamayanlara, İlan Kanunu (7201 sayılı) uyarınca duruşmaya katılmaları için bir ilan yapılır. Mahkeme ayrıca, 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, taraflar yine değer konusunda anlaşmaya varamazlarsa, hakim on beş gün içinde değerlendirme için yeni bir uzman komisyonu atar ve tarafların ve uzmanların raporları ile beyanlarını dikkate alarak adil ve eşit bir kamulaştırma bedeli belirler. Belirlenen bedel, gayrimenkulün, kaynağın veya irtifak hakkının kamulaştırma bedelidir. Mahkeme, ücretin mal sahibi adına bir bankaya yatırılması için idareye on beş gün süre verir. Hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda, mahkeme, tutarı gösteren banka makbuzunun gelecekte ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edilmesi ve bu kararın tapu dairesi ile ücretin yatırıldığı bankaya bildirilmesi koşuluyla, gayrimenkulün idare adına tescil edilmesine karar verir. Tescille ilgili hüküm kesindir ve taraflar ücretle ilgili temyiz haklarını saklı tutarlar.

Madde 12 – Kısmi Kamulaştırma

Kısmi 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 edilecektir:

- 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 kısmın değerinde bir düşüş olması halinde, kısmen kamulaştırılan taşınmazın değeri, (a) bendine uygun olarak taşınmazın etkilenen kısmı için belirlenen

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 30 / 126

kamulaştırma bedeli ile etkilenmeyen kısmın değerindeki düşüşe karşılık gelen tutarın toplamıdır.

Kısmen kamulaştırılan taşınmazın geri kalan kısmı kullanıma uygun değilse, bu kısım da, kamulaştırma işlemine karşı idare mahkemesinde dava açılmamış olması halinde, kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yasal malik tarafından yapılan yazılı başvuru üzerine kamulaştırılabilir.

Kullanılmayan 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

İdare mahkemesinde arazi edinim kararının iptali veya maddi hataların düzeltilmesi için dava, kamulaştırma işlemine karşı, 10. maddeye göre mahkeme tarafından verilen tebligat tarihinden itibaren otuz gün içinde- tebligat tarihi, tebligat yapılamayanlar için mahkeme tarafından gazetede ilan edildiği tarih ile değiştirilir - kamulaştırmaya konu olan taşınmaz malın sahibi tarafından açılabilir.

Madde 18 – Mülkiyet Anlaşmazlığı

İdare, taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu sicili, kadastro ve hukuk mahkemelerinde araştırma yaparak, kamulaştırılacak taşınmaz üzerinde herhangi bir ihtilaf olup olmadığını tespit eder. Araştırmalar, mülkiyet üzerinde bir ihtilaf olduğunu veya dava konusu olduğunu ortaya koyarsa, Madde 10 uyarınca hazırlanan belgelerin tamamı, gayrimenkulün bulunduğu yerin ilk derece hukuk mahkemesine sunulur ve gayrimenkulün kamulaştırma bedelinin belirlenmesi ve devam eden ihtilaf davası sonucunda hak sahibine yapılacak ödeme karşılığında idare adına tescili talep edilir.

Mahkeme tarafından belirlenen kamulaştırma bedelinin ilk ve sonraki taksitleri, mahkeme tarafından belirlenen bankada üç aylık vadeli mevduat hesaplarına yatırılır.

Mülkiyet uyuşmazlıklarının çözümü için izlenecek süreç, ilgili mevzuatta belirlenen usullere uygun olacaktır.

Madde 19 – Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların tescili ve zilyedin hakları

İdare tarafından yapılan araştırma sonucunda, kamulaştırılmasına karar verilen tapuda kayıtlı olmayan taşınmazın, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16. maddesinde sayılan kamu malları arasında olmadığı tespit edilir. Taşınmazın zilyetliğinde olduğu ve zilyetlik yoluyla edinme talebinde bulunulduğu tespit edilirse, uzmanlar tarafından inceleme yapılır. Deliller toplanır ve bir rapor hazırlanır. Bu raporda, taşınmazın yüzölçümü, zilyedin kimliği, vergi kaydı, zilyetliğin başlangıç tarihi ve süresi ile mülkiyetin kazanılması için gerekli şartların yerine getirilip getirilmediği belirtilir.

Mahkeme, usul ve 10. maddede belirtilen süre içinde gayrimenkulün kamulaştırma bedelini belirler. İdare tarafından sağlanan bilgi ve belgelerden zilyetlik kabul edilirse, mahkeme zilyede tebligat yapar.

Son duyurudan itibaren otuz gün içinde Hazine veya üçüncü şahıslar tarafından itirazda bulunulmazsa, mahkeme tarafından kamulaştırma bedeli olarak belirlenen tutar, duyuruda belirtilen bankaya zilyet adına yatırılır. Gerekirse, bu süre mahkeme tarafından bir kez uzatılabilir. İdare, kamulaştırma bedelinin mülkiyet sahibi adına yatırıldığını belirten makbuzu mahkemeye sunarsa, mahkeme gayrimenkulün idare adına tescil edilmesine ve kamulaştırma bedelinin mülkiyet sahibine ödenmesine karar verir ve bu karar tapu sicili ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 31 / 126

Madde 27 – Acil Kamulaştırma

Kamulaştırma Kanunu (Madde 27), ulusal savunma veya acil durumlarda Bakanlar Kurulu Kararı ile kamu yararı için kamulaştırma yapan idare tarafından herhangi bir taşınmazın kamulaştırılabileceğini belirtir. Yasanın acil durum hükmünü uygulamak ve bu mekanizma yoluyla acil olarak arazi edinmek için, söz konusu taşınmaz mal ve varlığın (mahsul değerleri araziye girmeden önce belirlenir ve ödenir) değeri, Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesi uyarınca yedi gün içinde değerlendirilme komisyonu (kamulaştırma kurumunda ilgili disiplin uzmanlarından oluşan) tarafından değerlendirilmelidir. Kamulaştırma, taşınmazın değerlendirilme bedelinin idare tarafından malik adına tam olarak yatırılmasından sonra yapılır.

Yasanın 27. maddesi, kamulaştırma kurumunun standart kamulaştırma prosedürlerine göre giriş zamanına kıyasla daha erken sahaya girmesine izin vermektedir, ancak madde, arazi ve sabit varlıkların değerlemesi konusunda mal sahibinin taleplerini sınırlamamaktadır. Değerleme süreci, mahkeme veya mahkeme tarafından atanan uzmanlar tarafından bir hafta içinde gerçekleştirilir. Bu madde, diğer yolların başarısız olduğu durumlarda kullanılacaktır.

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'na göre, hak sahiplerinin belirlenmesi için parsellerle ilgili devam eden bir dava olması durumunda, parseller değer biçilir ve kamulaştırma değeri emanet hesabına yatırılır ve bloke edilir. Dava mahkeme kararıyla sonuçlandığında, bu ödeme belirlenen hak sahiplerine aktarılır. Bu sistem, emanet hesabındaki kamulaştırma değeri için yasal faiz ödendiği için, mahkeme süreci boyunca herhangi bir gelir kaybını önler.

Madde 30 – Bir İdareye Ait Gayrimenkulün 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.

Gayrimenkul, kaynak veya irtifak hakkına ihtiyaç duyan idare, Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesine göre ücreti belirler. Bu ücrete göre ödeyeceği tutarı belirterek, varlığın sahibi olan idareye yazılı başvuru yapar. Varlığın sahibi devri kabul etmez ve altmış gün içinde cevap vermezse, anlaşmazlık, alan idarenin başvurusu üzerine Danıştay'ın ilgili idari birimi tarafından incelenerek iki ay içinde kesinleşen bir karar ile çözülür.

Taraflar fiyat konusunda anlaşmaya varamazlarsa, alıcı idare, Danıştay kararının tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10. maddede yazılı usule göre mahkemeye başvurarak kamulaştırma ücretinin belirlenmesi talebinde bulunur. Bu durumda yürütülecek yeminli ifade sürecinde, mahkeme 9/6/1938 tarihli ve 3533 sayılı Kanunun hükümlerini uygulamaz.

Alıcı idareye, 10. maddede öngörülen usule göre kamulaştırma bedeli olarak belirlenen bedelin, idare tarafından belirlenen bankaya yatırılması ve yatırılan bedelin makbuzunun sunulması için on beş günlük süre tanınır. Bu süre, mahkeme tarafından gerektiğinde bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Mahkeme, kamulaştırma ücretinin alıcı idare tarafından varlık sahibi idarenin adına bankaya yatırıldığını gösteren makbuzun sunulması üzerine, taşınmaz malın idare adına tescili ve varlık sahibi idareye ödenecek kamulaştırma ücreti hakkında karar verir ve bu karar tapu sicili ve paranın yatırıldığı banka ile tebliğ edilir. Tescille ilgili hüküm kesin olup, taraflar ücretle ilgili itiraz haklarını saklı tutarlar.

Bu şekilde devralınan taşınmaz, kaynak ve irtifak hakları kamulaştırma yoluyla alınmış sayılır ve devreden idare tarafından izin verilenler dışında devretme amaçları veya herhangi bir kamu amacı için kullanılamaz. Aksi takdirde, devreden idare 23. maddeye göre taşınmazı geri alabilir. Bu husus tapu sicilinde beyanlar alanında not edilir.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 32 / 126

2.1.2 Orman Kanunu (No. 6831)

Orman Kanunu uyarınca, Proje, ormanlarda veya orman olarak sınıflandırılan arazilerde faaliyet göstermek için Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan izin almak zorundadır ve inşaat nedeniyle kamu ormanlarına verilen zararları tazmin etmekle yükümlüdür.

Orman ve mera kullanımları 6831 sayılı Orman Kanunu ve 4342 sayılı Mera Kanunu ile düzenlenmiştir. Mülkiyet veya irtifak haklarının tescili 3402 sayılı Kadastro Kanunu ve Tapu Kanunu (28738 sayılı Resmi Gazete) uyarınca yapılacaktır.

Kanun (17.06.2004 madde 5192/1) uyarınca, Bakanlık orman arazilerinin kullanımına izin verme yetkisine sahiptir. Bu izin 49 yıldan uzun olamaz.

2.1.3 Mera Kanunu (4342 sayılı)

Mera Komisyonu'nun görüşlerine dayanan bu Kanuna göre, projeden etkilenen illerin valileri, mera alanlarının sınıflandırılmasının değiştirilmesine izin verme yetkisine sahiptir.

Yerel mevzuat çerçevesinde ne halkın ne de meraların belirli kullanıcılarının hakları tanınmaktadır. Meralar için ilgili kamu kurumlarına tazminat ödenecektir.

2.1.4 Kadastro Kanunu (No. 3402)

Kadastro Kanunu, Medeni Kanun'da (No. 4721) belirtildiği üzere, arazileri kaydetmek ve mekansal bilgi sisteminin temelini oluşturmak için ulusal koordinat sistemi ve kadastro veya topografik kadastro haritalarına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını ve hukuki statüsünü belirler.

2.1.5 Tarım Reformu Kanunu (3083 sayılı)

Tarım Reformu Kanunu, sulanan ve Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen arazilerle ilgili çeşitli konuları düzenler. Kanun, arazi toplulaştırma ve ihtiyaç halinde tarım dışında başka amaçlarla arazi tahsisi ile ilgili konuları kapsar. Kanunda, parçalanma nedeniyle tarımsal üretimin artık ekonomik olarak sürdürülebilir olmadığı bölgelerde, herhangi bir ailenin geçimini ve iş gücünü etkileyecek parçalanmayı önlemek için arazi toplulaştırma çalışmalarının gerçekleştirileceği belirtilmektedir.

2.1.6 Bildirim Kanunu (7201 sayılı)

2003, 2008 ve 2011 yıllarında değiştirilen 7201 sayılı Bildirim Kanunu, mülk sahiplerine bildirim sürecinin temelini oluşturmaktadır. Bu kanun, adresleri bilinmeyenler de dahil olmak üzere bir dizi kamu ve özel mülk sahibine ulaşmak için izlenecek belirli prosedürleri içermektedir. Kanuna göre, bildirim hükümleri arasında bilinen adreslere posta gönderilmesi, yerel makamlardan destek istenmesi, ülke genelinde önemli sayıda tirajlı ulusal bir gazetede ilan verilmesi ve elektronik iletişim yer almaktadır. Kanun, yerleşik mal sahipleri, yokluğunda olan mal sahipleri, Türkiye dışındaki mal sahipleri ve çeşitli kamu kurumları dahil olmak üzere farklı kategorilerdeki hissedarlarla iletişim kurulmasına rehberlik etmektedir. Kanunun özgüllüğü ve genişliği, uluslararası politikaların iletişim ve danışmaya verdiği önemi desteklemektedir.

Bildirim Kanunu, Bildirim Görevlisi tarafından belirlenen adresi bilinmeyen arazi sahipleri ve arazi kullanıcıları için bildirim sürecini ayrıntılı olarak açıklamaktadır. 2011 yılında Kanunda yapılan değişikliklere göre (Madde 10), bildirim, etkilenen malik için uygun olan her yerde ve/veya bilinen son adrese yapılabilir. Kişiye ulaşılamazsa, bildirim bilinen son ikametgahına gönderilir ve yerleşim yeri veya belediye muhtarlarına yönlendirilir.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 33 / 126

2.1.7 Tapu Kanunu (Resmi Gazete No. 28738)

Bu kanun, Medeni Kanun (4721 sayılı) ile ilgili tapu kayıtlarının düzenli tutulmasını amaçlamaktadır. Mülkiyet, taşınmaz malların sınırlı ayni ve kişisel hakları ile bunların tapuya tescili, değiştirilmesi, silinmesi ve düzeltilmesine ilişkin ilke ve usulleri içermektedir.

2.2 Dünya Bankası Çevresel ve Sosyal Standartları

Uygun önlemler dikkatlice planlanıp uygulanmadıkça, zorla yerinden edilme uzun vadede ciddi sıkıntılara, yoksullaşmaya ve çevresel zarara neden olabilir. ÇSS5, projeye ilgili arazi edinimi ve arazi kullanım kısıtlamalarının topluluklar ve bireyler üzerinde olumsuz etkileri olabileceğini kabul eder. Projeye 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 olabilir. Yeniden yerleşim, etkilenen kişiler veya toplulukların yerinden edilmeye neden olan arazi edinimini veya arazi kullanım kısıtlamalarını reddetme hakkına sahip olmadıkları durumlarda istemsiz olarak kabul edilir. Bu standart, zorunlu yeniden yerleşimden kaçınılması gerektiğini vurgular. Kaçınılmaması durumunda, yerinden edilen kişiler üzerindeki olumsuz etkileri azaltmak için gerekli önlemler alınmalıdır.

ÇSS5, etkilenen kişilere tam tazminat ve yeniden yerleşim alanları ve uygun durumlarda yeniden yerleşim fonları sağlanmadan arazi edinilmemesini veya varlıkların kaybedilmemesini gerektirir.

Ayrıca, ÇSS5, Projenin tüm etkilenen kişileri kapsayan bir yeniden yerleşim planı geliştirmesini ve uygulamasını gerektirir. Bu bağlamda, ÇSS5, Projenin yeniden yerleşim planının hazırlanması sırasında yerinden edilen kişilere bilgi ve danışmanlık aktarmasını gerektirir.

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 yerleşimden kaçınmanın mümkün olmadığı durumlarda, yeniden yerleşim faaliyetleri, proje nedeniyle yerinden edilen kişilerin proje faydalarından yararlanabilmelerini sağlamak için yeterli yatırım kaynakları sağlayan sürdürülebilir kalkınma programları olarak tasarlanmalı ve yürütülmelidir. Yerinden edilen kişilerle anlamlı bir şekilde istişare edilmeli ve yeniden yerleşim programlarının planlanması ve uygulanmasına katılma fırsatları verilmelidir.
- 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 yerleştirme kapsamındaki etkilerini ele almak için, borçlu (AYGM) aşağıdakileri kapsayan bir YYP hazırlamıştır:

Yeniden yerleşim planı veya yeniden yerleşim politika çerçevesi, yerinden edilmiş kişilerin

- yeniden yerleşimle ilgili seçenekleri ve hakları hakkında bilgilendirilmelerini;
- teknik ve ekonomik olarak uygulanabilir yeniden yerleşim alternatifleri konusunda danışılmasını, bu alternatifler arasından seçim yapma imkânı sunulmasını ve bu alternatiflerin sağlanmasını; ve
- projeye doğrudan atfedilebilen varlık kayıpları için tam yenileme maliyetine göre hızlı ve etkili tazminat sağlanması.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 34 / 126

Etkiler fiziksel yer değiştirmeyi içeriyorsa, yeniden yerleştirme planı veya yeniden yerleştirme politika çerçevesi, yerinden edilen kişilerin

- yer değiştirme sırasında yardım (taşınma ödeneği gibi) sağlanması; ve
- konut veya konut alanları veya gerektiğinde, üretim potansiyeli, konum avantajları ve diğer faktörlerin birleşimi eski alanın avantajlarına en azından eşdeğer olan tarım alanları 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.

"Yenileme maliyeti", ÇSS5 tarafından onaylanan varlıkların değerlendirme 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 hakları 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 tasarımıyla 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 edecektir.

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 Arasındaki 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 zorunlu olmakla birlikte, 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



T.C. ULAŞTIRMA VE
ALTİYAPİ BAKANLIĞI



Yalnızca Kurumsal
Kullanım İçindir

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 35 / 126

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 Çevresel ve Sosyal Standartları arasındaki temel farklar Tablo 2-1 ile özetlenmiştir.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 36 / 126

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

Boşluk Konusu	DB Standartları	Türk Mevzuatı	Aradaki Boşluklar	Bu projede boşlukları doldurmaya yönelik önlemler
Nüfus Sayımı ve Varlık Envanteri ve Kesin Tarih	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 ve fırsatçı yerleşimciler gibi hak sahibi olmayan kişilerin yardım talep etmesini engellemek amacıyla bir nüfus sayımı gerçekleştirecektir.	Türk hukuku, varlık envanterinin hazırlanmasını gerektirmektedir. Kamulaştırma yoluyla arazi edinimi, etkilenecek taşınmaz varlıkların sayımının (tam sayım) ve kullanıcıların değil, sahiplerinin tam listesinin hazırlanmasını gerektirir. Türk Anayasasına göre, kamu arazilerinde bulunan özel kullanıcılar, hükümetle resmi bir kira sözleşmesi yapmadıkları sürece yerel yasa ve yönetmeliklerin kapsamına girmezler.	Ulusal gereklilik, taşınmaz varlıkların ve yasal hak sahiplerinin sayımı ile sınırlıdır. Kullanıcılar sayıma dahil edilmez.	Varlık envanteri hazırlanmıştır. Tüm sahipler ve varlıklar idare tarafından belirlenmiştir. Gayri resmi kullanıcılar da dahil olmak üzere kullanıcılar, YYP hazırlık çalışmaları kapsamında belirlenmiş ve ÇSS ile uyumlu bir Varlık Envanteri ve Sayımı hazırlanmıştır (Ek 1). Son tarih, "varlık envanteri gözleminin yapıldığı ve arazideki varlıkların kaydedildiği tarihtir.
Yeniden Yerleşim Planı hazırlama gerekliliği	ÇSS5'e göre, ekonomik ve/veya fiziksel yerinden edilme durumunda, Borçlu bir Yeniden Yerleşim Planı geliştirecektir.	Türk hukukunda, proje sahiplerini yeniden yerleştirme eylem planı hazırlamaya zorlayan herhangi bir yasal hüküm bulunmamaktadır.	Yeniden yerleşim planlaması önemli bir eksiklik, çünkü yeniden yerleşimle ilgili belgeler sadece kadastral bilgilerini, varlık listesini ve tazminatları içermektedir. Geçim kaynakları üzerindeki etkiler ve kayıplar ele alınmamıştır.	Bu eksiklik, ÇSS5'e uygun olarak YYP'nin hazırlanmasıyla giderilmiştir.
Tam Yenileme Değeri Üzerinden Tazminat	ÇSS5'e göre, arazi edinimi veya arazi kullanımına ilişkin kısıtlamalar (kalıcı veya geçici) kaçınılmaz olduğunda, Borçlu, etkilenecek kişilere ikame maliyetinde tazminat ve yaşam standartlarını veya geçim kaynaklarını iyileştirmelerine veya en	Tarım arazilerinin değerlendirilmesi, piyasa fiyatları dikkate alınarak hesaplanan yıllık net gelirin kapitalizasyonuna bağlıdır. 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Sermaye Piyasalarında Değerleme Standartları Hakkında Bildirim (III-62.1) Madde 3'e göre, Türkiye Değerleme Uzmanları Derneği ve Türkiye Sermaye Piyasası Derneği tarafından yürütülen değerlendirme faaliyetlerinde Uluslararası	Araziler tam yenileme değeri üzerinden tazmin edilmektedir. Sabit varlıkların (ağaçlar ve yapılar) tazminatı, belirli kalemlerin (amortisman, kesim maliyetleri vb.) düşülmesi nedeniyle tam	Proje, ÇSS5 gerekliliklerine uyacak ve tazminat, AYGM tarafından YYP Fonu kurulması ve kamulaştırma ödemeleri ile tam yenileme maliyeti arasındaki farkın karşılanması yoluyla tam yenileme maliyetinden yapılacaktır.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 37 / 126

Boşluk Konusu	DB Standartları	Türk Mevzuatı	Aradaki Boşluklar	Bu projede boşlukları doldurmaya yönelik önlemler
	azından eski haline getirmelerine yardımcı olmak için gerekli olabilecek diğer yardımları sunacaktır. Yasal olarak tanınan arazi hakları olmayan ekonomik olarak yerinden edilmiş kişiler, arazi dışındaki kaybedilen varlıklar (mahsuller, sulama altyapısı ve araziye yapılan diğer iyileştirmeler gibi) için tam yenileme bedeli üzerinden tazmin edilecektir.	Değerleme Standartlarına uyulması zorunludur. Buna göre, araziler ÇSS5'e göre değerlendirilir. 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 maliyetleri düşülür.	yenileme maliyetine göre yapılmamaktadır.	
Fiziksel Yer Değişirme	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 değerlendirilir ve fiziksel yeniden yerleşimin en az düzeyde olacağı alternatif seçilir.
	Evlerini kaybeden tüm PEK'ler yeniden yerleştirilmeye hak kazanır.	Yeniden yerleşim hakları belirli PEK kategorileriyle sınırlıdır. 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.		Konutlar üzerindeki etkiler tasarım yoluyla ortadan kaldırılmıştır. Konutlar etkilenirse, bu YYP ve DB ÇSS5 uyarınca her bir vaka ayrı ayrı ele alınacaktır. 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.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 38 / 126

Boşluk Konusu	DB Standartları	Türk Mevzuatı	Aradaki Boşluklar	Bu projede boşlukları doldurmaya yönelik önlemler
	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 edilmeyecektir. Evler, piyasadaki yüksek kaliteli malzemelerle inşaat maliyetleri üzerinden tazmin edilir. Amortisman dikkate alınır. Konut arazileri, net kapitalizasyon yöntemi kullanılarak piyasa fiyatları üzerinden tazmin edilir.		Tüm PEK'ler, bu YYP ve DB ÇSS5 uyarınca farklı türde tazminatlara hak kazanacaktır. 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 Matrisi'ne (Bölüm 8) göre AYGM'nin YYP bütçesi tarafından karşılanacaktır.
Arazi Girişi	ÇSS5'e göre, arazi sahiplerine yenileme maliyeti iç e tazminat ödenmeden inşaat	Türk Anayasasına göre, kamu yararı için arazi istimlak edildiğinde bile, istimlak kurumları, arazi kaydı öncesinde istimlak edilen varlıkların değerini bir banka hesabına	Araziye erişim açısından bir boşluk yoktur, ancak ikame bedeli tazminatı YYP fonundan olarak ödeneceği	Bu boşluk, AYGM tarafından Projenin YYP Fonu aracılığıyla kapatılacaktır.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 39 / 126

Boşluk Konusu	DB Standartları	Türk Mevzuatı	Aradaki Boşluklar	Bu projede boşlukları doldurmaya yönelik önlemler
	amacıyla araziye girilemez.	yatırmadan özel arazilerin ve varlıkların istimlakından yararlanamazlar.	için, kamulaştırmanın tamamlanması araziye giriş için yeterli değildir.	YYP gereklilikleri, araziye giriş ve çıkış aşamalarında sahipler/kullanıcılar tarafından imzalanacak protokoller aracılığıyla yerine getirilecektir.
Toplumsal Varlıkların Kaybı için Tazminat	Geçim kaynakları doğal kaynaklara dayalı olan ve projeye ilgili erişim kısıtlamaları öngörülen kişiler için, etkilenen kaynaklara erişimin devam etmesini sağlamak veya eşdeğer geçim kaynağı potansiyeli ve erişilebilirliği olan alternatif kaynaklara erişim sağlamak için önlemler alınacaktır. Uygun olduğu durumlarda, doğal kaynak kullanımıyla ilgili faydalar ve tazminatlar, bireylere veya hanelere doğrudan yönelik olmaktan ziyade kolektif nitelikte olabilir.	Ortak 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 kaybı olması durumunda, YYP Fonu'ndan topluluk düzeyinde veya hanehalkı düzeyinde tazminat sağlanacaktır.
Gecekondu sakinleri/gayri resmi arazi kullanıcılarının muamelesi	Projeye ilgili olarak etkilenen 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 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	YYP kapsamında, gayri resmi kullanıcıları belirlemek için bir çalışma yapılmıştır (Bkz. Ek 1 – Varlık Envanteri ve Sayımı).

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 40 / 126

Boşluk Konusu	DB Standartları	Türk Mevzuatı	Aradaki Boşluklar	Bu projede boşlukları doldurmaya yönelik önlemler
			uyarınca tazminat ödenebilir ().	
Hassas Kişiler 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.	Türk Anayasası uyarınca, Devlet vatandaşlarının huzur ve güvenlik içinde yaşamlarını sürdürmelerini garanti eder ve ayrıca sosyoekonomik olarak daha yüksek bir yaşam standardına ulaşmaları için onları 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 hakları tanınmıştır. YYP. Mevcut bir hassaslığı olan PEK'lere Hassaslık Yardımı ve geçim kaynaklarının yeniden sağlanması 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 hanehalkı 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 hanehalkı, geçim desteği almaya hak kazanacak ve PEH üyeleri yerel istihdam ve eğitimde öncelikli olacaklardır (ayrıntılar için Haklar Matrisi ve Geçim Kaynaklarının Yeniden Sağlanması bölümüne bakınız).



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 41 / 126

Boşluk Konusu	DB Standartları	Türk Mevzuatı	Aradaki Boşluklar	Bu projede boşlukları doldurmaya yönelik önlemler
İzleme ve Değerlendirme (I&D)	Fiziksel ve ekonomik yerinden edilmeyi önleyemeyen projeler için I&D gereklidir. 'da etkilenen kişilerin yeniden yerleştirilmesi ve geçim kaynaklarının geri kazanılması bu tür projeler için izlenmelidir.	Kamulaştırma veya yeniden yerleşimin uygulanmasını veya etkilerini izlemeye yönelik herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.	I&D için bir plan ve bütçe olması gerekir.	YGP, DB standartlarına uygun bir I&D ilkesini içermektedir.
Bilgi Açıklama	Bilgi açıklanır ve Borçlunun, Etkilenen Topluluklara Projenin amacı ve süresi ile bu topluluklara yönelik riskler ve olası etkiler hakkında ilgili bilgilere erişim sağlanması beklenir.	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 bilgilerinin açıklanması ve danışma sürecini ayrıntılı olarak açıklamaktadır. YYP, PKP'ye göre danışılacak ve açıklanacaktır.
Proje düzeyinde Şikayet Mekanizmaları (ŞM)	Etkilenen Topluluklar bulunduğu durumlarda, müşteri, müşterinin çevresel ve sosyal performansı ile ilgili Etkilenen Toplulukların endişelerini ve şikayetlerini almak ve bunların çözümünü kolaylaştırmak için bir şikayet mekanizması kuracaktır.	Ulusal hukuk kapsamındaki kamulaştırma sürecinde, ilk etapta taşınmaz mal sahibi rızası istenir, ancak her zaman rıza alınamaz ve kamulaştırma zorunlu hale gelir. 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. Kamu şikayetlerinin ele alındığı merkezi bir birim olan Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi (CİMER) bulunmaktadır.	Projeye özgü bir şikayet şartı bulunmamaktadır.	ŞM, PEK'lerin sorunlarının yasal yollara başvurmadan hızlı, adil ve şeffaf bir şekilde çözülmesini sağlayacaktır. Mekanizmanın işleyişi PKP'te ayrıntılı olarak sunulmuştur.

3 ARAZİ İHTİYACI VE SATIN ALMA SÜRECİ

3.1 Projenin Arazi İhtiyacı

Proje kapsamında planlanan güzergâhın maksimum genişliği 60 metre olarak planlanmıştır. Proje bileşenleri, arazi mülkiyet haklarının elde edildiği kalıcı kamulaştırma (çoğunlukla kısmi) gerektirmektedir.

Projenin tasarım ve planlama aşamasında arazi edinim gereklilikleri en aza indirilmeye çalışılmıştır. Hazine arazileri mümkün olduğunca kullanılsa da, özel arazi edinimi kaçınılmaz olmuştur. Özellikle Osmaniye OSB- Erzin Limanı arasındaki demiryolu hattında ve her iki uçtaki istasyonlarda arazi edinimi çok sınırlı olmuştur. Ancak, planlanan Erzin limanının kıyıya taşınması gerekliliği, Erzin liman istasyonunun özel tarım arazileri üzerine inşa edilmesi anlamına gelmiştir.

2020 yılında, proje için toplam 133 parselin gerekli olduğu tahmin edilmiştir. Proje revizyonundan sonra, bu parsellerin 100'ü kapsam dışı kalmış ve yeni arazilerin etkilenmesi beklenmiştir. 2024 yılında güncellenen kamulaştırma planına göre, 143 parsel etkilenmiştir. 51 parsel özel mülkiyete aittir (47'si gerçek kişilere, 4'ü tüzel kişilere/şirketlere aittir) ve 92'si kamu arazisidir. Projenin inşası için 1451.707,56 m2'lik bir alan gereklidir. Kamu arazilerinin büyük çoğunluğu sanayi tipi arazilerdir. Ekilebilir arazilerde gayri resmi kullanıcılar tespit edilmiştir (Ek 1).

Tablo 3-1. Yerleşim Yerlerine Göre Etkilenen Araziler

Yerleşim	Özel araziler			Kamu arazileri		Toplam		
	Gerçek kişilerin sahip olduğu parsel sayısı	Tüzel kişilerin sahip olduğu parsel sayısı	Sahiplerin sayısı	Parse l sayısı	Tespit edilen kamu arazisi kullanıcı sayısı	Parse l sayısı	Sahiplerin /kullanıcı ların sayısı	Boyut (m2)
Aşağıburnaz	20	0	48	4	1	22	49	200260,85
Hürriyet	14	0	342 ²	11	5	25	347	531489,39
Sarımazı	1	4	6	37	0 ³	42	6	245140,45
Turunçlu	3	0	8	15	2	17	10	126628,50
Türkmen / Büyük Tüysüz	0	0	0	1	0	1	0	13310,93

² Tapu üzerinde birçok hissedar bulunmakla birlikte, yerleşim yerinde ve/veya arazide hissedar bulunmamaktadır. Bu araziler için, YYP saha çalışması kapsamında yerleşim yerinde ve arazide bulunan malik-kullanıcılarla iletişime geçilmiştir.

³ Sanayi bölgesi; ekilebilir değil.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 43 / 126

Yerleşim	Özel araziler			Kamu arazileri		Toplam		
	Gerçek kişilerin sahip olduğu parsel sayısı	Tüzel kişilerin sahip olduğu parsel sayısı	Sahiplerin sayısı	Parse l sayısı	Tespit edilen kamu arazisi kullanıcı sayısı	Parse l sayısı	Sahiplerin /kullanıcı arın sayısı	Boyut (m2)
Yukarıburnaz	13	0	61	24	8	34	69	409068,63
Toplam	51 ⁴	4	465	92	16	143	481	1.451.707,56

Kaynak: Mevcut kamulaştırma verileri, 2024

3.2 Arazi Edinme Adımları

Planlama aşamasında proje, fiziksel yeniden yerleşime neden olabilecek faktörleri önlemiş olsa da, kamu ve özel arazilerin kamulaştırılmasını gerektirmektedir. Kamulaştırma, ekonomik varlıklara ve kaynaklara erişimin engellenmesi veya kısıtlanması gibi etkilere yol açabilir. AYGM Kamulaştırma Departmanı, arazi kamulaştırma sürecinde aşağıdaki adımları izlemektedir:

1. Kamulaştırma sınırının hangi sınırlarla örtüştüğünün belirlenmesi
2. Kamulaştırma alanının bağlı olduğu Kadastro Müdürlüğü'nden veri talep mektubu
3. Kadastro Genel Müdürlüğü'nden gerekli haritaların temini ve kesinleşen kadastro verileri üzerinde anlaşmaya varılması
4. Kadastro verilerinden kamulaştırmaya karşılık gelen taşınmazların belirlenmesi
 - 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 sicil 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, coğrafi veriler ise CAD formatında dijital ortamda saklanır.

Ayırma (sunma) bildirim sürecinin başlangıcı;

⁴ 47 parselden 18'inde devam eden davalar bulunmaktadır, tapular pasiftir ve malik/hissedarlar hakkında bilgi bulunmamaktadır. "Pasif" terimi, parsel bilgi sisteminden parsel hakkında bilgiye erişilemediği ve bu nedenle YYP çalışması kapsamında maliklerin şu anda tespit edilemediği anlamına gelmektedir. Pasif araziler için kamulaştırma bedelleri emanet hesabına yatırılmış olup, hak sahiplerinin tespit edilmesi beklenmektedir.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 44 / 126

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

Kamulaştırma müzakereleri sonucunda bir anlaşmaya varılması halinde;

- Anlaşma sağlanan 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 değerlendirme komisyonunun kurulması
 3. Kamulaştırılacak taşınmazların piyasa değerlerinin belirlenmesi
 4. AYGM'den 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 ve üzerinde bulunan yapı, ağaç, ürün vb. unsurların niteliği ve niceliğinin belirlenmesi ve değerlendirilmesi
 9. Karar tutanağının oluşturulması ve onaylanması
 10. Kayıtlı müteahhitler olarak kamulaştırma kapsamındaki taşınmaz mallar hakkında müzakere edilecek hak sahiplerine bildirim
 11. Hak sahiplerinin katılım olup olmayacaklarının bildirilmesi
 12. Hak sahibine uzlaşma toplantısının yeri ve zamanının bildirilmesi

Uzlaşma toplantısında anlaşmaya varılması halinde;

1. Anlaşma durumunda imzalanacak satın alma tutanağının hazırlanması
2. Uzlaşma tutanağı ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'ne gönderilir ve Hazine adına tescil edilir

Uzlaşma toplantısında anlaşmaya varılamaması halinde;

1. Anlaşma sağlanamaması durumunda, anlaşmazlık tutanağı hazırlanır
2. Maliyet belirleme ve tescil davası süreci
3. Anlaşmazlık tutanağının düzenlendiği hukuk birimine taşınmaz parsel bilgilerinin sunulması
4. Hukuk birimi tarafından idareye açılan davaların Uzman İnceleme Raporu

Uzman raporuna itirazda bulunulması ve itirazın kabul edilmesi durumunda;

1. Hukuk birimi tarafından İdareye açılan davaların Uzman İnceleme Raporu

Uzman raporuna itiraz yapılmayacaksa ve itiraz kabul edilmezse;

1. Mahkeme tarafından İdareye verilen depolama kararı
2. Ödemenin alındığına dair makbuzun mahkemeye sunulması
3. Mahkemenin gerekçeli kararı idareye gelir

Tarafların karara itirazı yoksa;

1. Tescille ilgili kesin bir karar verilememesi halinde, mahkemeden karar alınması



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 46 / 126

Şekil 3. AYGM Arazi Kamulaştırma Akış Şeması

Ulusal mevzuata uygun olarak yürütülen bu süreçte, kullanıcıların, özellikle de gayri resmi kamu arazisi kullanıcılarının kimlik tespiti eksik kalmaktadır. Bu eksiklik, 2024 yılında YYP hazırlık saha çalışması ile giderilmiştir (Bkz. Ek 1 - Varlık Envanteri ve Sayımı). Değerleme süreci devam etmektedir ve Türkiye'deki yüksek enflasyon oranı göz önüne alındığında, etkilenen kişilerin zarar görmemesi için atanan değerlerin düşmemesi için çaba sarf edilmektedir. Güncel piyasa verileri, güncel ve adil tazminat değerlerini yansıtmak için kullanılmaktadır.

Ayrıntılı bütçe, herhangi bir inşaat çalışması başlamadan önce, AYGM PUB tarafından bu YYP'nin 3.5. başlığındaki ilkeler izlenerek uygulama aşamasında hazırlanacaktır.

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

3.3 Arazi Haklarının Devri

Projenin inşaat alanı kamulaştırma sınırları içinde kaldığından, Proje kapsamında geçici irtifak hakkı olmayacaktır. Proje bileşenlerine göre elde edilecek arazi hakları Tablo 3-2'de verilmiştir.

Tablo 3-2. 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 UAB adına tescil edilmiştir. Söz konusu araziye kalıcı tesisler inşa edileceğinden, eski arazi sahibinin araziye kullanması mümkün olmayacaktır.	Kalıcı	UAB
Geçici ve İlgili 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

Mülkiyet Hakları: Mülkiyet hakları, kalıcı 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 kalıcı olarak belirlenir ve arazi sahibi artık araziye kullanamaz. Mülkiyet haklarının kalıcı 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.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 47 / 126

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-istekli satıcı anlaşmaları için azami çaba gösterecektir. AYGM, hem Mahkemenin değerlendirme metodolojisi (yasal gereklilikler) hem de Dünya Bankası ÇSS5 ile uyumlu değerlendirme prosedürünü benimseyecektir. Bu iki metodoloji ve standardı dikkate alarak AYGM, değerlendirme sonuçlarının yerel prosedürlere ve uluslararası standartlara uygun olmasını sağlar.

Türk yasal çerçevesi uyarınca, arazi ediniminden sorumlu kurum tarafından içten atanan en az üç kişiden oluşan bir değerlendirme komisyonu, uzman kişiler, kurumlar ve yetkililerden (Örneğin İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü), Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'ndan ve yerel emlak acentelerinden elde edilecek bilgi ve belgeleri dikkate alarak, kamulaştırma alanındaki gayrimenkullerin tahmini tavan değerlerini belirler. Komisyon sayısı birden fazla olabilir. Değerleme komisyonu, kamulaştırma alanındaki taşınmaz malların tahmini tavan değerlerini belirler. Taşınmaz varlıkların veya kaynakların değerlemesi sırasında, değerlendirme komisyonu (ve Mahkeme tarafından atanan uzman komisyonu), Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinde belirtilen aşağıdaki değerlendirme 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 itibarıyla 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 ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yıllık olarak yayınlanır), inşaat maliyetinin hesaplanması ve aşınma ve yıpranma nedeniyle 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, bir emanet hesabına veya bir tröst hesabına ödenir ve mülkiyet konusunda ihtilaf olması durumunda üç aylık taksitler halinde ödenir ve mülkiyetinin kanıtlandığı kişiye ödenir
- Herhangi bir nedenle tazminat ödemesi ertelenirse, tazminat değeri için piyasa bazlı 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, etkilenen taşınmaz varlıklardan elde edilebilecek potansiyel gelirin değerlendirme sürecinde 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. Hassas ve yetersiz varlıklara sahip kişiler için,



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 48 / 126

inşaat işlerinde istihdam sağlanması da dahil olmak üzere ek gelir geri kazanım önlemleri tasarlanabilir.

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, değerlendirme 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, kamulaştırma ve kısmi kamulaştırma işlemleri sırasında değerlendirme 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 yapılır. 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 metrekaşe başına ortalama fiyatı değerlendirir. Komite, arsa piyasa fiyatına ek olarak, arsada yetiştirilen mahsulü de dikkate alır ve tohum masrafı hariç olmak üzere mahsul kaybını tazmin eder.

Tarım arazilerinin değerlendirilmesi 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 kırılganlık açısından araştırılacak ve değerlendirilecektir. Arazi sahibi, arazi ediniminden sonra kırılgan olacağını / gelirini sürdürmeyeceğini 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 ediyorsa, 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 şekillendirilmiş arsalar inşaat için daha uygundur ve toprak özellikleri, temeller için araziyi

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 49 / 126

hazırlama maliyetlerini etkileyecektir. Toprak özellikleri, giriş katı ve bodrum katı inşaatı ihtiyacını da belirleyecektir.

Gelir Kapitalizasyon Kriteri

Bu kriter gereğince, 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 kiralanmış 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 bölünerek) 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: $S_o = s / f$
- Çok yıllık periyodik sabit geliri kapitalize etmek için kullanılan formül şöyledir: $P_o = p / qn-1$

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 değerlendirme uzmanı, arazinin kapitalizasyon faiz oranı üzerindeki olumlu ve olumsuz etkileri dikkate alarak artış veya azalışlara karar verecektir. Arazinin olumlu yönleri kapitalizasyon faiz oranını düşürürken, olumsuz yönleri ise aynı oranı artıracaktır.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 50 / 126

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

- Şehre veya kasabaya yakınlık
- Ulaşım yollarına (kara, demiryolu, havaalanı) yakınlık
- 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 bir arazi ise uygun sulama koşulları
- Küçük yüzey alanı

Doğru hesaplamalar yapılabilmesi için, değerlendirme 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 bitki dönüşüm düzeni ve sulu ve 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 7'deki Hak Matrisi'ni takip edecektir.

Mahsul/ağaçların değerlendirme 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 değerlendirme 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.

Meyve bahçeleri proje alanında çok yaygındır. Bu gibi durumlarda, ağaçlar için belirlenen değer, arazinin çıplak değerine eklenmelidir. Ağaçlar, bağlar vb. için ödemeler, bunların ömürlerinin geri kalanında 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, kamu ve/veya özel arazilere tecavüz ederek ağaç ve mahsul dikmiş (veya taşınmaz varlıklar inşa etmiş) kişilere bu varlıklar için (ancak arazi için değil) tazminat ödenir.

İsteyen alıcı/satıcı anlaşmaları veya mahkeme süreci yoluyla araziye girme izni alındığında, arazide ayakta duran mahsuller olabilir. Ayakta duran mahsuller, arazi edinim sürecine dahil edilmeyen arazideki inşaat faaliyetlerinden de zarar görebilir. Arazi bir kiracı tarafından işleniyorsa ve kira sözleşmesi yürürlükteyse, arazideki tüm mahsuller/ürünler kiracıya aittir. Bu durumda, kiracıya ayakta duran mahsulü hasat etmesi için süre verilir. İnşaatın aciliyeti



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 51 / 126

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 Yeniden Yerleşim Planı (YYP), tazminatın belirlenmesini içerir ve ÇSS5 ile uyumlu olmayan tazminat kesintilerini belirler ve bunların geri ödenmesini ve değer farklarının YYP bütçesine dahil edilmesini şart koşar. Kamulaştırma ve arazi değerlendirme süreçleri henüz tamamlanmadığından, bu aşamada tazminatın ÇSS5 ile uyumluluğunu değerlendirmek mümkün değildir. Bu nedenle, ayrıntılı, parsel bazında bir bütçe yerine, ilkelere dayalı tahmini bir Yeniden Yerleşim Planı (YYP) bütçesi hazırlanmıştır. Ayrıntılı bütçe, yüklenici tarafından nihai proje düzenlemeleri belirlendikten sonra AYGM PUB tarafından uygulama sırasında geliştirilecektir. Nihai düzenlemelere dayanarak, PUB mevcut YYP'yi güncelleyecek veya bu YYP'de belirtilen ilkelere uygun bir ek hazırlayacaktır.

AYGM, son beş yılda birçok IFI destekli proje gerçekleştirerek uluslararası standartlar konusunda deneyim kazanmıştır. Hizmet aldığı değerlendirme şirketlerinden uluslararası standartlara uygun bir değerlendirme talep etmektedir⁵. Ancak, diğer AYGM projeleri incelendiğinde, mevcut Kamulaştırma Kanunu'nda yer alan ulusal değerlendirme uygulamaları ile uluslararası standartlar arasında bazı uyumsuzluklar tespit edilmiştir. Diğer proje deneyimlerine dayanarak, YYP fonundan ödenmesi gereken bu uyumsuzluklar

- Binalar ve diğer yapılar üzerindeki amortisman indirimleri,
- Binalar ve diğer yapılardaki moloz ücreti kesintileri,
- Ağaç 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 ödenmesi.

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

3.6 Kesin Tarih

Kesin tarih, Projenin nüfus sayımı ve varlık envanteri çalışmalarının tamamlanma tarihidir. Kesin tarihten sonra proje alanını işgal eden kişi tazminat ve/veya yeniden yerleştirme yardımı desteği almaya hak kazanmaz. Benzer şekilde, varlık envanterinin tamamlanma tarihinden veya karşılıklı olarak kararlaştırılan alternatif bir tarihten sonra oluşturulan sabit varlıklar (inşaatlar, ürünler, meyve ağaçları ve ormanlık alanlar gibi) tazmin edilmeyecektir. Dünya Bankası ÇSS5'e göre, son tarih genellikle sayımın başladığı tarihtir. Bu durumda, sayım araştırması Mart 2024'te yapılmış olup, YYP'de sunulan etkilerin kapsamı bu araştırmanın bulgularına dayanmaktadır. İnşaat müteahhidi güzergâhı kesinleştirdikten sonra ihtiyaç duyulan ek araziler için, uygunluk için son tarih, ek olarak etkilenen arazilerin varlık envanterinin hazırlandığı tarih olacaktır. Bu tür ek satın alımlar ve tazminatlar, bu YYP'ye ek bir ek ile karşılanacaktır.

⁵ 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 değerlendirme faaliyetlerinde, Türkiye Değerleme Uzmanları Derneği ve Türkiye Sermaye Piyasası Derneği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartlarına uyulması zorunludur."



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 52 / 126

3.7 Çeşitli PEK Kategorilerini Tanımlamak için Uygunluk Kriterleri

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

- (1) Arazi veya varlıklar üzerinde resmi yasal haklara sahip olanlar,
- (2) Nüfus sayımı başladığında arazi veya varlıklar üzerinde resmi yasal hakları olmayan, ancak ulusal hukukta tanınan veya tanınabilir olan bu arazi veya varlıklar üzerinde hak iddia eden kişiler
- (3) İşgal ettikleri veya kullandıkları arazi veya varlıklar üzerinde tanınabilir bir yasal hak veya talebi olmayanlar.
- (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 yerleştirilme hakkına sahiptir ve bu YYP uyarınca tazmin edilecektir. Üçüncü kategoride yer alanlar, ulusal mevzuata göre yasal haklara sahip değildir. Ancak AYGM, ÇSS5'te belirtilen hedeflere ulaşmak için, AYGM'nin mevcut kaynakları ve bütçesi ile YYP'de belirtilen geçim desteklerinin de sağlanacağını taahhüt eder. AYGM, kamu kurumlarının tüm imkanlarını kullanarak geçim kaynaklarının yeniden sağlanması tedbirleri, yapıların kaybı için tazminat, hayvan yemi, taşınma masrafları vb. gibi ek destekleri karşılayacaktır. Statüleri veya resmi unvanları, yasal hakları olup olmadığına bakılmaksızın, hak kesim tarihinden önce araziyi işgal etmiş olan tüm proje etkilenen kişiler, bir tür yardıma hak kazanacaktır.

3.8 Diğer Bileşenlerin Durumu ve Proje Revizyonları

İnşaat/kamp alanları, EİH'ler, taş ocağı ve malzeme çukurları gibi Proje bileşenlerinin konumu ve teknik özellikleri henüz belirlenmemiştir. Bu nedenle, EİH'ler, taş ocakları, malzeme çukurları ve inşaat kamp alanlarının neden olduğu etkiler bu YYP'ye dahil edilmemiştir. İnşaatın 2025'in ilk yarısında başlaması öngörüldüğünden, AYGM tarafından YYP çalışmalarının eklerinin, bu proje bileşenlerinin konumlarının kesinleşmesi ve 2025 ortasına kadar kamulaştırma belgelerinin hazırlanmasıyla birlikte gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Tanımlanmamış proje bileşenlerinden kaynaklanan yeniden yerleştirme sorunları, bu belgede verilen prosedürler, standartlar ve hak matrisine uygun olarak, bu YYP'ye bir veya daha fazla ek çalışma ile ele alınacaktır.

Bu YYP, projenin ana bileşenlerinden etkilenecek tüm arazileri kapsamaktadır.

Proje güzergâhında değişiklik olması durumunda ek çalışmalar gerekebilir. Bu tür değişikliklerin olası nedenleri ÇSED raporunda özetlenmiştir. Güzergâh değişikliği durumunda, yeni güzergâhın belirlenmesi ve kesinleştirilmesi için ilgili kurumlarla ilave istişareler yapılacaktır. İstişare edilecek başlıca kurumların, yani Kültür Varlıkları Genel Müdürlüğü, Hatay Tarım ve Orman Müdürlüğü ve Devlet Su İşleri (DSİ) seçimi, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası ve Dünya Bankası Çevresel ve Sosyal Çerçeve (ÇSÇ) belgesinde belirtilen gerekliliklere dayalıdır.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 63. maddesine göre, devlet doğal çevrenin korunması ve iyileştirilmesi, doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımı ve kültürel mirasın korunmasından sorumludur. Bu bağlamda, Genel Kültür Varlıkları Müdürlüğü, altyapı projelerinden potansiyel olarak etkilenebilecek arkeolojik alanların ve kültürel varlıkların korunması konusunda yetki sahibidir. Hatay Tarım ve Orman Müdürlüğü, 6831 sayılı Orman Kanunu ve tarımla ilgili yönetmelikler dahil olmak üzere ulusal mevzuatla, tarım arazileri ve doğal bitki örtüsü üzerindeki proje etkilerine doğrudan ilişkin olan sürdürülebilir arazi kullanımı, ormanların korunması ve tarımsal faaliyetleri denetlemekle görevlendirilmiştir. 6200 sayılı Kanun ile kurulan Devlet Su İşleri (DSİ), su kaynaklarının yönetimi ve korunması, sulama ve taşkın kontrolünden sorumludur ve bu nedenle, hafriyat çukurları ve inşaat faaliyetleri gibi proje bileşenlerinin potansiyel hidrolojik etkilerinin değerlendirilmesinde kritik bir rol oynamaktadır.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 53 / 126

Bu üç kurumun ilk aşamada belirlenmesi, hem ulusal yasal yükümlölüklerin hem de uluslararası en iyi uygulamaların yerine getirildiğini göstermektedir. Spesifik proje gelişmeleri ve potansiyel etkiler doğrultusunda, gerektiğinde diğer kurumlara da ek istişareler yapılacaktır.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 54 / 126

4 METODOLOJİ

Projenin arazi edinimi gerekliliklerinden kaynaklanan fiziksel ve ekonomik yeniden yerleşim planlaması için yürütülen YYP hazırlık çalışmasında, nitel ve nicel araştırma yöntemleri birlikte kullanılmış ve birincil ve ikincil veriler birlikte değerlendirilmiştir. YYP saha çalışmasının kapsamı, projenin arazi ediniminden etkilenecek parseller üzerinde bulunan yerleşim yerleri ve işyerlerinden oluşmuştur. Arazi edinimi gerekliliklerinin aşağıdaki araziye dayalı etkilere yol açması beklenmektedir:

- Konut ve iş yerlerinin kaybı,
- Arazi üzerindeki diğer taşınmaz ve sabit varlıkların kaybı,
- Tarım arazilerinin, tarım ürünlerinin ve ağaçların kaybı,
- Gelir kaynaklarının ve toprağa dayalı geçim kaynaklarının kaybı,
- Mera ve orman arazileri gibi ortak mülkiyetlerin ve arazilerin kaybı,
- Arazilere ve ortak mülklere erişimin kısıtlanması.

ÇSS5 gereklilikleri çerçevesinde, YYP'nin hazırlanması için yapılan çalışmalar aşağıdaki (1) masaüstü çalışmaları ve (2) saha çalışmasından oluşmaktadır. Her iki çalışma için dikkate alınan nicel ve nitel veri kaynakları şunlardır:

- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) göstergeleri,
- Ceyhan Ticaret Odası ve Erzin İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün sosyo-ekonomik raporları,
- Erzin İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden alınan resmi bilgiler
- Erzin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Erzin Ticaret ve Sanayi Odası, Erzin Ziraat Odası, Erzin (Yeşilkent) Sulama Kooperatifi yetkilileriyle yapılan istişareler,
- Süper Enerji Kömür Depolama ve İşleme Tesisi A.Ş., Toros Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yumurtalık Serbest Bölge Müdürlüğü ve Osmaniye OSB Müdürlüğü yetkilileriyle yapılan görüşmeler,
- 2024 yılında Sarıma, Turunçlu, Aşağıburnaz, Yukarıburnaz, Hürriyet muhtarlarıyla yapılan görüşmeler
- Arazi istismalına konu olan parsellerin sahipleri ve kullanıcıları ile yapılan hanehalkı anketleri (HHA), 2020 yılının Ocak, Şubat, Mart aylarında ve 2024 yılının Mart ayında gerçekleştirilmiştir.

4.1 YYP Hazırlık Saha Çalışmaları

4.1.1 2020 Yılında Gerçekleştirilen Saha Çalışmaları

YYP hazırlığı için ilk saha çalışması 10-13 Şubat 2020 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir. Kurumsal görüşmelerin bir kısmı 14-17 Ocak 2020 tarihleri arasında gerçekleştirilen Sosyal Etki Değerlendirmesi (SED) saha çalışması sırasında yapılmıştır. YYP saha çalışmasından önce, anketörler veri toplama araçları ve Proje hakkında eğitilmiştir.

Saha çalışmasının ardından, AYGM 19 Şubat 2020 tarihinde Erzin Limanı istasyonu için kullanılacak alanla ilgili bir proje revizyonu yapmıştır. Bu revizyon nedeniyle etkilenen parsel sayısı artmıştır. Yeni dahil edilen parsellerin sahipleriyle telefonla iletişime geçilmiş ve Mart 2020'de ikinci bir anket turu gerçekleştirilmiştir.

Arazi sahipleri ve kullanıcıları, projenin arazi edinim gerekliliklerinden etkilenen dört yerleşim yerinin muhtarları aracılığıyla ulaşıldı. Etkilenen 64 parselin sahipleri ve kullanıcılarının sosyo-ekonomik profilleri hakkında bilgiler, parsellerin sahibi olan 45 haneyi kapsayan hanehalkı anketleri yoluyla elde edildi.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 55 / 126

YYP'nin hazırlanması için toplanan veriler, bazı etki koşullarına göre değerlendirildi. Bunlar şunlardır:

- Arazi edinimine tabi arazinin mülkiyeti,
- Arazi edinimine tabi arazilerin kullanımı,
- Proje için kullanılacak alan miktarı ve bu miktarların arazinin toplam parsel büyüklüğüne oranı,
- Sahiplerin/kullanıcıların toplam arazi sahipliği üzerindeki etki oranı,
- Arazinin geri kalan kısmının kullanılamaz hale gelip gelmeyeceği (bölünmüş, erişimi zor, küçük boyutlu, verimsiz vb.).
- Arazi üzerindeki sabit varlıklar (ayakta duran mahsuller, ağaçlar, yapılar, kuyular, sulama sistemleri 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.

4.1.2 2024 Yılında Gerçekleştirilen Saha Çalışmaları

Projenin arazi ihtiyacı 2. Aşamada önemli ölçüde değişti ve yeni bir YYP hazırlık saha çalışması yapılması gerekti. Revizyon nedeniyle, Projenin etki alanına dahil olan arazilerin sahipleri/kullanıcıları ile revizyon öncesinde Proje'den etkilenecek olan arazilerin sahipleri ve kullanıcıları ile yeni bir anket çalışması yapıldı. Ayrıca, anket formunda da güncellemeler yapıldı. Anket formunun ve tüm saha verilerinin güncellenmesinin başlıca nedenleri şunlardır:

- Son dört yılda Türkiye'de enflasyonun hızla artması nedeniyle hane halklarının geçim kaynaklarında değişiklikler olması beklenmektedir.
- Arazideki PEK'lerin değişmiş olma ihtimali vardır.
- Bölgeye yakın yerlerde meydana gelen savaş, göç ve deprem gibi olaylar nedeniyle nüfus yapısında değişiklikler beklenebilir.
- 2020 ile 2024 yılları arasında AYGM, uluslararası standartları takip ederek önemli proje deneyimi kazanmıştır. Bu deneyim, kurumsal kapasitesini güçlendirmiştir. Bir kamu kurumu olarak AYGM, adil ve hesap verebilir olmak amacıyla Türkiye'deki tüm IFI destekli projelerinde benzer bir yeniden yerleştirme politikası uygulamak istemektedir. Bu nedenle, ölçme ve değerlendirme araçlarında yenilikler yapılmıştır.

Buna göre, YYP'nin mevcut sosyo-ekonomik temel durumu için Mart 2024'te yapılan anket aşağıdaki rakamlara dayanmaktadır.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 56 / 126

Tablo 4-1. Hanehalkı Anketlerinin Sayısı

Yerleşim	Özel araziler				Kamu arazileri			Toplam		
	Gerçek kişilerin sahip olduğu parsel sayısı	Tüzel kişilerin sahip olduğu parsel sayısı	Sahiplerin sayısı	Hanehalkı anketi sayısı	Parsel sayısı	Tespit edilen kamu arazisi kullanıcılarının sayısı ⁶	Kamu arazisi kullanıcıları ile yapılan hanehalkı anketi sayısı	Parsel sayısı	Sahiplerin/kullanıcıların sayısı	Anket sayısı
Aşağıburnaz	20	0	48	10	4	1	4 ⁷	22	49	12
Hürriyet	14	0	342 ⁸	7	11	5	3	25	347	10
Sarımazı	1	4	6	0 ⁹	37	0 ¹⁰	0	42	6	0
Turunçlu	3	0	8	1	15	2	3	17	10	4
Türkmen / Büyük Tüysüz	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0
Yukarıburnaz	13	0	61	2	24	8	8	34	69	9
Toplam	51¹¹	4	465	20	92	16	16	143	481	35¹²

Kaynak: YYP saha çalışması, 2024

Özel arazilerin sahipleri/kullanıcıları ve ekilebilir kamu arazilerinin kullanıcıları tespit edildi (Ek 1).

Projeden etkilenen toplam 51 özel mülkiyetli arazi parselinden 35 kullanıcı ile istişareler gerçekleştirilmiştir. Bunların arasında 16 kişi, kamuya ait ekilebilir arazilerin gayri resmi kullanıcıları olarak tanımlanmıştır. Ayrıca, bu 16 kişiden 3'ünün hem gayri resmi kullanıcı hem de projeden etkilenen özel arazi parsellerinin resmi sahibi olduğu tespit edilmiştir. Bu çift statülü kullanıcılar buna göre kaydedilmiş olup, hakları hem mülkiyet hem de arazi kullanım durumlarına göre değerlendirilecektir. Özel arazilerin sahipleri/kullanıcıları ve ekilebilir kamu arazilerinin kullanıcıları tespit edilmiştir (bu bilgiler Ek 1'de ayrıntılı olarak verilmiştir).

- Toplam 51 özel arazi parseli ve 16 kamuya ait ekilebilir arazi parseli için paydaşlar ve kullanıcılar belirlenmiştir.
- Bu 16 kişiden 3'ü, projeden etkilenen özel arazi parsellerinin hem gayri resmi kullanıcıları hem de resmi sahipleridir.
- Etkilenen arazilerin sahibi veya kullanıcısı olan toplam 35 hanehalkı ile görüşülmüştür.

⁶ Ayrıca özel arazi sahibi/kullanıcısı da

⁷ 3 gayri resmi kullanıcılar da özel arazi kullanıcılarıdır.

⁸ Tapu üzerinde birçok hissedar bulunmaktadır ancak yerleşim yerinde ve/veya arazide bulunmamaktadır. Bu araziler için, YYP saha çalışması kapsamında yerleşim yerinde ve arazide bulunan malik-kullanıcılar ile iletişime geçilmiştir.

⁹ Sanayi bölgesi; ekilebilir değil. Etkilenen özel arazilerin sahipleri yerel halk değil, yatırımcılardır.

¹⁰ Sanayi bölgesi; ekilebilir değil.

¹¹ 51 parselden 18'i hakkında devam eden davalar vardır, tapular pasiftir ve malik/hissedarlar hakkında bilgi bulunmamaktadır. "Pasif" terimi, parsel bilgi sisteminden parsel hakkında bilgiye erişilemediği ve bu nedenle maliklerin şu anda RAP çalışması kapsamında tespit edilemediği anlamına gelir.

¹² PEK'ların 3'ü hem özel arazi sahibi/kullanıcısı hem de kamu arazisi kullanıcısıdır.

4.2 Örnekleme Stratejisi

Anketler için örnekleme stratejisi Tablo 4-2 ile sunulmuştur. Etkilenen tüm yerleşim yerlerinin temsilcileri (Muhtarlar) ile görüşülmüştür. Bu görüşmelerde, hem topluluk düzeyinde bilgiler elde edilmiş hem de arazi kullanıcıları (resmi ve gayri resmi) belirlenmiştir. Etkilenen tüm özel ve kamu arazilerinin kullanıcıları belirlenmiş ve Ek 1- Varlık Envanteri ve Nüfus Sayımı belgesinde Hanehalkı Düzeyinde Anket (HDA) bilgileriyle birlikte kaydedilmiştir.

Tablo 4-2. Örnekleme Stratejisi

Anket	Örnekleme	Uygulama
Topluluk düzeyinde anket (TDA)	6 yerleşim yerindeki yerleşim başkanı (mevcut kamulaştırma verilerine göre)	Etkilenen yerleşim yerlerindeki 5 muhtar ile yarı yapılandırılmış topluluk düzeyinde anketler gerçekleştirilmiştir. OSMANİYE, TOPRAKKALE, TÜRKMEN/BÜYÜK TÜYSÜZ yerleşiminde OSB sınırları içindeki sadece kamu arazisi projeden etkilendiği için, TDA kapsamında muhtar toplantısı yapılmamıştır.
Hanehalkı düzeyinde anket (HDA)	<u>Örneklem araştırması¹³</u> Etkilenen 51 özel parselin sahipleri (481 PEK) ve kullanıcıları. Kamu arazileri yollar, sanayi parselleri, işlenmemiş toprak vb. içerir. Bunların hiçbirisi tarımsal faaliyete uygun değildir. İki adet otlak arazisi bulunmaktadır. 91 kamu arazisinin 50'si ekilebilir arazidir.	16 özel arazinin sahibi/kullanıcısına ulaşılammıştır. Bu arazilerle ilgili ayrıntılı parsel bazlı bilgiler için bkz. Tablo 4-3 . Bazı araziler yıllar içinde ölen sahiplerinin mirasçılarına bırakılmış ve tapu işlemleri yapılmadığı için hissedar sayısı önemli ölçüde artmıştır. Bu nedenle, PEK sayısı yüksek görünmektedir. Ancak, bu hissedarlar "arazide" veya projeyi etkileyen yerleşim yerinde bulunmamaktadır. Özellikle arazide ve yerleşim yerlerinde bulunan kişilere ulaşmak için çaba sarf edilmektedir. 16 gayri resmi kamu arazisi kullanıcısı tespit edilmiş ve HDA uygulamasına dahil edilmiştir.
Etkilenen işletmelerle görüşmeler	<u>Tam sayım</u> <u>İki şirket (Toros Tarım ve Süper Enerji) tarafından kullanılan 2 kamu arazisi ve 2 tüzel kişiye (Toros Tarım) ait özel arazi</u>	Etkilenen işletmelerin yöneticileri tarafından etkilenen işletmelerle görüşmeler yapılmıştır.

4.3 Veri Toplama Araçları

YYP saha çalışmasında kullanılan veri toplama araçları şunlardır: (i) projeden etkilenen taşınmaz varlıkların veya arazilerin sahipleri/kullanıcıları ile yapılan sosyo-ekonomik hanehalkı anketleri, (ii) muhtarlarla yapılan yerleşim yeri düzeyinde anketler ve (iii) etkilenen işletmelerin/işyerlerinin sahipleri/personeli ile yapılan derinlemesine görüşmeler.

Projeden doğrudan veya dolaylı olarak etkilenebilecek veya projeye ilgilenen paydaşlarla görüşmeler yapılmış ve YYP hazırlığı için bilgi toplanmıştır. Bu paydaşlar şunlardır: (1) yerel

¹³ Tapu kayıtlarında yer alan tüm arazi sahipleri değil, çoğunlukla köyde kullanıcı olan sahipler sosyo-ekonomik araştırmaya dahil edilmiştir. Arazi kullanıcıları (sahiplik-kullanım, hissedarlık-kullanım veya sadece kullanım) muhtar ve köylülerle görüşülerek tapu kayıtları ve haritalar aracılığıyla tespit edilmiştir.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 58 / 126

kurum ve kuruluşlar (kamu kurumları ve sivil toplum kuruluşları), (2) projeden etkilenecek Organize Sanayi Bölgesi (OSB) idareleri, (3) projeden etkilenecek işyerlerinin yetkilileri.

Sosyo-ekonomik hanehalkı anketleri ve yerleşim yeri düzeyinde anketler gerçekleştirilmiş ve Projenin yeniden yerleşim etkilerine ilişkin sorular dahil edilmiştir. YYP için gerekli olan aşağıdaki konulara ilişkin bilgiler bu anketler ile elde edilmiştir:

- Toplam arazi büyüklüğü ve kullanım durumu,
- Yerel ekonomi ve geçim kaynakları,
- Doğal kaynaklara erişim ve kullanım,
- Hassas gruplar hakkında değerlendirmeler,
- Projeden etkilenen arazilerin sahipleri ve kullanıcıları ile iletişim yolları.

4.4 Varlık Envanteri ve Sayımı

2024 yılında YYP hazırlık çalışmaları sırasında, ÇSS5 (Ek 1) uyarınca bir Varlık Envanteri ve Sayımı hazırlanması için çaba gösterilmiştir. Arazi sahiplerinin yanı sıra, tespit edilen tüm kullanıcılar (kiracılar ve gayri resmi kullanıcılar dahil) listelenmiştir. Arazi değerlendirme süreci henüz tamamlanmadığından, değerlemenin ÇSS5 ile uyumlu olup olmadığının belirlenmesi mümkün olmamıştır.

Nüfus sayımı ve kimlik tespit çalışmaları muhtar ile yapılan bir toplantı ile başladı. Etkilenen parsellerdeki tüm PEK'ler (arazi sahipleri ve kullanıcılar) tespit edildi. Özellikle, arazileri gelir kaynağı olan PEK'ler tespit edilirken, parsellerin yokluğunda olan hissedarlarına ulaşılamadı. Nüfus sayımı çalışması için, yerleşim yerinde tespit edilen PEK'lerle doğrudan iletişime geçilerek aşağıdaki bilgiler elde edildi ve parsel bazlı Varlık Envanterine eklendi:

- Projeden Etkilenen Hanehalklarının (PEH) geçim kaynakları,
- Hanehalkı nüfusu,
- Hassas hanehalkı üyeleri,
- Geçim kaynakları üzerindeki etki oranı,
- Toplam arazi sahipliği,
- Parsel büyüklüğü,
- Satın alınan alanın büyüklüğü,
- Hassaslıklar.

4.5 YYP Çalışmasının Sınırlamaları

Bu YYP'nin hazırlanması sırasında karşılaşılan sınırlamalar ve belirsizlikler aşağıda belirtilmiştir:

- Türkiye'de mülkiyet yapısı karmaşıktır. Bazı arazi sahipleri vefat etmiş olmasına rağmen, miras işlemleri ihmal edildiğinden tapu kayıtlarında birçok mirasçının adı bulunmaktadır. Bu arazi sahipleri şehir merkezlerinde yaşamakta ve etkilenen araziden gelir elde etmemektedir. Bu nedenle, arazi sahibi sayısı yüksek olmakla birlikte, projenin arazi ediniminden daha fazla etkilenen kullanıcı sayısı, sahiplerden daha azdır.
- Birden fazla hissedarı olan bazı parseller, ölen sahiplerin mirasçılarıdır ve başka şehirlerde yaşamaktadır. Bu hissedarlar genellikle geçimlerini etkilenen parsellerden sağlamamaktadır. Bu nedenle, arazi sahipleri arasında, sosyo-ekonomik hanehalkı anketinde araziye kullanan, köyde yaşayan ve araziye dayalı geçim faaliyetlerinde bulunan arazi sahiplerine öncelik verilmiştir.
- Arazi parsellerinin yokluğunda olan hissedarlarının belirlenmesi zorlu bir süreçti: Arazi kullanıcıları ile ilgili resmi kayıtlar bulunmamaktadır. Bu nedenle, muhtar, köyde yaşayan sahipler, köyde yaşayan diğer kişiler, haritalar ve tapu

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 59 / 126

kayıtları incelenerek tüm araziler için kullanıcı belirlemesi yapılmıştır. Belirleme sürecinde, DB ÇSS5 uyarınca yoğun bir nüfus sayımı çalışması yapılmış ve köyde yaşamayan arazi sahipleri tespit edildiğinde, bunlar telefonla aranmıştır.

- Hukuk davası devam eden bazı araziler "pasif" konumda olduğundan, tapu kayıtlarına erişilememiştir. Bu arazilerin yerleri harita yardımıyla gösterilmiş, malik-kullanıcılarla iletişime geçilmiş ve pasif arazilerin hak sahipleri de sosyo-ekonomik hanehalkı anketine dahil edilmiştir.

13 özel arazi sahibi veya kullanıcısı HDA uygulamasına dahil edilememiştir. Bunun nedenlerine ilişkin ayrıntılı parsel bazlı açıklamalar ve değerlendirmeler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo 4-3. Hak Sahiplerine Ulaşılamayan Özel Araziler

Yerleşim	Parsel	Açıklama
ADANA, CEYHAN SARIMAZI	0/1733	Parsel sahipleri yerel halk değildir. Bölgede tanınmamaktadırlar. Yatırım amacıyla arazi satın aldıkları düşünülmektedir.
HATAY, ERZİN, AŞAĞIBURNAZ	621/1	Ulaşılamadı (dava süreci devam ediyor)
HATAY, ERZİN, AŞAĞIBURNAZ	626/60	Sahip kullanıcı tanımlandı ancak ulaşamadı
HATAY, ERZİN, AŞAĞIBURNAZ	626/61	Sahip kullanıcı tanımlandı ancak ulaşamadı
HATAY, ERZİN, AŞAĞIBURNAZ	627/1	Parsel sahipleri yerel halk değildir. Bölgede tanınmamaktadırlar. Yatırım amacıyla arazi satın aldıkları düşünülmektedir.
HATAY, ERZİN, AŞAĞIBURNAZ	627/2	
HATAY, ERZİN, AŞAĞIBURNAZ	627/3	
HATAY, ERZİN, YUKARIBURNAZ	585/137	Ulaşılamadı
HATAY, ERZİN, YUKARIBURNAZ	585/141	Yerel halk tarafından sahipleri bilinmiyor
HATAY, ERZİN, YUKARIBURNAZ	585/144	Sahipleri yerel halk tarafından bilinmemektedir
HATAY, ERZİN, YUKARIBURNAZ	585/157	Sahipleri yerel halk tarafından bilinmemektedir
HATAY, ERZİN, YUKARIBURNAZ	595/1	Ulaşılamadı (dava süreci devam ediyor)
HATAY, ERZİN, YUKARIBURNAZ	596/17	Ulaşılamadı (dava süreci devam ediyor)

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması, 2024



T.C. ULAŞTIRMA VE
ALTAYI BAKANLIĞI



Yalnızca Kurumsal
Kullanım İçindir

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 60 / 126

5 ARAZİ EDİNİMİNDEN ETKİLENEN KİŞİ KATEGORİLERİ

5.1 Arazi Sahipleri

Projenin arazi edinimi gereklilikleri kesinleştikten sonra, yerel ve ulusal Sicil Dairelerinden elde edilen resmi kayıtlar aracılığıyla, etkilenen arazilerdeki arazi ve diğer varlıklar (yapılar, ağaçlar, mahsuller vb.) üzerinde yasal hak sahibi olan kişiler tespit edilmiştir. 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.

5.2 Sabit Varlık Sahipleri

5.2.1 Ağaçlar

Portakal, mandalina, greyfurt, zeytin, keçiboynuzu ve kayısı gibi meyve ağaçları bölgede yaygındır. Projenin arazi ediniminden etkilenen parsellerde narenciye (portakal, mandalina ve greyfurt) ve zeytin ağaçları tespit edilmiştir. Bu ağaçların değerleri, yaş, tür ve verimlilik gibi çeşitli özelliklere göre belirlenmiştir.

5.2.2 Yapılar

Yasaya göre, tapulu arazi sahipleri, arazileri üzerinde inşa edilen yapılara da hak sahibidir. Bu yapılar şu şekilde sınıflandırılabilir: evler, ahırlar, barakalar, su kuyuları vb. Arazinin sahibi olmayan kullanıcılar ve yararlanıcılar da bu YYP kapsamında arazide kendi yapılarına hak sahibidir. YYP, yapılara hak sahibi grupları şu şekilde tanımlamaktadır:

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

Projeden etkilenen diğer yapılar, tüzel kişilere ve hazine arazilerine ait parsellerde bulunan işletmelere ait yapılardır. Bu yapılar binalar, tesisler, depolar, barakalar ve park alanlarıdır. Bu tür yapıların kullanıcıları ya sahipleri ya da sadece kullanıcılar/kiracılar olabilir.

5.2.3 Diğer Varlıklar

Projenin arazi ediniminden etkilenen parsellerde başka varlıklar da bulunmaktadır. Bunlar, sulama sistemi, depolar, ile ilgili yapılar ve malzemeler olarak gözlemlenmiştir. Bunların sahipleri arazi sahipleri, kamu kurumları veya arazi kullanıcıları olabilir. Tarım arazilerinin çevresindeki kanallar ve yollar, Projenin etki alanı altındadır. Bunlar, yerel halkın ortak kullandığı varlıklardır.

5.3 Arazi Kullanıcıları

Satın alınacak arazide bulunan arazilerin ve ağaçların, yapıların, sulama sistemlerinin vb. kullanıcıları da YYP kapsamında hak sahipleridir. Bu kullanıcılar üç gruba ayrılabilir: (1) resmi (yasal) kullanıcılar, (2) gayri resmi kullanıcılar, (3) tarım işçileri ve (4) otlak ve orman arazisi gibi ortak mülklerin yararlanıcıları. Tüm gruplar YYP kapsamında çeşitli haklara sahiptir.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 61 / 126

5.3.1 Resmi (Yasal) Arazi Kullanıcıları

Arazi ve taşınmaz varlıkların kullanıcıları iki gruba ayrılabilir: yasal (resmi) kullanıcılar ve yasadışı (gayri resmi) kullanıcılar. Resmi arazi kullanıcıları hem özel hem de kamu arazilerinde görülebilir. Bu kullanıcılar arazi sahibi (şahıs, tüzel kişi veya devlet) değilse, arazi sahibi ile ilgili arazinin kullanım süresini ve koşullarını belirten bir anlaşma yaparlar. YYP kapsamında belirlenen resmi kullanıcı grupları şunlardır:

- Sahibi veya hissedarı oldukları arazide tarımsal faaliyetlerde bulunan kullanıcılar.
- Diğer PEK'lerin sahip olduğu araziler için kira ücreti ödeyerek tarımsal faaliyetlerde bulunan kullanıcılar (kiracı, ortak, lehdar vb.)
- Arazi sahibinin izniyle kira ücreti ödmeden tarımsal faaliyetlerde bulunan kullanıcılar.
- Kamu arazilerinde (kira, uygun fiyat) ödeyerek tarımsal faaliyetlerde bulunan kullanıcılar.

5.3.2 Gayri Resmi Arazi Kullanıcıları

Gayri resmi kullanıcılar, kullandıkları özel veya kamu arazileriyle ilgili yasal bir belge (tapu veya kira sözleşmesi) bulundurmazlar. Yasa gereği, gayri resmi kullanıcılar, kullandıkları kamu arazisinin türüne bağlı olarak (ortak mülkiyet olan mera ve orman arazileri hariç – aşağıya bakınız) bir miktar tazminat alabilirler. YYS kapsamında belirlenen gayri resmi arazi kullanıcıları şunlardır:

- Kamu arazisinde kira ücreti ödmeden tarımsal faaliyetlerde bulunan kullanıcılar
- Özel şirketlere ait arazilerde kira ücreti ödmeden tarımsal faaliyetlerde bulunan kullanıcılar
- Kira ücreti ödmeden bireylere ait arazilerde tarımsal faaliyetlerde bulunan kullanıcılar

5.3.3 Tarım İşçileri

Resmi ve gayri resmi kullanıcılar gibi tarımsal faaliyetlerden gelir elde eden bir diğer grup da tarım işçileridir. YYS kapsamında belirlenen bu grup şöyledir:

- Bölgede yaşayan ücretli tarım işçileri
- Diğer bölgelerden gelen mevsimlik tarım işçileri
- Yabancı (Suriyeli) işçiler

5.3.4 Ortak Mülklerin Yararlanıcıları

Mera ve orman arazilerini kullananlar, ulusal mevzuata göre tazminat alma hakkına sahip olmadıkları için, Projeden olumsuz etkilenme olasılıkları çok yüksektir. Hayvan sahipleri ve çobanlar, proje alanındaki otlakları kullanmaktadır. Bu YYS, bu tür grupların tazminatına ilişkin önlemleri tanımlamaktadır. YYS kapsamında belirlenen ortak mülkiyet kullanıcılarının etkilenen faaliyetleri şunlardır:

- Kendi hayvanlarını otlatmak için meraları kullanan çiftçiler,
- Başkalarına ait hayvanları otlatmak için meraları kullanan çobanlar,
- Ormanlık alanlar ve nehirler gibi diğer doğal kaynaklardan başka şekillerde faydalanan kişiler.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 62 / 126

5.4 İşletme Sahipleri ve Çalışanları

2024 yılına ait son bilgilere göre, proje faaliyetlerinden etkilenecek iki işletme bulunmaktadır: Süper Enerji ve Toros A.Ş. Her iki işletmenin de bulunduğu parsel, Toros A.Ş.'ye aittir ve Toros A.Ş., binalar, iç altyapı ve kamu hizmetleri dahil olmak üzere sahadaki tüm kalıcı yapılar ve sabit varlıkların da sahibidir. Süper Enerji, Toros A.Ş. ile resmi bir kira sözleşmesi kapsamında aynı parselde kiracı olarak faaliyet göstermektedir. Süper Enerji, tesis içinde kullanılan ekipman ve makineler gibi tüm taşınır varlıklara sahiptir, ancak arazi veya yapılar üzerinde herhangi bir mülkiyet hakkına sahip değildir.

5.5 Özel Dikkat Gerektiren Hassas Gruplar ve PEK'ler

Projenin bazı PEK'ler üzerindeki etkileri diğerlerine göre daha büyüktür. Bunlar (i) hassas gruplar, (ii) projeden önemli ölçüde etkilenen PEK'lerdir. Hassas gruplar, projenin arazi ediniminden etkilenen kadın hane reisleri, yaşlılar, engelliler gibi kişilerden oluşmaktadır. Projeden önemli ölçüde etkilenenler; toplam arazi varlıklarının %10'undan fazlasını kaybedenler, daha önce başka bir projeden etkilenen parsellerin sahipleri ve kullanıcıları (çoklu proje etkisi), arazisi olmayan kamu arazisi kullanıcıları. Hassas PEK'lere hassaslık yardımı sağlanacak ve projeden önemli ölçüde etkilenen kişilere geçim kaynaklarının yeniden sağlanması için önlemler alınacaktır.

5.5.1 Hassas Gruplar

Projeden etkilenebilecek hassas gruplar, ÇSED çalışmaları sırasında sosyo-ekonomik profil ve potansiyel etkiler dikkate alınarak tanımlanmıştır. Ancak, bu hassas grup kategorileri, PEK'lerin ayrıntılı analizi sonucunda YYP hazırlığı sırasında yeniden tanımlanmış ve aşağıda listelenmiştir.

- Bakım ve sosyal yardıma ihtiyaç duyan yaşlılar,
- Engelliler (zihinsel ve fiziksel),
- İşsizler (iş arayanlar),
- Eşini kaybetmiş/boşanmış kadınlar,
- Kronik hastalık nedeniyle evden çıkamayanlar,
- Okuma yazma bilmeyen yetişkinler,
- Mülteci/göçmen,
- Deprem mağduru,
- Suriye mültecileri dahil olmak üzere mevsimlik tarım işçileri.

Tam sayım yöntemiyle yapılan hanehalkı görüşmelerinde "kadınların başı olduğu haneler" tespit edilmedi.

5.5.2 Önemli Ölçüde Etkilenen Kişiler

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

- Fiziksel olarak yerinden edilmiş PEH'ler,
- Etkilenen kamu arazilerinin topraksız gayri resmi kullanıcıları,
- Toplam arazi sahipliğinin %10'undan fazlası Projeden etkilenen (önemli ölçüde etkilenen) PEK'ler,
- Konut koşulları etkilenen mevsimlik işçiler
- Proje'den etkilenen Yukarıburnaz yerleşimindeki mera kullanıcıları.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 63 / 126

Ek 1'de ayrıntılı olarak belirtildiği üzere, projeden etkilenen toplam 51 özel mülkiyetli arazi parseli ve 16 kamu mülkiyetli ekilebilir arazi tespit edilmiştir. Bu arazileri sahibi olan veya kullanan 35 hane ile sosyo-ekonomik hanehalkı anketleri yapılmıştır. Ankete katılan hanelerden 16'sı kamu mülkiyetli ekilebilir arazilerin gayri resmi kullanıcıları olarak tespit edilmiştir. Özellikle, bu gayri resmi kullanıcıların 3'ü aynı zamanda proje tarafından etkilenen alan içindeki özel mülkiyetli arazi parsellerinin resmi sahipleriydi, dolayısıyla hem resmi hem de gayri resmi statüye sahiptirler.

Toplam arazi sahipliği beyanlara dayanmaktadır. Bu beyanlar, YYP uygulaması sırasında e-devletten alınan tapu kayıtları ile desteklenmelidir. Tapu kayıtlarına göre, projenin toplam arazi varlıklarının %10'undan fazlasından etkilendiği belirlenen PEK'ler, Geçim Kaynakları Restorasyonu Planı (GKRP) desteklerinden yararlanmaya hak kazanacaktır.

Tablo 5-1. Etkilenen Hanelerin Toplam Arazi Varlıkları Üzerindeki Etki Oranları

Hanehalkı kodu (İsimler için Ek 1'e bakınız ¹⁴)	PEH'in toplam arazi varlığı (m ²)	PEH'in etkilenen parsel sayısı	Etkilenen arazilerdeki toplam kamulaştırma büyüklüğü (m ²)	PEH'in toplam arazi sahipliği üzerindeki etki oranı (%)
1	11000	1	2546,48	23,15
2	137000	1	1681,57	1,23
3	80000	1	5009,53	6,26
4	165000	1	709,66	0,43
5	80000	1	4267,02	5,33
6	7765	1	4932,62	63,52
7	1562000	3	21696,78	1,39
8	117433	1	13745,55	11,71
9	8000	1	2133,51	26,67
10	25000	1	2133,51	8,53
11	100000	1	15559,15	15,56
1	Bilgi yok	1	4443,74	NA
13	10000	1	633,42	6,33
14	58000	6	11895,04	20,51
15	53737	1	20043,03	37,30
16	37285	1	0,56	0,00
17	6430	1	3251,16	50,56
18	27223	1	992,71	3,65
19	15615	1	784,92	5,03
20	820000	6	55612,12	6,78
21	49000	3	5996,81	12,24
22	12000	1	3932,04	32,77
23	30000	1	3143,78	10,48
24	38000	2	3992,99	10,51
25	150000	1	3469,98	2,31
26	90000	1	3469,98	3,86
27	32000	1	3469,98	10,84
28	65000	3	29795,1	4,58
29	19000	1	2765,82	14,56

¹⁴ Gizli bilgiler, ifşa sürecinde kaldırılacaktır.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 64 / 126

Hanehalkı kodu (İsimler için Ek 1'e bakınız ¹⁴)	PEH'in toplam arazi varlığı (m ²)	PEH'in etkilenen parsel sayısı	Etkilenen arazilerdeki toplam kamulaştırma büyüklüğü (m ²)	PEH'in toplam arazi sahipliği üzerindeki etki oranı (%)
30	100000	3	19038,26	1,90
31	30000	5	7212,12	24,04
32	23000	1	323,58	1,41
33	34000	1	22,71	0,07
34	25000	2	5917,53	23,67
35	58000	1	1434,84	2,47

Kaynak: RAP hazırlık saha çalışması ve kamulaştırma listesi



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 65 / 126

6 PEK'LERİN SOSYOEKONOMİK VE DEMOGRAFİK PROFİLİ

PEK'lerin mevcut sosyo-ekonomik durumuna ilişkin bilgiler, PEK'ler arasında yapılan hanehalkı anketleri analiz edilerek belirlenmiş ve kullanıcı kimlik bilgileriyle parsel bazında bir Varlık Envanteri (Ek 1) hazırlanmıştır.

Anket kapsamında ulaşılan ve HDA'ye dahil edilen hanelerin konuma göre dağılımı tabloda verilmiştir. 35 haneyi temsil eden 2 kadın ve 33 erkek ile görüşülmüştür. Ek olarak 12 adet bulunamayan hissedar anket kapsamına alınmamıştır.

Tablo 6-1. Yerleşim Yerlerine Göre Hanehalkı Dağılımı

Yerleşim	Hane sayısı	Yüzde (%)
Yukarıburnaz	9	25,7
Aşağıburnaz	12	34,3
Hürriyet	10	28,6
Turunçlu	4	11,4
Toplam	35	100

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

Hanehalkı anketine göre, 16 kişi özel arazi sahibi/kullanıcısı, 16 kişi kamu arazisi kullanıcısı ve 3 kişi hem kamu arazisi kullanıcısı hem de özel arazi sahibidir. Arazileri projeye ait olan ve proje tarafından kullanılan şirketlerin yetkilileri hanehalkı düzeyinde ankete (HDA) dahil edilmemiştir; bunun yerine, etkilenen işletmelerle ayrı ayrı görüşmeler yapılmıştır.

Tablo 6-2. HDA Yanıtlayıcılarının Kategorileri

PEK türü	
Ankete katılan özel arazi sahibi/kullanıcısı (mahkeme davası altındaki araziler dahil)	16
Ankete katılan kamu arazisi kullanıcıları	16
Ankete katılan özel arazi sahibi/kullanıcı ve kamu arazisi kullanıcısı	3
Toplam	35

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

*3 kullanıcı hem kamu hem de özel kullanıcısıdır

Hanehalkı nüfusuna göre dağılıma bakıldığında, hanelerde genellikle 3-5 kişinin yaşadığı görülmektedir.

Tablo 6-3. Hanehalkı Nüfusuna Göre PEH Dağılımı

Hanehalkı nüfusu	Sıklık	Yüzde
2	6	17,6
3-5	19	55,8
6-8	7	20,6
8	2	5,8
Toplam	34	100
Cevap yok	1	
Toplam	35	

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

PEH'lerde toplam 148 kişi yaşamaktadır. Hanehalkı üyeleri arasında kadınların oranı %49,3, erkeklerin oranı ise %50,7'dir.



**T.C. ULAŞTIRMA VE
ALTAYPI BAKANLIĞI**



**Yalnızca Kurumsal
Kullanım İçindir**

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 66 / 126

Tablo 6-4. Hanehalkı Üyelerinin Cinsiyete Göre Dağılımı

Cinsiyet	Sıklık	Yüzde
Kadın	72	49,3
Erkek	74	50,7
Toplam	146	100
<i>Bilinmiyor (cevap yok)</i>	2	
<i>Toplam</i>	148	

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

Hanehalkı üyelerinin yaş dağılımına baktığımızda, %34,5'inin 26 yaşından küçük olduğu görülmektedir.

Tablo 6-5. Hanehalkı Üyelerinin Yaş Dağılımı

Yaş	Sıklık	Yüzde
26 yaş altı	49	34
26-35	19	13,4
36	13	9,2
46	21	14,8
56-65	18	12
66-75	14	9,9
75	8	5
Toplam	142	100
<i>Bilinmiyor (cevap yok)</i>	2	
<i>Toplam</i>	148	

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

Ana gelir kaynaklarına göre dağılıma bakıldığında, hanelerin %82,4'ünün ana gelir kaynağının tarım (bitkisel üretim) olduğu öğrenilmiştir. Bunu ücretli işler (%8,8) izlemektedir.

Tablo 6-6. Hane Halklarının Ana Gelir Kaynaklarına Göre Dağılımı

Ana geçim kaynağı	Sıklık	Yüzde
Tarım (bitkisel üretim)	28	82,4
Emeklilik	1	2
Ücretli, maaşlı iş	3	8
İş ve serbest meslek geliri	2	5
Toplam	34	10
<i>Cevap yok</i>	1	
<i>Toplam</i>	35	

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

Hanehalkı temsilcilerine birincil gelir kaynakları ve yardımcı/ikincil gelir kaynakları hakkında sorular soruldu ve birden fazla cevap seçeneği sunuldu. Böylece, 35 hanehalkı temsilcisinden toplam 78 cevap alındı. Buna göre, ana gelir kaynakları arasında yer almayan hayvancılık (hayvansal üretim) ve kira geliri de hanelerin geçim kaynakları arasında yer almaktadır. Tarım, hanelerin %82,4'ünün ana geçim kaynağı olmakla birlikte, tüm hanelerin (%100) geçim kaynakları arasında yer almaktadır. Hanelerin %61,80'inin gelir kaynakları arasında emekli maaşı bulunmaktadır.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 67 / 126

Tablo 6-7. Ana ve Yardımcı/İkincil Geçim Kaynakları

Geçim kaynakları	Yanıtlar		PEH'lerin yüzdesi
	Sayı	Yüzde	
Tarım (bitkisel üretim)	34	43,60	100
Hayvancılık (hayvansal üretim)	2	2,60	5,90
Emeklilik	2	26,90	61,80
Ücretli, maaşlı iş	10	12,80	29,40
İş ve serbest meslek geliri	10	12,80	29,40
Kira geliri	1	1,30	2,90
Toplam cevap	78	100,00	

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

Hanehalkı harcamalarına baktığımızda, tarım harcamalarının ilk sırada yer aldığı, ardından market ve beslenme harcamalarının geldiği görülmektedir.

Hanehalkı temsilcilerinin sosyoekonomik durumlarına ilişkin öznel algılarına göre hanehalkı dağılımına baktığımızda, %73,5'inin orta düzeyde sosyoekonomik duruma sahip olduğu görülmektedir.

Tablo 6-8. Hanehalkı Temsilcilerinin Sosyoekonomik Durumuna İlişkin Öznel Algıları

Sosyoekonomik durum	Sıklık	Yüzde
İyi	7	20
Orta	25	73,5
Kötü	2	5
Toplam	34	10
Cevap yok	1	
Toplam	35	

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

Etkilenen hanelerin yaşadıkları evlerin mülkiyet durumuna göre dağılımı, ev sahipliği oranının %94,1 olduğunu göstermektedir.

Tablo 6-9. Yaşadıkları Evin Mülkiyet Durumuna Göre Etkilenen Hanelerin Dağılımı

Mülkiyet durumu	Sıklık	Yüzde
Kendi evimizde yaşıyoruz	32	9
Ailemizin evinde kira ödemededen kalıyoruz	2	5
Toplam	34	10
Cevap yok	1	
Toplam	35	

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

Hane halklarının toplam arazi varlıkları sorulmuş ve bu bilgiler Varlık Envanterine (Ek 1) kaydedilmiştir. Veriler toplu olarak analiz edildiğinde, hane halklarının %21,43'ünün 15.000 ile 25.000 m2 arasında araziye sahip olduğu görülmektedir.

Tablo 6-10. PEH'lerin Toplam Arazi Varlıkları

Toplam arazi varlığı (m2)	Hane sayısı	Yüzde
2000	3	10,71
8000-15000	3	10,71
15000-25000	6	21,43
25000-100000	5	17,86
100000-500000	4	14,29



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 68 / 126

Toplam arazi varlığı (m2)	Hane sayısı	Yüzde
500000-1000000	2	7,14
1000000-1800000	4	14,29
2000000	1	3,57
Toplam	28	100,00
Cevap yok/kara	7	
Toplam	35	

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

Hanehalkı temsilcilerine, sahip oldukları toplam arazi üzerinde tarımsal faaliyetlerde bulunup bulunmadıkları soruldu ve aşağıdaki cevaplar alındı. Ankete katılanların %72,4'ü sahip oldukları arazinin tamamını tarım amaçlı kullanıyor.

Tablo 6-11. Kendi Sahip Oldukları Arazilerde Tarımla Uğraşmak

Cevap	Hane sayısı	Yüz
Evet, sahip olduğumuz arazinin tamamında	21	72
Evet, arazilerimizin bir kısmında	8	27
Toplam	29	100
Eksik	6	
Toplam	35	

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

Ankete katılanların sekizi, başkalarına ait arazilerde tarım faaliyetlerinde bulunmaktadır.

Tablo 6-12. Diğer Köylülerin Sahip Olduğu Arazilerde Tarımla Uğraşmak

Cevap	Hane sayısı	Yüz
Evet	8	23,5
Hayır	26	76,5
Toplam	34	10
Cevap yok	1	
Toplam	35	

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

Hane temsilcilerinin %58,8'i kamu arazilerini tarımsal amaçlarla kullandıklarını beyan etti.

Tablo 6-13. Kamu Arazilerini Tarımsal Amaçlarla Kullanma

Cevap	Hane sayısı	Yüzde
Evet	20	58,8
Hayır	14	41,2
Toplam	34	10
Cevap yok	1	
Toplam	35	

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

Üretilen ürünler şunlardır:

- Narenciye,
- Muz,
- Domates,
- Tatlı mısır,
- Zeytin.

Hane halklarının %76,5'i Çiftçi Kayıt Sistemi (ÇKS) üyesi olmakla birlikte, bir hanehalkı başka bir sigorta sistemine dahildir.



T.C. ULAŞTIRMA VE
ALTYAPI BAKANLIĞI



Yalnızca Kurumsal
Kullanım İçindir

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 69 / 126

Tablo 6-14. Tarım Sigorta Sistemine Dahil Olmak

Cevap	Sıklık	Yüz
Evet, Çiftçi Kayıt Sistemi (ÇKS)	26	7
Evet, diğer sigorta sistemi	1	2
Hayır	7	20
Toplam	34	10
Cevap yok	1	
Toplam	35	

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

Projenin arazi ediniminden etkilenen dört hanehalkı da hayvancılıkla uğraşmaktadır. Dört hanehalkı toplam altı adet sığır sahibi.

Tablo 6-15. Hayvancılıkla Uğraşanlar

Cevap	Sıklık	Yüz
Evet	4	11,8
Hayır	30	88,2
Toplam	34	10
Cevap yok	1	
Toplam	35	

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

Sosyoekonomik ve demografik profilleri burada sunulan haneler üzerindeki proje etkileri 7. Bölümde değerlendirilmektedir.

7 FİZİKSEL VE EKONOMİK YER DEĞİŞTİRMENİN POTANSİYEL ETKİLERİ

7.1 Etkilenen Araziler ve Araziye Dayalı Geçim Kaynakları

7.1.1 Etkilenen Araziler ve Tarım

PEH temsilcilerinin %88,2'si, Proje'nin arazi edinimi nedeniyle olumsuz etkileneceklerini belirtmiştir.

Tablo 7-1. Olumsuz Etki Beklentisi

Projenin arazi edinimi/kullanımı nedeniyle herhangi bir olumsuz etki bekliyor musunuz?	Sıklık	Yüzde
EVET	30	88
HAYIR	2	5
BİLMİYORUM/FİKRİM YOK	2	5,9
Toplam	34	100
Cevap yok	1	
Toplam	35	

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

Olumsuz bir etki bekleyen 30 hanenin temsilcilerine, ne tür bir etki bekledikleri soruldu ve birden fazla cevap verme imkanı verildi (çoklu cevap seçenekleri). Buna göre, 30 haneden toplam 132 yanıt alındı. Tüm (100%) hane temsilcileri, arazilerin bölünmesi nedeniyle erişim ve sulama sorunları ile tarımsal faaliyetlerde ek maliyetler beklemektedir. Arazi kaybı nedeniyle tarımsal faaliyetlerde olumsuz etki bekleyenlerin oranı %96,7 iken, sulama sisteminin zarar görmesi durumunda diğer arazilerini sulamada zorluk yaşayacaklarını düşünenlerin oranı %90'dır.

Tablo 7-2. Beklenen Olumsuz Etkiler

Cevaplar	Yanıtlar		PEH'lerin yüzdesi
	Cevap sayısı	Cevapların yüzdesi	
Arazi kaybı nedeniyle tarımsal faaliyetler üzerinde olumsuz etki	29	22	96
Tarımsal faaliyetlerde erişim ve sulama sorunları ve arazi bölünmesinden kaynaklanan ek maliyetler	30	22,70	100
Sulama sistemi hasar görürse, diğer arazileri sulamak zorlaşacaktır.	27	20,50	90
Arazi değerinin kaybı	17	12,90	56,70
Ürünler, inşaat sırasında ortaya çıkan toz nedeniyle zarar görecektir.	2	18,90	83
Diğer	4	3,00	13,30
Toplam	132	100,00	

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

Tablo 7-2'de belirtilenler dışında beklenen özel etkiler şunlardır:

- Ağaçların sahibi olan hissedar, araziyle ilgili devam eden dava nedeniyle ağaçlar için tazminat alamamaktadır (dava sonuçlandığında tazminatı alacaktır).
- Meyve/ürün kalitesinde düşüş beklenmektedir.
- Tapu üzerinde bir not bulunduğu için kredi alınamaz.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 71 / 126

7.1.2 Gayri Resmi Kullanıcılar

Projeden etkilenen kamu arazilerinde zeytin ve narenciye üretimi yapıldığı tespit edilmiştir. Tüm kamu arazilerinde gayri resmi kullanıcıların tespiti yapılmıştır. Tespit edilen 16 gayri resmi kullanıcı HDA başvurusuna dahil edilmiş ve projenin Varlık Envanteri ve Sayım belgesine eklenmiştir (Ek 1).

Gayri resmi kullanıcılar, projenin arazi istimlakı nedeniyle gelir kaybına uğrayacaklarını düşünmektedir. Kamulaştırma Kanunu'nun 19. maddesine göre, bu kişiler kamu arazisinde sahip oldukları ağaçlar için zaten tazminat almaya hak kazanmışlardır. Ancak, sahip oldukları ağaçların bedelini alamazlarsa, bu bedel YYP fonundan karşılanacaktır.

7.1.3 Etkilenen Ağaçlar

Etkilenen kamu ve özel arazilerin değerlendirme süreci tamamlanmadığından, etkilenen ağaçların sayısı ve ağaçlar için ödenen tazminatın yeterliliği ayrıntılı olarak incelenememiştir. Özel arazilerde bulunan ağaçların bedeli, gerçek sahibine ödenecektir. Bu tazminattan kesim bedeli/odun bedeli kesintisi yapılmayacaktır. Arazi değerlendirme raporlarına göre bu tür kesintiler yapılmışsa, kesintiler YYP fonundan ağaç sahiplerine iade edilecektir.

YYP hazırlık saha çalışması kapsamında, etkilenen arazilerdeki toplam ağaç varlıkları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Tablo 7-3. Etkilenen Arazilerdeki Toplam Ağaç Varlıkları

Blok/Parsel	İl	İlçe	Yerleşim	Arazideki toplam ağaç sayısı
626/57	Hatay	Erzin	Aşağıburnaz	150 Mandalina Ağacı, 17 Yaşında
626/31	Hatay	Erzin	Aşağıburnaz	15 Narenciye Ağacı, 17 Yaşında
631/6	Hatay	Erzin	Aşağıburnaz	1200 Narenciye Meyvesi, 5 Yaşında
626/56	Hatay	Erzin	Aşağıburnaz	300 Narenciye, 15 Yaşında
626/54	Hatay	Erzin	Aşağıburnaz	350 Narenciye Meyvesi, 20 Yaşında
631/14	Hatay	Erzin	Aşağıburnaz	1200 Narenciye Meyvesi, 2 Yaşında
626/58	Hatay	Erzin	Aşağıburnaz	500 adet 20 yaşındaki narenciye meyvesi
623/1	Hatay	Erzin	Aşağıburnaz	25 yaşında 1400 adet narenciye meyvesi
622/1	Hatay	Erzin	Aşağıburnaz	25 Yaşında 18000 Narenciye Meyvesi
623/2	Hatay	Erzin	Aşağıburnaz	25 Yaşında 15000 narenciye meyvesi
626/59	Hatay	Erzin	Aşağıburnaz	550 narenciye, 12 yaşında
585/57	Hatay	Erzin	Yukarıburnaz	500 zeytin ağacı, yaklaşık 13 yaşında
585/53	Hatay	Erzin	Yukarıburnaz	240 adet 12 yaşındaki zeytin ağacı
585/52	Hatay	Erzin	Yukarıburnaz	100 adet 2 yaşındaki zeytin ağacı
585/47	Hatay	Erzin	Yukarıburnaz	9 yaşında 140 adet narenciye meyvesi, 14 yaşında 240 adet zeytin
585/51	Hatay	Erzin	Yukarıburnaz	150 10 yaşındaki zeytin ağaçları
585/55	Hatay	Erzin	Yukarıburnaz	150 Zeytin 10 yaşında
585/56	Hatay	Erzin	Yukarıburnaz	100 Zeytin, 8 yaşında
585/110	Hatay	Erzin	Yukarıburnaz	10 yaşında 300 zeytin, 2 yaşında 100 zeytin, 7 yaşında 15 narenciye meyvesi
585/102	Hatay	Erzin	Yukarıburnaz	225 Zeytin, 15 yaşında
585/54	Hatay	Erzin	Yukarıburnaz	160 Zeytin Ağacı, 3 yaşında
585/103	Hatay	Erzin	Yukarıburnaz	250 Zeytin Ağacı, 10 yaşında
585/101	Hatay	Erzin	Yukarıburnaz	100 Zeytin Ağacı, 10 yaşında
586	Hatay	Erzin	Yukarıburnaz	8500 Narenciye, 33 yaşında, 200 Zeytin, 12 yaşında



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 72 / 126

Blok/Parsel	İl	İlçe	Yerleşim	Arazideki toplam ağaç sayısı
586/4	Hatay	Erzin	Yukarıburnaz	8 yaşında 2000 adet narenciye, 20 yaşında 1000 adet narenciye
596/5	Hatay	Erzin	Yukarıburnaz	1300 Narenciye, 13 yaşında
585/105	Hatay	Erzin	Yukarıburnaz	60 Zeytin, 5 yaşında, 250 Portakal, 10 yaşında
585/104	Hatay	Erzin	Yukarıburnaz	90 Portakal, 10 yaşında
958/11	Hatay	Erzin	Turunçlu	1000 Narenciye, 3 yaşında
639/478	Hatay	Erzin	Hürriyet	750 narenciye ağacı, 8 yaşında
639/479	Hatay	Erzin	Hürriyet	350 narenciye ağacı, 24 yaşında
639/472	Hatay	Erzin	Hürriyet	200 adet narenciye ağacı, 44 yaşında
639/475	Hatay	Erzin	Hürriyet	600 adet 44 yaşındaki narenciye ağacı, 30 adet 15 yaşındaki zeytin ağacı
646/2	Hatay	Erzin	Hürriyet	11000 adet 20 yaşındaki narenciye ağacı
645/3	Hatay	Erzin	Hürriyet	1500 20 yaşındaki narenciye ağaçları
645/5	Hatay	Erzin	Hürriyet	1500 adet 20 yaşındaki narenciye ağacı
639/481	Hatay	Erzin	Hürriyet	500 adet 25 yaşındaki narenciye ağacı
647/1	Hatay	Erzin	Hürriyet	400 adet 25 yaşındaki narenciye ağacı
647/5	Hatay	Erzin	Hürriyet	400 adet 25 yaşındaki narenciye ağacı
647/2	Hatay	Erzin	Hürriyet	250 adet 25 yaşındaki narenciye meyvesi
644/13	Hatay	Erzin	Hürriyet	300 adet 40 yaşındaki narenciye ağacı, 100 adet 10 yaşındaki zeytin ağacı
639/465	Hatay	Erzin	Hürriyet	
645	Hatay	Erzin	Hürriyet	
646/1	Hatay	Erzin	Hürriyet	600 adet 40 yaşındaki narenciye ağacı, 200 adet 10 yaşındaki zeytin ağacı
639/471	Hatay	Erzin	Hürriyet	300 adet 40 yaşındaki narenciye ağacı, 100 adet 10 yaşındaki zeytin ağacı
957/12	Hatay	Erzin	Turunçlu	100 5 yaşındaki zeytin ağacı
958/19	Hatay	Erzin	Turunçlu	200 Limon ağacı, 5 yaşında
958/16	Hatay	Erzin	Turunçlu	450 Narenciye, 5 yaşında
958/15	Hatay	Erzin	Turunçlu	500 Zeytin, 10 yaşında
958/27	Hatay	Erzin	Turunçlu	250 Narenciye, 18 yaşında
958/28	Hatay	Erzin	Turunçlu	300 Zeytin, 18 yaşında
TOPLAM				36.695

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

7.1.4 Etkilenen Mera Alanları ve Hayvancılık

Projenin arazi edinimi iki mera alanını etkileyecektir. Mera alanları geniştir ve etki oranı yüksek değildir. Ancak, erişimin engellenmesi riski bulunmaktadır.

Tablo 7-4. Etkilenen Mera Alanları

İl	İlçe	Yerleşim	Blok	Parsel	Büyükölük (m2)
HATAY	ERZİN	HÜRRİYET	639	508	13661032
HATAY	ERZİN	YUKARIBURNAZ	585	1	5615619

Kaynak: Mevcut kamulaştırma listesi, 2024

Mera kullanımı Yukarıburnaz köyü için önemlidir. Mera erişim engeli geçici olacaktır. Yukarıburnaz yerleşiminde mera erişimine kalıcı etki riski düşüktür (Şekil 4).

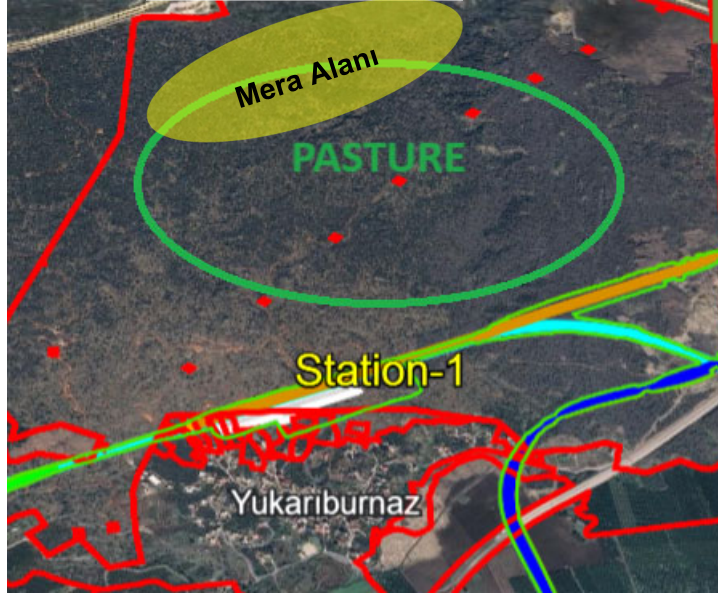


T.C. ULAŞTIRMA VE
ALTİYAPI BAKANLIĞI



Sadece Kurumsal
Kullanım İçindir

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 73 / 126



Şekil 4. Yukarıburnaz yerleşim yerinin mera konumu

Etkilenen yerleşim yerlerindeki toplam hayvan sayısı, hayvancılıkla uğraşan hane sayısı ve hayvan satan hane sayısı aşağıdaki gibidir. Bu rakamlar, erişim engellerinin etkileyebileceği hane ve hayvan sayısını temsil etmektedir.

Tablo 7-5. PEY'lerde Hayvancılık Faaliyetlerine İlişkin Rakamlar

İl	İlçe	Yerleşim	Sığır sahibi hane sayısı	Sığır sayısı	Sığır satan hane sayısı	Küçükbaş hayvan sahibi hane sayısı	Küçükbaş hayvan sayısı	Küçükbaş hayvan satan hane sayısı
Hatay	Erzin	Hürriyet	50	300	40	45	4500	40
Adana	Ceyhan	Sarımazı	10	100	10	30	3000	30
Hatay	Erzin	Turunçlu	5	50	5	20	5000	15
Hatay	Erzin	Yukarıburnaz	5	30	5	3	500	3
Hatay	Erzin	Aşağıburnaz	13	60	13	2	1000	2
Toplam			83	540	73	100	14000	90

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - TDA, 2024

Bu YYP kapsamında, mera ve hayvancılık etkisi topluluk düzeyinde değerlendirilmiştir. Hanehalkı düzeyinde yapılan anket kapsamında, arazileri etkilenen kişilere hayvancılık faaliyetlerine olan etkilerle ilgili sorular da sorulmuştur. İki kişi, mera erişim yolu kapatılırsa hayvancılık faaliyetlerinin olumsuz etkilenebileceğini belirtmiştir. Konuyla ilgili geçim kaynaklarının yeniden sağlanmasına yönelik önlemler bu YYP kapsamında tanımlanmıştır.

7.1.5 Etkilenen Orman Arazileri ve Fayda Sağlayan Faaliyetler

Ormanlardan faydalandığını beyan eden hane temsilcilerinin sayısı beştir. Bunlardan dördü ısınma amacıyla ormandan odun almaktadır. Bir hanenin ormandan mantar ve ot topladığı öğrenilmiştir, ancak bu hanenin temsilcisi bu faaliyetin projenin arazi istismakinden etkilenmesini beklemiyor. Ormandan odun alan hanelerin temsilcileri, bu faaliyetin projenin arazi istismakinden etkilenmesinden endişe duymaktadır. Ormanlar projeden etkilenmemektedir.



T.C. ULAŞTIRMA VE
ALTYAPI BAKANLIĞI



Yalnızca Kurumsal
Kullanım İçindir

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 74 / 126

Tablo 7-6. Ormanlık Alanlardan Faydalanma

Cevap	Sıklık	Yüzde
Evet	5	14,7
Hayır	29	85,3
Toplam	34	10
Cevap yok	1	
Toplam	35	

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

İnşaat faaliyetleri nedeniyle ormana erişim engellenirse, proje yetkilileri ŞM aracılığıyla bilgilendirilmelidir. Erişim, herhangi bir gelir kaybına neden olmayacak şekilde sağlanacaktır. Doğal kaynaklara/orman arazilerine erişim sağlamak için teknik ve uygulanabilir önlemler araştırılacak ve yüklenici tarafından inşaatın tamamlanmasının ardından erişimi yeniden sağlamak için uygun geçitler sağlanacaktır.

7.1.6 Diğer Arazi Bazlı Gelir Getirici Faaliyetler

Muhtarların verdiği bilgiye göre, Projenin arazi istimlakinden etkilenen yerleşim yerlerinde toplam 54 hane balıkçılık faaliyetiyle uğraşmaktadır. Hürriyet ve Turunçlu yerleşim yerlerinde, bu haneler Projenin arazi kullanımından etkilenebilir, gerekirse önlemler alınmalıdır. İnşaat faaliyetleri nedeniyle nehir/deniz erişimi engellenirse, proje yetkilileri ŞM aracılığıyla iletişime geçilmelidir. Erişim, herhangi bir gelir kaybına neden olmayacak şekilde sağlanacaktır. Balıkçılık alanlarına erişim sağlamak için teknik ve uygulanabilir önlemler araştırılacak ve müteahhit tarafından inşaat tamamlandıktan sonra erişimi yeniden sağlamak için uygun geçitler sağlanacaktır.

Mevsimlik işçiler, tarımsal faaliyetlerde çalışmak için Hürriyet ve Aşağıburnaz yerleşimlerine gelmektedir. Suriye, Diyarbakır ve Urfa'dan narenciye hasadı için gelen işçilerin yaklaşık sayısı 2050'dir. 2000 işçinin geldiği Hürriyet mahallesindeki mevsimlik tarım işçilerinin konaklama alanı projenin arazi kullanımından etkilenecekken, 50 kişinin geldiği Aşağıburnaz yerleşimindeki konaklama alanının etkilenebileceği düşünülmektedir (Parsel no: 622/1, 623/30). Mevsimlik tarım işçileri çadırlarda kalmaktadır. Bu nedenle, konumları her yıl değişebilir. YYP, inşaat sırasında etkilenen arazilerde çadırlarda kalan mevsimlik işçiler için önlemler alacaktır (ayrıntılar için bkz. Bölüm 8'deki Hak Matrisi).

7.2 Etkilenen Yapılar

Değerlendirme ve kamulaştırma süreci başlamadan önce, Ek 1'e dayanarak, etkilenen arazilerdeki yapılar da dahil olmak üzere ayrıntılı bir varlık envanteri hazırlanacak ve sonuçlandırılacaktır. Binalar da dahil olmak üzere yapılar için ödenen tazminatların ÇSS5 ile uyumluluğu, uygulama aşamasında ve Proje'nin sonunda üçüncü taraf bir tamamlama denetimi ile incelenecektir. Etkilenen yapılarla ilgili bilgiler, YYP hazırlık aşamasında yapılan saha çalışmasında toplanmıştır. Buna göre, 8 arazi sahibi/kullanıcısı etkilenen arazilerde ev/konut olduğunu, 22 arazi sahibi/kullanıcısı ise konut ve ticari olmayan yapılar olduğunu beyan etmiştir. HDA kapsamında, arazilerden birinde ticari bir bina olduğu belirtilmiştir. Ayrıca, projeden etkilenen işyerleri hanehalkı anketine dahil edilmemiş ve derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. YYP'deki tazminat stratejisi, bu beyanlara göre ilke olarak belirlenmiştir. Ancak, YYP fonundan yapılacak ödemeler, arazi değerlendirme sürecinin tamamlanmasının ardından PUB tarafından kurumsal tanımlama çalışmaları sonucunda hazırlanan Varlık Envanterine dayalı olacaktır. AYGM'nin Gayrimenkul ve Kamulaştırma Departmanı ile yakın iş birliği içinde, ilgili kurumlardan elde edilen en son beş yıllık fiyat verileri dikkate alınarak değerlendirme süreci şeffaf bir şekilde yürütülecektir. Bu yaklaşım, Dünya Bankası'nın Çevresel ve Sosyal Çerçeve

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 75 / 126

gerekliklerine tam olarak uymakta ve etkilenen tüm varlıklar için adil, şeffaf ve piyasa temelli bir tazminat sağlanmaktadır. Gelecekteki güncellemeler YYP ekine dahil edilecektir.

Tablo 7-7. Arazilerdeki Yapılar ve Binalar

Cevap	Sayı
Arazide bir konut binası (ev/konut) bulunmaktadır.	8
Arazide konut ve ticari olmayan bir yapı bulunmaktadır	22
Arazide ticari bir bina bulunmaktadır.	1
Yapı yok	8
Toplam	35

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

7.2.1 Etkilenen Arazilerdeki Konut Binaları (Ev/Konut)

Projeden etkilenen arazilerde evler bulunmaktadır, ancak bu evler kamulaştırma sınırının dışında olduğundan fiziksel olarak yeniden yerleşim etkisi yoktur.

7.2.2 Etkilenen Arazilerdeki Konut ve Ticari Olmayan Yapılar

Arazilerdeki etkilenen yapıların listesi ve değerlendirme yöntemi hakkında bilgi sağlanmamıştır. Bu bilgiler, arazi değerlendirme süreci tamamlandıktan sonra sağlanacaktır. Etkilenen arazilerdeki tüm yapılar, YYP hazırlık saha çalışması kapsamında ankete katılan hane temsilcileri ile tespit edilmiş ve aşağıdaki liste hazırlanmıştır. PUB, kurumsal kimlik çalışması yoluyla listeyi daha ayrıntılı olarak kontrol edecek ve bunun projenin arazi ediniminden etkilenen tüm yapıları kapsayıp kapsamadığını ve kapsıyorsa bunların tazmin edilip edilmediğini doğrulayacaktır.

Tablo 7-8. Beyan Yoluyla Etkilenen Arazilerde Tespit Edilen Yapılar

Yapı	Konum	Parsel	Yaş	Malzeme
Sulama sistemi	Aşağıburnaz	626/57	Cevap yok	Plastik
Sulama sistemi	Aşağıburnaz	631/6	5	Plastik
Sulama sistemi	Aşağıburnaz	626/56	20	Plastik
Sulama sistemi	Aşağıburnaz	631/14	10	Plastik
Sulama sistemi	Aşağıburnaz	626/54	12	Plastik
Sulama sistemi	Aşağıburnaz	631/14	10	Plastik
Kuyu	Aşağıburnaz	623/1	24	Beton
Sulama sistemi	Aşağıburnaz	631/14	Cevap yok	Plastik
Sulama sistemi	Aşağıburnaz	626/59	Cevap yok	Plastik
Sulama sistemi	Aşağıburnaz	626/59	Cevap yok	Plastik
Sulama sistemi	Aşağıburnaz	631/14	25	Plastik
Sulama sistemi	Aşağıburnaz	622/1	20	Plastik
Ahır	Yukarıburnaz	585/102	30	Tuğla
Kuyu	Yukarıburnaz	592/1	Cevap yok	Plastik
Barack	Yukarıburnaz	592/1	Cevap yok	Cevap yok
Ahır, koyun ağılı, kümes	Yukarıburnaz	586/4	Cevap yok	Cevap yok
Ahır	Yukarıburnaz	586/2	38	Tuğla
Ahır	Yukarıburnaz	585/105	20	Tuğla
Yapı	Hürriyet	639/478	Cevap yok	Cevap yok
Sulama sistemi	Hürriyet	639/479	24	Plastik
Sulama sistemi	Hürriyet	639/472	Cevap yok	Plastik



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 76 / 126

Yapı	Konum	Parsel	Yaş	Malzeme
Sulama sistemi	Hürriyet	639/475	Cevap yok	Plastik
Sulama havuzu	Hürriyet	639/475	60	Taş
Depolama	Hürriyet	646/2	40	Tuğla
Sulama sistemi	Hürriyet	639/481	Cevap yok	Plastik
Sulama sistemi	Hürriyet	647/7	Cevap yok	Plastik
Sulama sistemi	Hürriyet	647/2	Cevap yok	Plastik
Sulama sistemi	Hürriyet	639/465	Cevap yok	Plastik
Sulama sistemi	Hürriyet	645/1	Cevap yok	Plastik
Belediyeye ait sulama pompası	Turunçlu	957/12	Cevap yok	Beton
Kuyu	Turunçlu	958/16	Cevap yok	Beton
Kuyu	Turunçlu	958/28	Cevap yok	Cevap yok

Kaynak: YYP hazırlık saha çalışması - HDA, 2024

7.3 Taşınacak Ticari Tesisler

Toros A.Ş.'ye ait dört arazi, projenin arazi ediniminden etkilenecektir. Bunlardan ikisi kullanılmamaktadır. İki arazi ticari amaçlarla kullanılmaktadır (0/946, 0/1428). Ayrıca, ticari amaçlarla kullanılan bir kamu arazisi bulunmaktadır (0/1792).

7.3.1 Süper Enerji'nin Taşınması

Süper Enerji Kömür Depolama ve İşleme Tesisi A.Ş. Yumurtalık Serbest Bölgesi'nde faaliyet göstermektedir. Bu tesis, proje kapsamında tren istasyonu inşa edilecek arazi üzerinde bulunduğu için taşınacaktır.

Şirket, 56 dönümlük bir alanda, yurt dışından Türkiye'ye deniz yoluyla taşınan kömürün paketleme ve pazar dağıtım faaliyetlerini gerçekleştirmektedir. Şirketin Türkiye genelinde beş şubesi bulunmaktadır. Süper Enerji, Toros A.Ş.'ye ait 0/946 numaralı parsel ve 0/1792 numaralı kamu parselindeki tesisi kullanmaktadır.



Şekil 5. Süper Enerji'nin konumu (0/1792 ve 0/946)

2024 yılında Süper Enerji temsilcisi ile tekrar iletişime geçilmiş ve aşağıdaki bilgiler teyit edilmiştir. Şirket, YYP'nin uygulanmasına kadar parselleri kullanmaya devam edecektir.

Eleme ve paketleme işlemleri tesisin bulunduğu tesiste gerçekleştirilmektedir. Süper Enerji tesisinde şu anda toplam 30 personel; 26 mavi yakalı ve 4 beyaz yakalı personel çalışmaktadır. Yıl boyunca iş yüküne bağlı olarak, ek olarak 10 mavi yakalı işçi (mevsimlik işçi) periyodik olarak ekibe katılacaktır. Bir beyaz yakalı kadın çalışan dışında tüm personel erkeklerden



T.C. ULAŞTIRMA VE
ALTAYPI BAKANLIĞI



Salnızca Kurumsal
Kullanım İçindir

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 77 / 126

oluşmaktadır. Tesis, neredeyse hiç fazla mesai yapılmadan günde 8 saat çalışmaktadır. Bölgeye toplu taşıma olmadığı için, işe gelen personel için personel otobüsü sağlanmaktadır.

Tablo 7-9. Süper Enerji Personeli

Personel	Sayı
Operasyon Müdürü	1
Operasyon Müdür Yardımcısı	1
Sekreter	1
Ustabaşı	1
Vasıfsız İşçi	26
Toplam	30
Mevsimlik İşçiler (yaklaşık)	10
Toplam	40

Kaynak: YYP saha çalışması, 2020

18 yaşın altında çalışan bulunmamakta olup, personelin yaş dağılımı şu şekildedir: 18-50 yaş arası 27 kişi ve 50 yaş üstü 3 kişi. Personelin çoğu Sarımsaz ve Dört Yol'dan gelmektedir. Erzin, Osmaniye ve Ceyhan gibi çevre ilçelerden gelen personel de bulunmaktadır.

Operasyon müdürü tarafından sağlanan bilgilere göre, işe alımlarda yerel halka öncelik verilmekte ve vasıfsız pozisyonların işe alımında İş ve İşçi Bulma Kurumu'ndan yardım alınmaktadır. Şirketin sağlık personeli bulunmamaktadır. Yüksek riskli işler nedeniyle düzenli (yıllık) sağlık taramaları yapılmaktadır. İş sağlığı ve güvenliği hizmetleri üçüncü bir şirket tarafından sağlanmaktadır. Şirket düzenli denetimler ve eğitimler gerçekleştirmektedir.

Yatırım planları kapsamında (önümüzdeki üç yıl içinde), şirketin ürün kalitesini ve iş potansiyelini artıracak bir yıkama tesisi projesi bulunmaktadır. Mevcut arazide kurulması planlanan yıkama tesisinin, ürün kalitesini iyileştirmesi ve şirketin rekabet gücünü artırması, böylece ek istihdam olanakları yaratması beklenmektedir.

İşletme müdürü, işletme sahibini temsil ediyordu. Proje nedeniyle yerinden edilme durumunda taşınma planları hakkında sorular soruldu. İhtiyaç duydukları alan ve tesisin özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi alınmıştır. Söz konusu yapıların mali değerleri Ek 9'da sunulmuştur. Mevcut işletmeyi sürdürmek için, aşağıda listelenen kriterlerin çoğunun aynı anda karşılanması gerekmektedir. Bu kriterler karşılanmazsa, işletmenin değişmesi gerekecektir (yani kömürü getirmek için kullanılan ulaşım türü değişebilir). İşletmeyi sürdürmek için temel kriterler şunlardır:

- Limana yakın olma gerekliliği,
- Otoyol bağlantı yollarına yakın olma gerekliliği,
- Yerleşim alanlarından uzak olma gerekliliği,
- Endüstriyel arazi olma gerekliliği,
- Tarım arazilerinden uzak olma gerekliliği,
- Kömür işleme izni olması gerekliliği.

Tesisin taşınması, nakliye yönteminin değiştirilmesini gerektirecek ve bu da şirket için ek işletme maliyetlerine yol açacaktır. Tesisin taşınması nedeniyle öngörülen bazı maliyet kalemleri şunlardır:

- Tesisin yeniden inşası (gerekli fiziksel yapılar)
- Yeni tesis alanı için altyapı yatırımları (su, kanalizasyon vb.)
- Eleme, paketleme, kantar gibi makinelerin nakliye maliyetleri
- Personel nakliye maliyetlerinde meydana gelen farklılıklar
- Yeni konumun işletmenin kendisine ait olmaması durumunda kira giderlerindeki farklılıklar
- Yeni konum için alınacak izin ve lisansların maliyeti ve ek



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 78 / 126

- Hazırlanması gereken belgeler için danışmanlık maliyetleri (yani fizibilite ve ÇED çalışmaları vb.)
- Mevcut çalışanların geçim kaynaklarının kaybını önlemek için ortaya çıkacak maliyetler
- İşletmenin kapanması veya taşınması nedeniyle işletmenin uğrayacağı diğer kayıplar

Benzer bir işletmenin kurulması için gerekli tesis özellikleri aşağıda listelenmiştir. Bu özelliklerin maliyetleri Süper Enerji'nin sahibi ve yöneticisi tarafından listelenmiş ve Ek 6'da sunulmuştur.

- 65 dekar betonlanmış arazi
- Arazi sınırlarını kaplayan
- İdari bina (300 m²)
- Banyo, koğuş, yemekhane binası (400 m²)
- Paketleme binası (çatı hariç) (1000 m²)
- 2 adet yerleşik silo
- 2 septik tank (60 m³)
- Paketleme binasının sac çatı (1050 m²)
- 2 adet çift yağmur suyu havuzu (32 m³)
- 50 m² tesis binası
- 30 m² kantar işletme binası
- 48 m² kantar alanı 5 m giriş rampası 5 m çıkış rampası
- Tarlaları sulama sistemi için 350 metre uzunluğunda 2 inçlik galvanizli boru
- 40 adet 2" yağmurlama başlığı (jet yağmurlama)
- Hidrofor sistemi (küresel vana, nipel, manşon vb.)
- 400 KW Transformatör ve genel panolar

Süper Enerji'nin ilk tercihi, istasyonun inşa edileceği alanın yanındaki kamu arazisinin kullanılmasıydı (Bkz. Şekil 6). Bu konu AYGM yetkilileriyle görüşüldü, ancak BOTAŞ boru hattı nedeniyle böyle bir revizyonun mümkün olmadığı öğrenildi.



Şekil 6. Serbest Bölge Otoyol Bağlantısı ile Süper Enerji Arasındaki Boş Kamu Arazisi

Ayrıca, taşınma sırasında faaliyetlerin durması nedeniyle bazı ticari kayıplar da olabilir. Tesisin nakliyesi için günlük yaklaşık 100 araç (100 kamyon şoförü) giriş ve çıkış yaptığı öğrenilmiştir (ayda 2.500 araç). Taşınmanın yaklaşık maliyetinin 130.000 dolar olabileceği tahmin edilmektedir. Operasyon müdürü, bu tür bir hesaplama hazırlıklı olmadıklarını ve resmi bir bildirim olması durumunda planlama yapmaya başlayacaklarını belirtmiştir.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 79 / 126

Süper Enerji'nin tren istasyonu nedeniyle iş kaybı yaşaması durumunda, müşterileri, distribütörleri, liman sahibi Toros Operasyon, nakliye kamyonu/kamyon sahipleri ve şoförleri dolaylı olarak etkilenecektir. Sevkiyatın durması halinde müşterilerin başka şirketlerle çalışmaya başlayabileceği düşünülmektedir.

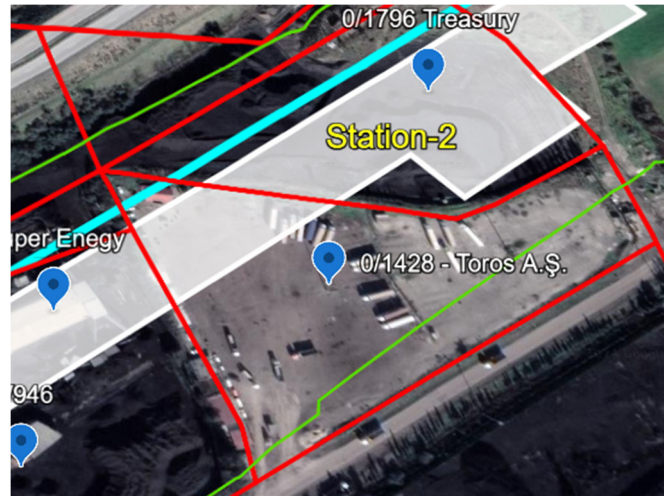
Süper Enerji, Toros Tarım'a ait Toros Limanı'nın da önemli bir müşterisidir. Süper Enerji'nin limandan taşınması ve faaliyetlerini sonlandırması, Toros Tarım'ın da gelir kaybına uğramasına neden olacaktır.

7.3.2 Park Alanlarının Yer Değişimi

Proje tasarımı sırasında fiziksel yapıların yer değiştirmesini en aza indirmek için çaba sarf edilmiştir. Bazıları bir dereceye kadar önlenbilmiş olsa da, projenin arazi ihtiyacı bazı park alanlarının yerinin değiştirilmesini gerektirecektir. Osmaniye OSB'de Kron Filter Industry and Trade Inc. şirketine ait bir otopark ve Adana Ceyhan Sarımsazı'ndaki Toros A.Ş.'ye ait bir lojistik park alanı (Parsel No. 0/1428) yer değiştirecektir.

Bu etkilenen yapıların kullanıcıları arasında, söz konusu işletmelerin çalışanları ve müşterileri bulunmaktadır. Park alanları için alternatif araziler sağlanabilirse, iş kaybı olmadan operasyonlar üzerindeki etkiler önenebilir.

Park alanlarında da taşınması gereken bazı küçük yapılar bulunmaktadır. Toros Tarım A.Ş.'nin fiziksel yapılarının sökülmesi, taşınması ve yeniden monte edilmesi için gerekli destekler bu YYP kapsamında değerlendirilmiştir. Nihai tasarımda Toros A.Ş.'nin park alanının istasyonun yeri olarak kullanılacağına karar verilirse, fabrikanın giriş kapısı binanın diğer tarafına taşınabilir. Bu maliyetler aşağıdaki bölümde HM'ye dahil edilmiştir.

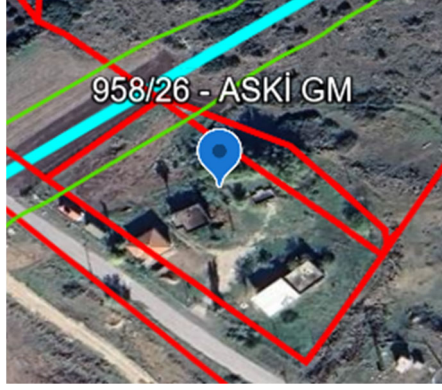


Şekil 7. Toros A.Ş.'nin ray park alanı (0/1428)

7.4 Etkilenecek Kamu Tesisleri

Projenin arazi edinimi, toplumsal tesisleri olumsuz etkilemeyecektir. Adana Su ve Kanalizasyon İdaresi'nin (ASKİ) kullanılmayan tesisleri, Adana Ceyhan'daki 958/26 numaralı parselde bulunmaktadır. Resmi yazışmaların ardından, nihai proje tasarımı ASKİ'ye resmi olarak sunulmuştur. gerekli olması halinde, bu tesisler karşılıklı anlaşma ile taşınacak veya kaldırılacaktır. Uygulama sırasında tespit edilen her türlü etki değerlendirilecek ve YYP'ye ek olarak dahil edilecektir.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 80 / 126



Şekil 8. Etkilenen Arazide Bulunan ASKİ Tesisi

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 81 / 126

8 YENİDEN YERLEŞTİRME VE TAZMİNAT STRATEJİSİ

Projenin yeniden yerleşim stratejisi üç ayak üzerinde durmaktadır. Buna göre, Hak Matrisi (8.1.) aşağıdaki araçlarla desteklenmektedir:

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



Şekil 9. Yeniden Yerleşim ve Tazminat Stratejisi

Bu bölümde sunulan Hak Matrisi (HM), 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 HM'sine göre tazminat ödenecektir. Arazi edinimi sonucunda HM'de öngörülemez 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, parselleri daha önce başka projelerden etkilenmiş olanlar (yani, birden fazla proje etkisine maruz kalanlar) ve kamu (Hazine) arazilerinin topraksız kullanıcıları dahil olmak üzere önemli ölçüde etkilenen kişiler.

Hassas PEK'lerin özel ihtiyaçlarını desteklemek için hassaslık yardımı sağlanacaktır (örneğin, yaşlılar için ulaşım erişimini kolaylaştırmak veya tarım arazilerine 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 leri de dahil olmak üzere tüm uygulanabilir

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 82 / 126

hafifletme önlemlerinin burada belirtilen ilkeler ve haklar doğrultusunda uygulanması sağlanacaktır.

8.1 Hak 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. Hak matrisinde, projeden çeşitli şekillerde etkilenen kişilere tazminat önlemleri sunulmakta ve olumsuz geçim kaynakları etkisi dahil olmak üzere bir dizi kayıp için tazminat ödenmektedir. Mevsimlik işçiler, hassas gruplar, kümülatif etkiden etkilenenler, kamuya ait orman ve meraların kullanıcıları gibi arazi ediniminden etkilenen diğer gruplar, ek destek taahhütleri çerçevesinde değerlendirilecektir.

Ulusal yasanın bazı hükümlerine göre;

- Tazminat ödemeleri yapılana kadar hiçbir arazi kullanılamaz.
- Mülkiyet hakkı konusunda bir anlaşmazlık olması durumunda, tazminat ödemeleri üç aylık dönemler halinde mülkiyetini kanıtlayan kişiye ait bir ulusal banka hesabına veya emanet hesabına yatırılır,
- Tazminat ödemesi herhangi bir nedenle ertelenirse, tazminat tutarına piyasa faiz oranı üzerinden faiz uygulanır,
- Geleneklere veya göreneklere dayalı mülkiyet hakları da tanınır,
- Yasal işlemlerden doğan masraflar, etkilenen kişiler tarafından değil, AYGM tarafından karşılanır.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 83 / 126

Tablo 8-1. Hak Matrisi

No	Etki kategorisi	Etkilenen yaklaşık hane sayısı / kişi sayısı / varlık sayısı	Hak Sahibi Kişiler	Hak	Açıklamalar / Sorumluluklar
1. Arazi ile ilgili binalar/işletmeler					
1.	Konut kaybı (fiziksel yerinden edilme)	0	Konutun daimi kullanıcıları ve yasal sahipleri olan kişiler	Tam yenileme değeri için nakit tazminat (yararlanıcıya, enkaz dahil ve amortisman kesintisi yapılmaksızın kamulaştırma tazminatı ödenmesi).	Tazminat YYP Fonundan ödenecektir. Ancak, yasal mevzuatın kapsamadığı tam yenileme maliyeti AYGM tarafından sağlanan YYP fonundan karşılanacaktır. Amortisman ve enkaz maliyetleri düşülmeyecektir. Düşülürse, YYP fonundaki Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) göre güncellenecek ve sahiplerine iade edilecektir.
				Bina yıkılmadan önce, hanehalkı evlerindeki pencereler, kapılar, mutfaklar, banyolar, metal parçalar, ahşaplar dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm geri kazanılan malzemeleri kullanma hakkına sahiptir.	Kamulaştırma süreci sırasında, AYGM Kamulaştırma Departmanı arazi sahipleri/kullanıcıları ile müzakere edecek, hanelerin yeniden yerleşim tercihlerini değerlendirecek ve hanenin yaşam koşullarını daha iyi hale getirmek veya en azından eski haline getirmek için en uygun seçeneği uygulayacaktır.
				Ulaşım masrafları karşılanır veya ulaşım desteği verilir.	Taşınma yardımı ve geçici geçim desteği (kırılganlık ve önem puanına bağlı olarak gelir destek yardımı paketi veya belediye ve/veya diğer kurumlar tarafından sağlanan istihdam fırsatı veya diğer sosyal yardım mekanizmaları). Ayrıntılar için bkz. Bölüm 8.2. Geçim Kaynaklarının Geri Kazanılmasına Yönelik Önlemler.
				Arazi edinim süreciyle ilgili işlem maliyetleri ve yasal ücretler hak sahibine ödenir. Amortisman ve enkaz maliyetleri gibi kesintiler sahiplere iade edilir.	Kiracılar da dahil olmak üzere fiziksel olarak yerinden edilmiş PEK'lere yeni konut bulma yardımı ve taşınma yardımı. Kira sözleşmesinin erken feshi durumunda kiracıların zarar görmemesini sağlamak için tazminat.
				Arazi sahibi ile yapılan görüşmeler kapsamında, Proje'den etkilenmeyen başka bir yakın bölgede ev inşa etmek için maddi destek sağlanabilir.	Ev sahiplerine, kırılganlık ve önem puanına göre Geçici Geçim Desteği (GGD) sağlanacaktır (hesaplama metodolojisi için bkz. Ek 2).
		0	Resmi daimi ikamet eden kişiler		AYGM Kamulaştırma Departmanı, yıkımdan önce hanehalkının bu malzemelere erişebilmesini ve geri alabilmesini sağlayacaktır.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 84 / 126

No	Etki kategorisi	Etkilenen yaklaşık hane sayısı / kişi sayısı / varlık sayısı	Hak Sahibi Kişiler	Hak	Açıklamalar / Sorumluluklar
				Arazi sahibi ile yapılacak görüşmeler kapsamında, Proje'den etkilenmeyen başka bir yakın bölgede ev inşa etmek için malzeme desteği sağlanabilir.	AYGM, arazi sahipleri/kullanıcıları ile müzakere edecek ve yakınlarda yeniden inşa için gerekli malzeme desteğini sağlayacaktır.
				Nakliye masrafları karşılanır veya nakliye desteği verilir.	AYGM, taşınma sırasında nakliye masraflarını düzenleyecek ve karşılayacak veya nakliye desteği sağlayacaktır.
				Kullanıcılar, başka bir konaklama yeri bulabilmeleri için inşaatın başlamasından beş ay önce bilgilendirilecektir. Ayrıca, uygun konaklama yeri bulma konusunda AYGM tarafından yardım sağlanacaktır.	AYGM, kullanıcıları önceden bilgilendirecek ve alternatif bir konaklama yeri bulmalarına destek olacaktır.
				Arazi edinim süreciyle ilgili işlem masrafları ve yasal ücretler hak sahibine ödenecektir.	AYGM, hak sahipleri için arazi edinim süreciyle ilgili tüm işlem ve yasal masrafları karşılayacaktır.
1.2	Geçim faaliyetleriyle ilgili diğer taşınmazlar/binaların kaybı	Bilinmiyor	Kalıcı veya dönemsel olarak kullanılan yapıların resmi sahipleri	Yenileme maliyetinde ödeme (yararlanıcıya kamulaştırma tazminatının ödenmesi, enkaz dahil ve amortisman indirimi yapılmadan).	Tazminat YYP Fonundan ödenecektir. Ancak, yasal mevzuatla karşılanmayan tam yenileme maliyeti AYGM tarafından YYP fonundan karşılanacaktır.
				Hane halkları, geri kazanılan tüm malzemeleri kullanma hakkına sahiptir.	Kamulaştırma süreci sırasında, bu yapıların kullanım koşulları kullanıcılarla görüşülecek ve en uygun taşıma seçenekleri belirlenecektir.
				Ahırlar, samanlıklar, kümesler gibi 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 YYP Fonu'ndan tazminat ödenememesi durumunda, tazminat YYP-GKRP Fonu'ndan ödenecektir.
1.3	İş kaybı ve konut dışı taşınmaz işyeri	Süper Enerji tarafından kullanılan 1 tesis ve 1 idari bina	Yapıların sahibi (Toros A.Ş.)	Tam yenileme maliyetine göre nakit tazminat (kamulaştırma tazminatı, enkaz ve amortisman indirimi hariç) ödenir.	Tazminat, AYGM'nin YYP Fonundan ödenecektir. Ancak, tam yenileme maliyeti yasal hükümler tarafından karşılanmadığından, aradaki fark AYGM tarafından sağlanan YYP fonundan karşılanacaktır. Arazinin ulusal değerlemesi ÇSS5 ile uyumlu olsa da, aynı durum sabit varlıklar için geçerli değildir. Binalar, yapılar ve

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 85 / 126

No	Etki kategorisi	Etkilenen yaklaşık hane sayısı / kişi sayısı / varlık sayısı	Hak Sahibi Kişiler	Hak	Açıklamalar / Sorumluluklar
	yapılarının kaybı				ağaçlar için hesaplanan tazminatta yapılan bazı giderler ve kesintiler ÇSS5 ile uyumlu değildir (amortisman, enkaz maliyeti, odun kesme giderleri gibi). Ödenmemiş tam yenileme maliyetleri (ek ödemeler) YYP Fonu tarafından karşılanacaktır.
				Bina yıkılmadan önce, sahipler yapılarının içindeki pencereler, kapılar, mutfaklar, banyolar, metal parçalar, ahşaplar dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm geri kazanılan malzemeleri kullanma hakkına sahiptir.	Kamulaştırma süreci sırasında, bu yapıların kullanım koşulları kullanıcılarla görüşülecek ve en uygun taşınma seçenekleri belirlenecektir.
				Malzemelerin kullanıcıya (Süper Enerji) teslimi Toros Tarım'ın inisiyatifindedir. Böyle bir durumda, malzemelerin nakliyesi desteklenecektir.	Malzemelerin nakliyesi, teslimat Toros Tarım tarafından başlatıldığında desteklenecek ve kullanıcıların nakliye masrafları ile yükümlü kalmaması sağlanacaktır. Bu gibi durumlarda, süreci kolaylaştırmak için geri kazanılan malzemelerin nakliyesi için tam destek sağlanacaktır.
		1 lojistik park alanı	Toros A.Ş.	Park alanları için alternatif arazi bulma konusunda destek sağlanacaktır. Park alanlarının başka bir yere taşınması nedeniyle ortaya çıkacak nakliye, tadilat, onarım, kurulum, yol düzeltme vb. masraflar karşılanacaktır.	AYGM, alternatif araziler bulmak ve park alanında ihtiyaç duyulabilecek yeni kapıcı kulüpleri inşa etmek için İlçe Valiliği, Belediye, Maliye Bakanlığı (Hazine arazileri için) ve TOKİ gibi kurumlarla işbirliği içinde olacaktır.
		Süper Enerji A.Ş. (Toros Tarım A.Ş.'nin kiracısı)	Taşınma etkisinden etkilenen yapıların kullanıcısı, iş kaybı	Alternatif arazi bulma konusunda destek sağlanacaktır. - İşletme/faaliyet durdurulmadan yeni bir yerde işin kurulabilmesi için, proje inşaatı başlamadan önce yeni yerin bulunması ve hazır hale getirilmesi sağlanacaktır. Proje inşaatı başlamadan önce yeni tesis faaliyete geçmezse veya taşınma sırasında iş kesintisi/iş durması olursa, gelir kaybı tazmin edilecektir. - Toros Tarım için altı aya kadar) için taşınma süresi (söküm, nakliye ve montaj) boyunca kiracının taşınmasından kaynaklanan gelir kaybı tazmin edilecektir. - Tesisin faaliyete hazır hale getirilmesi için yapılacak değişiklikler, onarımlar, boyama vb.	AYGM, YYP fonu aracılığıyla, ÇSS5'te belirtilen hedeflere ulaşmak için, taşınma gerekliliğinden kaynaklanan işletmelerin zararlarını tazmin etmeyi taahhüt etmektedir. AYGM, bir kamu kurumu olarak, İlçe Yönetimi, Belediye, Maliye Bakanlığı (Hazine arazileri için) gibi diğer kamu kurumlarıyla işbirliği yaparak ek destek sağlayacaktır. Olası ikame maliyetleri dikkate alınacaktır (Bkz. Ek 6).



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 86 / 126

No	Etki kategorisi	Etkilenen yaklaşık hane sayısı / kişi sayısı / varlık sayısı	Hak Sahibi Kişiler	Hak	Açıklamalar / Sorumluluklar
				masraflar, eski tesisin kalitesinden daha düşük olmayacak şekilde karşılanacaktır. Tesisteki makine, ekipman ve malların nakliye masrafları ödenecektir. - Söküm sırasında yeniden kullanılamayacak herhangi bir malzeme varsa, bu malzeme için tazminat ödenecektir. - Hukuki danışmanlık (avukat) masrafları ve gerekli izinler, ÇED belgeleri vb. için yeni masraflar konusunda destek sağlanacaktır. - İşletmenin limandan ayrılması lojistikte yeni maliyetler yaratırsa, bu maliyetler karşılanacak ve işletmenin tam kapasite çalışması sağlanacaktır.	
		30 kişi (Süper Enerji)	İşyerinin çalışanları	- İşletmenin faaliyetine devam etmesini sağlayacak şekilde tüm eylemler planlanacaktır. - İşletmenin geçici olarak bile olsa durdurulması durumunda, AYGM çalışanların haklarını korumak için devreye girecek ve çalışanların gelir kayıplarını telafi edecektir. Bu telafi, çalışanların maaşlarını ve çalışma/faaliyet süresince ödenen sigorta primlerini içerebilir. - İşletmelerin taşınması nedeniyle işten çıkarma durumlarında, sözleşmeleri feshedilen işçilere iş bulmak için ek destek sağlanacaktır. Bunun için TAYSEB yönetimi ve Sanayi Odası gibi kuruluşlarla işbirliği yapılacaktır.	AYGM, YYP fonu aracılığıyla, ÇSS5'te belirtilen hedeflere ulaşmak için YYP'de belirtilen fiziksel yeniden yerleşim ihtiyacından kaynaklanan işletme kayıplarını telafi etmeyi taahhüt etmektedir. Bir kamu kurumu olarak AYGM, kamu kurumlarının tüm imkanlarını kullanarak ek destek sağlayacaktır.
2. Yapılar/Ağaçlar ve Yetiştirilen Ürünler					
2.1	Tarımsal arazilerin kaybı / Araziye	465 hissedar	Kullanıcı olmayan sahipler / hissedarlar	- Tam yenileme maliyetine göre nakit tazminat (enkaz ve amortisman maliyetleri dahil) hak sahiplerine ödenir. - Kısmi kalıcı kamulaştırma sonrasında arazinin geri kalan kısmı "kullanılamaz" hale gelirse, geri	Tazminat, AYGM'nin YYP Fonundan ödenir. Ancak, yasal hükümlerle karşılanmayan tam yenileme maliyeti, AYGM tarafından sağlanan YYP fonundan karşılanır.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 87 / 126

No	Etki kategorisi	Etkilenen yaklaşık hane sayısı / kişi sayısı / varlık sayısı	Hak Sahibi Kişiler	Hak	Açıklamalar / Sorumluluklar
	dayalı geçim kaynaklarının kaybı / Arazi edinimi nedeniyle birden fazla parçaya bölünmüş arazilerin kullanılamaz kısımları	33 sahip kullanıcı	Arazinin kullanıcısı olan sahipler/hissedarlar	kalan kısımlar¹⁵ kanunu uyarınca kamulaştırılır. - Tam yenileme maliyetine karşılık nakit tazminat hak sahiplerine ödenir. - Kısmi kalıcı kamulaştırma sonrasında arazinin geri kalan kısmı "kullanılamaz" hale gelirse, geri kalan kısımlar kanun uyarınca kamulaştırılacaktır. - Tazminat, Komisyon tarafından arazideki ürünler ve ağaçlar değerlendirildikten sonra kullanıcıya ödenir. - Geçimini tarımdan sağlayan ve arazisini 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 YYP Fonundan ödenecektir. Ancak, yasal hükümler tam yenileme maliyetini karşılamayacaktır ve kalan tazminat AYGM tarafından sağlanan YYP fonundan karşılanacaktır. <i>Yaşamaya elverişsiz araziler:</i> 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 kalmaksızın, 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. <i>Zarar ve hasarlar:</i> Yüklenici, inşaat faaliyetleri nedeniyle inşaat alanı dışında meydana gelen ürün ve varlıklara verilen zararları (toz etkisi dahil) tazmin etmekle yükümlüdür. Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından belirlenen yıllık mahsullerin piyasa değerine göre mahsul sahibine nakit tazminat ödenecektir. Binalara/yapılara verilen zararların tazminatı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın maliyet tablolarına göre uzmanlar tarafından hesaplanacaktır.

¹⁵ Kamulaştırılan mülkün geri kalan kısmı tarıma/fayda sağlamaya uygun değilse, idari mahkemede dava açmaya gerek kalmaksızın, yazılı bildirimin sunulmasından sonraki otuz gün içinde geri kalan mülkün kamulaştırılması yapılmalıdır (Kamulaştırma Kanunu Madde 12, pr.7).

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 88 / 126

No	Etki kategorisi	Etkilenen yaklaşık hane sayısı / kişi sayısı / varlık sayısı	Hak Sahibi Kişiler	Hak	Açıklamalar / Sorumluluklar
		20	Özel arazilerin kullanıcı olmayan sahipleri	Varlıkların değerleri de kamulaştırma değerine eklenir.	Bu mahsullerin veya ağaçların piyasa değerleri özel bir komisyon tarafından belirlenecektir. Arazi edinimi nedeniyle tarımsal gelir kaybına uğrayacak kullanıcıların, arazi sahiplerinden ziyade tespit edilmesi önemlidir.
	Mahsul ve ağaç kaybı	1000 (Yaklaşık sayı) *Toplam mahsul ve ağaç sayısı AYGM Emlak ve Kamulaştırma Departmanı tarafından belirlenecektir.	Özel arazilerin kullanıcıları	- Mahsul fiyatı 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.	Ürünün değeri (piyasa fiyatı) ve ürün için yapılan yatırım miktarı (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. 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. Ağaçlar için ödenen tazminattan kesim maliyeti/odun maliyeti kesintisi yapılmaz. Arazi değerlendirme raporlarına göre bu tür kesintiler



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 89 / 126

No	Etki kategorisi	Etkilenen yaklaşık hane sayısı / kişi sayısı / varlık sayısı	Hak Sahibi Kişiler	Hak	Açıklamalar / Sorumluluklar
					yapılmışsa, kesintiler YYP fonundan ağaç sahiplerine iade edilecektir.
15		16 kişi	Kamu arazilerinin ve diğer tüzel kişilik arazilerinin resmi/gayri resmi kullanıcıları	- 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.	Ürünün değeri (piyasa fiyatı) ve ürün için yapılan yatırım miktarı (girdi, işçilik, ağaçların yaşı). Bu mahsullerin veya ağaçların piyasa değerleri özel bir komisyon tarafından belirlenecektir. Arazi sahipleri yerine, arazi edinimi nedeniyle tarımsal gelir kaybına uğrayacak kullanıcıların belirlenmesi önemlidir. Kamulaştırma Kanunu'nun 19. maddesi uyarınca ağaçlar için tazminat ödenmektedir. Resmi belgelerle mülkiyet bağı kanıtlanamayan gayri resmi kullanıcılara YYP Fonu'ndan tazminat ödenememesi halinde, tazminat YYP-GKRP Fonu'ndan ödenecektir. Ağaçlar için ödenen tazminattan kesim maliyeti/odun maliyeti düşülmez. Arazi değerlendirme raporlarına göre bu tür kesintiler yapılmışsa, kesintiler YYP fonundan ağaç sahiplerine iade edilecektir.
2. Toplum ve Kamu Kaynakları Üzerindeki Etkiler					
	Konaklama alanının kaybı	İki yerleşim parselinde (meyve bahçeleri) 2050 kişi ¹⁶	Suriyeliler dahil mevsimlik işçiler	Tarımsal faaliyetlerin desteklenmesi ve tarımsal altyapının korunması, Suriyeliler dahil mevsimlik tarım işçilerinin ve çiftçilerin gelir kaynaklarının azalmasını önleyecektir. Suriyeliler dahil mevsimlik tarım işçileri, arazi ediniminden dolayı olarak etkilenecektir. Bu etkiyi azaltmak için aşağıdaki önlemler alınacaktır: İnşaat faaliyetleri, AYGM tarafından onaylandığı üzere hasat mevsiminin tamamlanmasını bekleyecektir.	AYGM, il/ilçe tarım ve ormancılık müdürlükleri ve bölgedeki kooperatifler, Mevsimlik Tarım İşçileri Dayanışma Derneği, Erzin Tarım Odası ve Erzin Tarım ve Ormancılık İlçe Müdürlüğü gibi tarımsal faaliyetlerin korunması için diğer kamu kurumlarıyla işbirliği yapacaktır. Mevsimlik işçilerin barınma alanları projeden etkilenecekse, mevcut alternatif alanlarda barınaklar kurulması sağlanacaktır. Alternatif alan, tuvalet, içme ve kullanım suyu ve elektrik tesisleri açısından yeterli olmalıdır.

¹⁶ Meyve ağaçları 43 özel ve 9 kamu arazisinde tespit edilmiştir. Bu parsellerin bazılarında, arazi ediniminden sadece birkaç ağaç etkilenecektir.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 90 / 126

No	Etki kategorisi	Etkilenen yaklaşık hane sayısı / kişi sayısı / varlık sayısı	Hak Sahibi Kişiler	Hak	Açıklamalar / Sorumluluklar
				Mevsimlik Tarım İşçileri Dayanışma Derneği, projenin paydaşı olarak düzenli olarak danışılacak ve gerekli olduğu durumlarda ve talep edilmesi halinde ek önlemler alınacaktır. Mevsimlik işçilerin barınma koşullarında meydana gelen veya meydana gelmesi muhtemel bozulmalar giderilecektir. Barınma alanları ve alternatifleri yüklenici tarafından değerlendirilecektir.	
	Ortak mülkiyet alanlarının kaybı / Mera alanlarına erişimin kaybı	Yukarıburnaz köyünde 113 hane	Mera kullanıcıları	İnşaat sonrası mera alanlarına erişimin korunması veya yeniden sağlanması için, uygun geçiş yollarının sağlanması da dahil olmak üzere teknik ve uygulanabilir önlemler alınacaktır. Yukarıburnaz yerleşimindeki mera kullanıcılarına özel olarak topluluk düzeyinde destek sağlanacaktır. İnşaat sırasında mera alanlarına erişim kısıtlanırsa, geçim kaynakları büyük ölçüde hayvancılık ve mera kullanımına bağlı olan arazi kullanıcıları, kısıtlama süresince yem desteği alacaktır. Bu destek, kooperatifler ve ilgili kurumlarla işbirliği içinde yemin doğrudan temini ve dağıtımını içerebilir. Mera erişimi güvenli ve sağlıklı geçiş boşlukları aracılığıyla sağlanırsa, çobanlara ek tazminat ödenmeyecektir. Ancak, araziye erişim sağlanamazsa ve bu durum insan veya hayvanlar için sağlık veya güvenlik riski oluştursa, yem desteği sağlanacaktır. İnşaat faaliyetlerinden kaynaklanan hayvan kayıpları, Yüklenici tarafından tazmin edilecektir.	Yüklenici, inşaat sonrası mera alanlarına erişimin korunması veya yeniden sağlanması için teknik ve uygulanabilir önlemlerin alınmasından sorumludur. Bu önlemler arasında güvenli ve uygun geçitlerin inşa edilmesi veya rehabilite edilmesi de yer almaktadır. AYGM, Yukarıburnaz'daki mera kullanıcılarını hedefleyen geçim kaynaklarının geri kazanılması önlemlerinin bir parçası olarak mera iyileştirme projesini geliştirmek ve uygulamak için Tarım ve Orman Bakanlığı (TOB) ile koordinasyon sağlayacaktır. AYGM ve Yüklenici, yerel kooperatifler ve ilgili kurumlarla işbirliği içinde, mera erişiminin kısıtlandığı dönemlerde hayvancılığa bağımlı arazi kullanıcılarına doğrudan yem desteği sağlayacak ve yem dağıtımını gerçekleştirecektir. Mera erişimi açık ve güvenli ise tazminat ödenmez. Ancak, erişim sınırlı veya insanlar veya hayvanlar için güvenli değilse, AYGM kısmi yem desteği sağlanmasını garanti edecektir. Yüklenici, inşaat faaliyetlerinin doğrudan neden olduğu hayvan kayıplarını tazmin etmekle yükümlüdür.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 91 / 126

No	Etki kategorisi	Etkilenen yaklaşık hane sayısı / kişi sayısı / varlık sayısı	Hak Sahibi Kişiler	Hak	Açıklamalar / Sorumluluklar
19	Hizmetler ve ortak varlıklar üzerinde kamu kullanımı etkileri	Boru hattı Kamuya açık su kuyuları ve sulama sistemi Malzeme depolama alanları Elektrik santrali direği Su depoları	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 (BOTAŞ, DSI, Tarım Müdürlükleri, Ceyhan Belediyesi) ile istişare edilecek ve bu etki tamamen telafi edilecek veya proje tasarımıyla önlenecektir.	AYGM, bu varlıkların korunması için Kültür Varlıkları Genel Müdürlüğü, DSI, Ceyhan Belediyesi ve Hatay İl Tarım Müdürlüğü gibi kurumlarla resmi yazışmalar yapacaktır.
21	Çiftçilerin toplam arazi varlıkları üzerinde önemli etki	16 PEK (bkz. Tablo 5-1)	Toplam arazi varlıkları Proje'den %10'dan fazla etkilenen PEK'ler	Bu kişilere tam yenileme maliyetleri kadar tazminat ödenir; kaybettikleri arazinin yerine yenisini satın alabilirler. Yeni arazi edinimi, bu PEK'lerin kamulaştırma maliyetiyle desteklenecektir. Ancak, yeni arazi bulmak ve tarımsal amaçlarla kullanmaya başlamak için zamana ihtiyaçları olabilir. Bu nedenle, hanehalkı GGD almaya hak kazanacaktır. PEK'lere, inşaat ve işletme döneminde özellikle temizlik, şoförlük, güvenlik, aşçılık vb. geçici veya kalıcı istihdam olanakları sunulacaktır. Çiftçiler için tarım eğitimi.	Hanehalkı, geçim kaynaklarının yeniden sağlanması kapsamında, kırılabilirlik ve önem puanlarına (Ek 2) göre GGD almaya hak kazanacaktır. PEH üyeleri, yerel istihdam ve eğitimde öncelikli olacaktır. AYGM ve proje uygulayıcıları, tazminatın yenileme maliyetine göre hızlı ve tam olarak ödenmesini sağlayacak, böylece PEK'ler gereksiz gecikme olmadan yeni tarım arazisi temin edebileceklerdir. GGD programları, yeni araziler tam olarak verimli 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.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 92 / 126

No	Etki kategorisi	Etkilenen yaklaşık hane sayısı / kişi sayısı / varlık sayısı	Hak Sahibi Kişiler	Hak	Açıklamalar / Sorumluluklar
4. Geçim Kaynakları, Hassas Gruplar, Yaşam Kalitesi					
4.1	Hassas gruplar	40	Hassas PEK'ler - Yaşlılar (4 kişi) - Engelliler (4 kişi) - İşsizler (6 kişi) - Eşini kaybetmiş/boş anmış kadınlar (6 kişi) - Kronik hastalık nedeniyle evden çıkamayanlar (1 kişi) - Deprem mağdurları (11 kişi) - Okuma yazma bilmeyen yetişkinler (8 kişi)	İnşaat süresince özellikle temizlik, şoförlük, güvenlik, açıcılık vb. geçici veya kalıcı istihdam fırsatları.	Yaşlılar, engelliler, işsizler, kadınların başı olduğu haneler (dul/boşanmış), hastalık nedeniyle evden çıkamayanlar, deprem mağdurları ve okuma yazma bilmeyen yetişkinler gibi hassas PEK'lere istihdam fırsatlarına erişim konusunda özel öncelik ve makul kolaylıklar sağlanacaktır. Hassas gruplara istihdam ve/veya geçim kaynaklarının yeniden sağlanması fırsatlarında öncelik verilecektir. İstihdam koşulları, bu kişilerin fiziksel ve sosyal sınırlamaları dikkate alınarak belirlenecektir.
				Geçim kaynaklarının yeniden sağlanması önlemlerinde öncelik.	Geçim kaynaklarının yeniden sağlanması programları, hassas PEK'lere uyarlanacak ve hassaslık ve önem puanlarına orantılı olarak daha fazla destek sağlanacaktır (bkz. Ek 2). Örneğin, ek mali yardım, beceri eğitimi veya sosyal hizmetlere erişim.
				Bilgiye ve şikayet mekanizmalarına erişimin basitleştirilmesi (örneğin, okuma yazma bilmeyen yetişkinler için görsel-işitsel formatlar)	İletişim, şikayet prosedürlerine ve proje bilgilerinin paylaşılmasına tam olarak anlaşılmaması ve katılım sağlanması için görsel-işitsel materyaller, yerel dil veya kişisel yardım dahil olmak üzere hassas grupların ihtiyaçlarına göre uyarlanacaktır.
				Projeyle ilgili yerinden edilme veya yeniden yerleşim durumlarında, hassaslık ve önem puanına dayalı Geçici Geçim Desteği (GGD) hakkı ve taşınma ödeneği.	GGD paketleri, yaşlılar veya engelliler için hareketlilik desteği ve deprem mağdurları için hedefli yardım gibi belirli kırılganlıkları dikkate alacak şekilde tasarlanacaktır. Sorunsuz bir geçişi kolaylaştırmak için ek hukuki ve sosyal destek sunulacaktır.
				Proje süresinin ötesinde desteğin devamını sağlamak için yerel paydaşlarla (örneğin, Sosyal Yardım ve Dayanışma Vakfı, Belediye Sosyal Hizmetleri, STK'lar, Tarım Odaları) koordinasyon sağlanacaktır.	AYGM ve proje uygulayıcıları, yerel sosyal hizmetler ve STK'larla yakın iş birliği içinde, hassas grupların ihtiyaçlarına göre uyarlanmış sürekli destek sağlayarak uzun vadeli geçim sürdürülebilirliği ve sosyal koruma sağlayacaktır.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 93 / 126

No	Etki kategorisi	Etkilenen yaklaşık hane sayısı / kişi sayısı / varlık sayısı	Hak Sahibi Kişiler	Hak	Açıklamalar / Sorumluluklar
5. Arazinin Geçici Kullanımı					
5.1	Geçici Arazi Kullanımı	NA	Projenin geçici arazi ihtiyacı olması durumunda, kiralanın arazinin sahibi	Kiralama süresi için ödenecek piyasa kira bedeli bir protokol ile belirlenir. Geçici olarak kullanılan arazi eski haline getirilecek ve arazi çıkış protokolü imzalanacaktır.	Kiralama süresi için ödenecek piyasa kira bedeli. Arazi, alındığı şekilde etkilenen kişilere iade edilmelidir. Kiralama süresi boyunca tarım arazisi ve mahsullerin kaybedilmesi durumunda, mülk sahibine kiralama süresi boyunca mahsul kaybı için tazminat ödenmelidir. Arazi bir işletme için kullanılıyorsa ve kiralama süresi boyunca geliri etkilenirse, kiralama süresi boyunca uğranılan zarar için işletmeye tazminat ödenir. Geçici kullanım süresi, arazi sahibi tarafından imzalanan arazi giriş protokolü (Bkz. Ek 4) ile başlar. Ayakta duran mahsul, ürün kayıt raporu ve fotoğraflarla kaydedilir. Proje kapsamında parselin kullanımı sona erdiğinde, toprak eski haline getirilir ve parsel arazi sahibine iade edilir. Arazi çıkış protokolü (Bkz. Ek 5) ile kaydedilir; bu protokol, arazi sahibi ve Yüklenicinin imzasını içerir ve toprağın eski haline getirilip uygun şekilde teslim edildiğini gösterir.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 94 / 126

8.1.1 Enflasyona Karşı Koruma

Son yıllarda Türkiye'de yüksek enflasyon sorunu yaşanmaktadır. Araziler ve arazilerdeki sabit varlıklar için kamulaştırma ile ödenen tazminatlar, 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 güncellenecek ve PUB tarafından PEK'lere ödenecektir. YYS fonu ödemeleri, ödeme yapılana kadar üç ayda bir güncellenecektir. Mevcut fiyat üç ay içinde ödenmezse, fiyat yeniden güncellenecektir.

8.1.2 Enflasyona Karşı Koruma

Son yıllarda Türkiye'de yüksek enflasyon sorunu yaşanmaktadır. Araziler ve arazilerdeki sabit varlıklar için kamulaştırma ile ödenen tazminatlar, Madde 10 davalarında Mahkeme tarafından enflasyona göre güncellenmiştir. YYS fonundan yapılacak ek ödemeler, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Para Değerleri Güncelleme Aracı ile Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) göre güncellenecek ve PUB tarafından PEK'lere ödenecektir. YYS fonu ödemeleri, ödeme yapılana kadar üç ayda bir güncellenecektir. Mevcut fiyat üç ay içinde ödenmezse, fiyat tekrar güncellenecektir.

8.2 Geçim Kaynaklarının Yeniden Sağlanması Önlemleri

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

- Fiziksel olarak yerinden edilmiş PEH'ler,
- Etkilenen kamu arazilerinin topraksız gayri resmi kullanıcıları,
- Toplam arazi sahipliği Proje'den %10'dan fazla etkilenen PEK'ler,
- Etkilenen mevsimlik işçilerin barınma koşulları,
- Mera alanları Projeden etkilenen Yukarıburnaz yerleşim yerinin sakinleri.

8.2.1 Geçim Kaynaklarının Yeniden Sağlanması Araçları

Geçici Geçim Desteği (GGD)

Geçici Geçim Desteği (GGD), hane halklarının değişim dönemlerinde geçimlerini sürdürmelerine yardımcı olmak amacıyla oluşturulmuştur. Aylık net asgari ücretle eşleşen GGD tutarı, projenin arazi istimlakinden etkilenen PEK'lere yardım etmek amacıyla YYS fonundan dağıtılacaktır. Asgari ücret, 27 Aralık 2024 tarihli Resmi Gazete'ye göre 26.005,50 TRY (739 USD) olarak belirlenmiştir. Geçim kaynaklarının yeniden sağlanması kapsamında hak sahibi kişilere ödenecek GGD tutarları, kırılganlık ve önem puanına göre hesaplanmaktadır (Ek 2).

AYGM, son beş yılda IFI destekli birçok projeyi gerçekleştirerek uluslararası standartlarda deneyim kazanmıştır. AYGM yetkilileri, Türkiye'nin çeşitli bölgelerindeki YYS uygulamalarında ortak yöntemler kullanarak adil bir yönetim ilkesi belirlemek istemektedir. Bu nedenle, geçim desteğinin hesaplanmasında Ek 2'deki Kırılganlık Değerlendirmesi kullanılacaktır.

Yerel İstihdam

Yerel sakinlerin istihdamı, Projenin ÇSED'inde belirtilen önemli bir hafifletme stratejisidir. Ayrıca, 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.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 95 / 126

Geçici veya kalıcı iş fırsatlarının sağlanmasını garanti altına almak için, yüklenici ile yapılan anlaşmalarda yerel ve yerinden edilmiş kişilerin istihdamına öncelik verilmesi zorunlu kılınacak ve bu kişilere Proje kapsamında istihdam sağlanacağı garanti edilecektir.

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.

PEK'lerin taleplerine göre her PEH'de en az bir tarım eğitimi planlanacaktır. Etkinlik, Proje'nin web sitesinde duyurulacak ve PEK'ler TİG 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

Mera İyileştirme Projesi

Yukarıda belirtilen hanehalkı ve PEK temelli faaliyetlerin yanı sıra, topluluk düzeyinde faaliyetler de planlanmaktadır. Köylülerin geçim kaynağı olan meralar, Proje ve hayvancılık faaliyetleri nedeniyle daralırsa, etkilenen meraların kalan kısmının kalitesini iyileştirmek veya alternatif meralar geliştirmek için Tarım ve Ormanlık Müdürlükleri ile birlikte mera iyileştirme projeleri yürütülecektir. Yukarıburnaz yerleşimindeki meraların İstasyon 2 alanından etkilenmesi bu duruma bir örnektir.

8.2.2 Geçim Kaynaklarının Geri Kazanılması Programı

Yukarıda listelenen önemli ölçüde etkilenen kişiler için izlenecek program ve hane halklarının geçim kaynaklarındaki kayıpları en aza indirmek için kullanılacak araçlar aşağıda sunulmuştur.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 96 / 126

Tablo 8-2. Geçim Kaynaklarının Yeniden Sağlanması Programı

PEK Kategorisi	GKRP aracı türü	Uygulama	Zaman
Etkilenen kamu arazilerinin topraksız gayri resmi kullanıcıları	- GGD - Yerel istihdam - Tarımsal eğitimler	Hanehalkı, kırılabilirlik ve önem puanına göre GGD almaya hak kazanacaktır (Ek 2). PEH üyeleri, yerel istihdam ve eğitimde öncelikli olacaktır. PEK'in ŞM başvurusu alınacak, değerlendirilecek ve GGD ödemesi bir hane için bir kez olmak üzere banka hesabına yapılacaktır.	Arazi ediniminden sonra
Toplam arazi sahipliği Proje'den %10'dan fazla etkilenen PEK'ler	- GGD - Yerel istihdam - Tarımsal eğitimler	Bu kişilere tam yenileme maliyetleri kadar tazminat ödenir, kaybettikleri arazinin yerine yenisini satın alabilirler. Yeni arazi edinimi, bu PEK'lerin kamulaştırma maliyetiyle desteklenecektir. Ancak, yeni arazi bulmak ve tarımsal amaçlarla kullanmaya başlamak için zamana ihtiyaçları olabilir. Bu nedenle, hanehalkı, kırılabilirlik ve önem puanına göre GGD almaya hak kazanacaktır. PEH üyeleri, yerel istihdam ve eğitimde öncelikli olacaktır. PEK'in ŞM başvurusu alınacak, değerlendirilecek ve GGD ödemesi bir hanehalkı için bir kez olmak üzere banka hesabına yapılacaktır.	Arazi ediniminden sonra
Sezonluk işçilerin etkilenen konut koşulları	Konut koşullarının iyileştirilmesi	Mevsimlik işçilerin konut koşullarında meydana gelen veya meydana gelmesi muhtemel bozulmalar ortadan kaldırılacaktır. Konut alanları ve alternatifleri AYGM PUB tarafından değerlendirilecektir.	İnşaat öncesi ve inşaat sırasında
Proje'den etkilenen meraların bulunduğu Yukarıburnaz yerleşim yeri sakinleri	- Mera iyileştirme projeleri - Yerel istihdam	Etkilenen meraların kalan kısmının kalitesini iyileştirmek veya alternatif meralar geliştirmek için Tarım ve Ormanlık Müdürlükleri ile birlikte mera iyileştirme projeleri yürütülecektir.	İnşaat sırasında

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 97 / 126

8.3 Diğer Azaltıcı Önlemler

8.3.1 Tarımsal Faaliyetler İçin Koruyucu ve Destekleyici Önlemler

Bölge, zeytin ve narenciye üretimi açısından oldukça verimlidir. Tarımsal faaliyetlere dikkatli bir yaklaşım benimsenecektir. Bu yaklaşım, tarımsal faaliyetleri destekleyen faaliyetlere katılma şeklinde olabilir. Uygulanacak ek önlemler bu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmaktadır.

- Yerel kurum ve kuruluşlardaki yerel uzmanlara, koruma altındaki Erzin-Dörtöl Ovası'nın verimli meyve bahçeleri hakkında danışılacaktır.
- Etkilenen arazilerin sahiplerine ve/veya kullanıcılarına inşaat öncesinde mahsullerini hasat etme imkanı verilecektir.

Tarımsal arazilere veya meralara erişim, proje faaliyetleri nedeniyle iki şekilde 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, sulama sistemlerinin korunmasına da bağlıdır. Proje alanında daha önce DSİ tarafından inşa edilmiş sulama sistemleri olduğu bilinmektedir. ÇSED belgesinde belirtildiği gibi, bölgedeki narenciye üretimi %99 oranında damla sulama sistemi ile yapılmaktadır. Paydaşların DSİ tarafından inşa edilen sulama kanallarına olası zararlar konusunda endişeleri olduğu gözlemlenmiştir. Sulama kanallarında bir aksaklık, etkilenen parsellerden daha geniş bir alanı etkileyebilir. Bu nedenle, tasarım aşamasında AYGM sorumlu davranmış ve sulama sistemlerine zarar vermeyecek bir güzergâh belirlemiştir.

Tarımsal faaliyetlerin desteklenmesi ve tarımsal altyapının korunması, Suriyeliler de dahil olmak üzere mevsimlik tarım işçilerinin ve çiftçilerin gelir kaynaklarının azalmasını önleyecektir.

Suriyeliler de dahil olmak üzere mevsimlik tarım işçileri, arazi ediniminden dolayı olarak etkilenecektir. Bu etkiyi azaltmak için aşağıdaki önlemler alınacaktır:

- İnşaat faaliyetleri, AYGM tarafından onaylandığı üzere hasat mevsiminin tamamlanmasını bekleyecektir.
- Sezonluk Tarım İşçileri Dayanışma Derneği, projenin paydaşı olarak düzenli olarak danışılacak ve gerekli olduğu durumlarda ve dernek tarafından talep edilmesi halinde ek önlemler alınacaktır. Derneğin, Türk kökenli olmayanlar da dahil olmak üzere tüm sezonluk işçileri kapsayıp kapsamadığı doğrulanacaktır.

8.3.2 Yukarıburnaz Köyüne Olan Etkilerin En Aza İndirilmesi

Yukarıburnaz köyündeki birçok hane, önemli bir geçim kaynağı olan hayvancılıkla uğraşmaktadır. İnşa edilecek iki demiryolu hattının, bu PEK'lerin günlük yaşamlarını etkilemesi ve güzergâhların otlaklara erişimi sınırlaması ve engellemesi nedeniyle geçim kaynaklarını etkilemesi beklenmektedir. Bu etkiler, proje ÇSED belgesinde de tartışılmıştır. Köylülerle yapılan görüşmeler ve toplantılar aracılığıyla, endişeler ve bu etkilerin nasıl aşılabileceğine dair olası seçenekler tartışılmıştır.

Projenin, mera alanlarına erişimi sınırlayacağı ve topluluğun geleneksel kullanım alışkanlıklarını değiştireceği ve hayvancılık faaliyetlerinin günlük işleyişini etkileyeceği yüksek olasılıktır. Bu nedenle, Yukarıburnaz köyü için ilgili kurumlarla bir mera iyileştirme projesi geliştirmek önemlidir. Bu proje, AYGM PUB'nin liderliğinde, belediyeler, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ve diğer gerekli kurumlar gibi ilgili makamlarla koordineli olarak uygulanacaktır.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 98 / 126

Ayrıca, proje kapsamında istihdam olanakları, Yukarıburnaz köyünde yaşayan çalışma yaşındaki bu PEK'lere öncelik verecektir.

8.3.3 İnşaat Takvimi Bilgileri

İnşaat takvimi, çiftçilerin mahsullerini hasat edebilmeleri için yüklenici 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.

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.

8.4 Hassas Gruplara Yardım

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 özellikler, 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:

- Kadın hane reisi,
- Bakım ve sosyal yardıma ihtiyaç duyan yaşlılar,
- Engelliler (zihinsel ve fiziksel),
- İşsizler (iş arayanlar),
- Eşini kaybetmiş/boşanmış kadınlar,
- Kronik hastalık nedeniyle evden çıkamayanlar,
- Okuma yazma bilmeyen yetişkinler,
- Mülteci/göçmen,
- Deprem mağduru,
- Mevsimlik tarım işçileri.

Hassas kişiler, Çevresel ve Sosyal Yönetim Planları kapsamında sunulan fırsatlara erişimde çeşitli zorluklarla karşılaşabilirler. Bunlar arasında paydaş katılım faaliyetlerine katılma, şikayet mekanizmasına erişim, tazminat veya mahsul ödemeleri alma ve geçim kaynaklarının yeniden tesisine yönelik önlemlerden yararlanma gibi zorluklar sayılabilir.

8.4.1 Tespit Edilen Hassas PEK'ler

Hanehalkı temsilcilerinin hanehalkı üyelerinin hassaslığı konusunda verdikleri cevaplara göre (birden fazla cevap seçeneği ile), projeyi etkileyen hanelerde 148 hanehalkı üyesinden 40'ının hassaslığı bulunmaktadır. Hassaslıkların dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo 8-3. Yerleşim Yerlerine Göre Hanehalkı Üyelerinin Hassaslık Durumlarına Göre Dağılımı

Hassaslık	Yukarıburnaz	Aşağıburnaz	Hürriyet	Turunçlu	Toplam
Bakım ve sosyal yardıma muhtaç yaşlılar	1	3	0	0	4
Engellilik (Zihinsel ve Fiziksel)	0	2	2	0	4
İşsiz (iş arayan)	2	2	2	0	6
Kocalarını kaybetmiş/boşanmış kadınlar	2	3	1	0	6

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 99 / 126

Hassaslık	Yukarıburnaz	Aşağıburnaz	Hürriyet	Turunçlu	Toplam
Kronik hastalık nedeniyle evden çıkamayanlar	0	1	0	0	1
Okuma yazma bilmeyen yetişkin	3	5	0	0	8
Deprem kurbanı	3	4	0	4	11
Toplam	11	20	5	4	40

Kaynak: YYP hazırlık hanehalkı anketi, 2024

8.4.2 Hassaslık Yardımı

Hassas gruplara yönelik yardım türleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Ancak sağlanacak yardımlar bunlarla sınırlı olmayabilir. PEK'lerin talepleri her zaman PUB tarafından değerlendirilir ve hassaslık ve proje ile olan ilişkisi değerlendirilerek karşılanabilir.

Tablo 8-4. Hassas Gruplara Göre Hassaslık Yardımları

Hassaslık kategorisi	Hassaslık Yardımı
Kadın hane reisi	Kadınlar için güvenli paydaş katılım fırsatları sağlanacaktır. Kadın TİG'ler bu gruplarla bire bir görüşmeler yapacak ve arazi edinimi, toplum sağlığı ve güvenliği ve cinsiyet boyutu dahil olmak üzere proje hakkında bilgi verecektir. Yardım talepleri, tazminat veya çeşitli desteklerin sağlanması için değerlendirilecektir.
Dul/boşanmış kadınlar	
Bakım ve sosyal yardıma ihtiyaç duyan yaşlılar	Bu grupların bilgiye erişimde zorluk yaşadıkları bilinmektedir. tazminatlar. ve diğer destekler. Bu nedenle, Proje ile doğrudan veya dolaylı olarak ilgili bir hizmete ulaşmak istediklerinde, ancak hassaslık durumları nedeniyle buna ulaşmakta zorluk yaşadıklarında, Projenin yerel birimlerinden yardım talep edebilirler.
Engelli (Fiziksel / Zihinsel)	
Kronik hastalık nedeniyle evden çıkamayanlar	Bu Hassaslık 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. - Kamu hizmetlerinde yararlanma. - Evde katılım fırsatları. Nüfus sayımı çalışmasında belirlenen hassas PEK'lere YYP'den hakları hakkında özel bilgiler verilecektir.
İşsiz (iş arıyor olmasına rağmen)	İşsiz ve yoksul köylülere yerel istihdam fırsatları sunulacaktır. Bir yıldan fazla süredir sigortalı bir işte çalışmamış olan PEK'lere yerel istihdamda öncelik verilecektir.
Sosyal güvencesi olmayan PEK'ler	
Okuma yazma bilmeyen yetişkinler	Sözlü, yüz yüze ve görsel iletişim fırsatları ve tercüman desteği sağlanacaktır. Sosyal hizmetlere erişim konusunda talepleri doğrultusunda danışmanlık hizmeti verilecektir.
Deprem mağduru	Sözlü, yüz yüze ve görsel etkileşim fırsatları. Yerel istihdam fırsatları sağlanacaktır.

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

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 100 / 126

9 YYP BÜTÇESİ

Proje'den etkilenen varlıklar için nüfus sayımı ve envanter çalışmaları yapılmıştır (Varlık Envanteri ve Nüfus Sayımı listesi için YYP uygulama tablosuna 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. Yüksek Lisans hazırlık saha çalışması sırasında, bu Envanterin ÇSS5 ile uyumlu hale getirilmesi için çaba sarf edilmiştir. Buna göre, kamu arazilerindeki gayri resmi kullanıcılar da dahil olmak üzere arazilerdeki kullanıcılar tespit edilmiştir. Hane halklarının geçim kaynakları, toplam arazi varlıkları ve kırılganlıkları hakkında bilgi elde edilmiştir. PUB tarafından yönetilecek ayrıntılı bir varlık envanteri, arazi değerlendirme 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.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 101 / 126

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 (I&D) amacı, Projenin inşaatı ve işletilmesi sırasında YYP ile ilgili Proje yönetimine geri bildirim sağlamak 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'in önceki durumundan daha kötü bir duruma düşmemesini sağlama hedefini yerine getirip getirmediğini inceleyen bağımsız bir YYP değerlendirmesi yapılacaktır. YYP izlemesinin temel amacı, aşağıdaki soruları doğrulamak olacaktır:

- YYP'de öngörülen tazminatlar ve önlemler uygun ve zamanında uygulanıyor mu?
- Hak sahibi gruplar, kararlaştırılan süre içinde tazminat haklarının tamamını alabilecekler mi?
- YYP'de sunulan tazminat ve önlemler, PEK'lerin yaşam standartlarını korumak veya yükseltmek açısından etkili olabilir mi?
- PEK'ler tarafından yapılan şikayetler YYP ve PKP'ye uygun olarak yönetilip çözülüyor mu?
- Hassas grupları ve önemli ölçüde etkilenen kişileri dahil etmek için paydaş katılımı ve yeniden yerleştirme ile ilgili önlemler alınmış mıdır?
- Tanımlanmamış etkiler veya uygun gruplar var mı? (Fiziksel ve ekonomik kayıplar yaşayabilecek kişi veya gruplar.)
- ÇSED raporunda ve diğer sosyal ve çevresel yönetim planlarında belirlenen önlemler, yeniden yerleştirmenin etkilerinin azaltılmasına destek olmak için uygulanıyor mu?

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

İç izleme: Yukarıdaki soruların yanıtlarının arandığı, kurum içinde yapılan raporlama ile gerçekleştirilen I&D faaliyetleri.

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

Tamamlama denetimi: Projenin hem iç hem de dış izleme süreçlerini sonlandıran YYP Tamamlama Denetimi, geçim kaynaklarının sürdürülebilir bir şekilde geri kazanıldığını ve başka bir müdahaleye gerek olmadığını gösteren nihai bir gösterge sağlayacaktır. İç ve dış izleme süreci, Dış İzleme Danışmanı tarafından yürütülecek YYP Tamamlama Denetimi ile sona erecektir. Tamamlama denetiminde iç 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 topluluk düzeyinde ilgili hafifletme eylemlerinin yanı sıra, PEK'lerle birlikte etkilenen arazilerin izlenmesi ve ziyaret edilmesidir.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 102 / 126

İzleme ve değerlendirme sürecinde yetkilendirilecek birimlerin rol ve sorumlulukları Tablo 10-1 ile tanımlanmıştır.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 103 / 126

Tablo 10-1. İ&D Sürecinde YYP Uygulama Birimlerinin ve Personelinin Roller

Sorumlu Taraf	Birim	I&D içeriği	I&D sürecindeki roller	Sıklık	İzleme Göstergeleri
AYGM	PUB (Sosyal Uzman) & PUB (Toplum İlişkileri Sorumlusu)	İç Denetim	- I&D raporlarının hazırlanması ve proje yönetimi ile kredi verenlere sunulması - 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 ortaya çıkabilecek endişelerini kolayca dile getirebilmelerini ve bunlara zamanında yanıt verilebilmesini sağlamak - Önemli ölçüde etkilenen kişilerin haklarının korunması ve desteklenmesini sağlamak - PKP'ye uygun olarak ilgili paydaşlarla yürütülecek arazi edinimi ile ilgili katılım faaliyetlerini izlemek - Şikayet mekanizmasının şeffaf ve tüm PEK'ler için erişilebilir olmasını sağlamak - Planlanan tüm YYP başvurularının programa ve bütçeye uygunluğunu yakından izlemek - YYP Uygulamasının ilgili taraflarıyla istişare halinde alınacak sonraki önlemleri ayrıntılı olarak planlamak - Dahili izleme verilerini ve diğer tüm gerekli belgeleri harici izleme danışmanına sağlamak - I&D çalışmalarını organize etmek, raporları incelemek ve bunları proje yönetimine ve kredi verenlere sunmak - Gerekli durumlarda pratikte önlem almak, düzeltmeler hakkında bilgi vermek	Üç ayda bir	- Proje bileşeni ve/veya arazi edinim türüne göre ekonomik olarak yerinden edilmiş hanehalkı ve bireylerin sayısı - YYP uygulaması sırasında arazi edinimi ve geçim kaynaklarının yeniden sağlanması konusunda gerekli olan kamu bilgilendirme ve danışma 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 olan mahkeme davalarının sayısı - Arazi edinimi ve tazminat süreciyle ilgili şikayetlerin sayısı ve türü - 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



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 104 / 126

Sorumlu Taraf	Birim	I&D içeriği	I&D sürecindeki roller	Sıklık	İzleme Göstergeleri
		Tamamlanma Denetimi	- Dış denetim danışmanına iç denetim verilerini ve diğer tüm gerekli belgeleri sağlama - I&D çalışmalarını organize etmek, raporları incelemek ve bunları proje yönetimine ve kredi verenlere sunmak - Gerekli durumlarda pratikte önlem alınması, düzeltmeler hakkında bilgi verilmesi	Proje sonunda	
Bağımsız Taraf	Yeniden Yerleşim Uzmanları	Dış Denetim	- YYP taahhütlerine uyumu doğrulamak ve YYP uygulamasındaki sorunlu alanları belirlemek için izleme faaliyetleri gerçekleştirmek - İç izleme kayıtlarını ve raporlarını inceleyerek ve hem masaüstü verilerini hem de saha gözlemlerini kullanarak dış izleme raporları hazırlamak - YYP uygulamasını iyileştirmek için alınacak düzeltici eylemler ve önlemleri konusunda AYGM'ye tavsiyelerde bulunmak	Yarı yıllık	- Yeniden yerleştirme süreciyle ilgili gerçekleştirilen bilgi ve danışma faaliyetlerinin sayısı - Hassas gruplarla yapılan danışma faaliyetlerinin sayısı - Fiziksel olarak yerinden edilen hane 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 çözilemeyen/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 yapıp yapılmadığı - Hane halklarının fiziksel yerinden edilme konusunda memnuniyet durumu
		Tamamlanma Denetimi	Yeniden yerleşim faaliyetlerinin tamamlanmasının ardından, YYP Tamamlama Denetimi gerçekleştirilmesi, denetim raporunun hazırlanması ve Proje yönetimine sunulması	Proje sonunda	
Denetim Danışmanı	Sosyal Uzman	İç Denetim	YYP uygulama faaliyetlerinin plana uygunluğu hakkında PUB'ye aylık raporlar hazırlamak	Üç Aylık	Aşağıdaki konularda mevcut kayıtlar, imzalı dilekçeler, resmi belgeler, fotoğraflar, materyaller, şikayet kayıt ve kapatma formları:

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 105 / 126

Sorumlu Taraf	Birim	I&D içeriği	I&D sürecindeki roller	Sıklık	İzleme Göstergeleri
			- PUB'ye iç izleme hakkında gerekli verileri sağlama - İnşaat Müteahhidinin faaliyetlerinin YYP ve Projenin diğer ilgili planlarına uygun olmasını takip etmek - Gerekli hallerde uygulamada önlemler almak, düzeltmeler hakkında PUB'yi bilgilendirmek		- YYP kapsamında sağlanan tazminat, destek ve önlemler - Uygun PEK'lerin gerekli ödeme ve destek süreciyle ilgili gelişmeler - PEK'lerin yaşam standartlarını korumak veya artırmak için YYP'de sunulan tazminat, destek ve önlemlerin etki göstergeleri - PEK'ler tarafından yapılan şikayetler ve geliştirilen çözümler
		Dış Denetim	- Merkezi birime dış izleme için gerekli verilerin sağlanması. - Gerekli durumlarda uygulamada önlemler alınması, düzeltmeler hakkında PUB'ye bilgi verilmesi	Yarı yıllık	- Paydaş katılımı uygulamaları - ÇSED raporunda ve diğer sosyal-çevresel yönetim planlarında belirlenen hafifletme önlemlerinin uygulanması



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 106 / 126

11 HALKIN GÖRÜŞÜ ALINMASI VE BELGELERİN AÇIKLANMASI

Projenin Paydaş Katılım Planı (PKP) halihazırda yürürlükte ve YYP kapsamında gerçekleştirilecek 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 danışma 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

AYGM, proje tasarım aşamasında yeniden yerleşimi en aza indirmek için danışmanlık yapmış ve proje revizyonları gerçekleştirmiştir. Arazi ölçümleri uzmanlar tarafından yapılmıştır. AYGM personeli, tüm hattı ziyaret ederek gayri resmi varlık envanterini gerçekleştiren danışma faaliyetleri için altyapı sağlamıştır.

ÇED kapsamında, proje alanında sosyal ve çevresel ölçümler ve değerlendirmeler yapılmıştır. Bu çalışmalar, projeden etkilenen kişiler, yerel kurumlar ve kuruluşlarla yapılan aşağıdaki danışma faaliyetlerine dayanmaktadır:

- Resmi yazışmalar ve bilgi talepleri,
- Yakındaki yerleşim yerlerinde yapılan anket çalışmaları,
- Odak grup toplantıları,
- Muhtarlarla yerleşim görüşmeleri,
- Yerel kurum ve kuruluş yetkilileriyle yapılan derinlemesine görüşmeler,
- Etkilenen işyeri ve sanayi bölgesi yetkilileriyle derinlemesine görüşmeler yapılmıştır.

YYP kapsamında fiziksel ve ekonomik yeniden yerleşim konuları analiz edilmiştir. Bu analiz, 2020 ve 2024 yıllarında (iki YYP hazırlık saha çalışması) arazi ediniminden etkilenen kişiler, yerel kurum ve kuruluşlarla yapılan istişarelere dayanmaktadır. Bu bağlamda;

- Resmi yazışmalar ve bilgi talepleri,
- Satın alınacak arazilerin sahipleri, kullanıcıları ve yararlanıcıları ile yapılan anket çalışması,
- Fiziksel yeniden yerleşimden etkilenenlerle görüşmeler,
- Yerel kurum ve kuruluş yetkilileriyle derinlemesine görüşmeler yapılmıştır.

YYP çalışmaları sırasında iletişim kurulan paydaşlar şunlardır:

- 2024 yılında projenin arazi ediniminden etkilenen arazilerin sahipleri ve kullanıcıları.
- Toros Tarım Sanayi ve Ticaret İşletme Müdürü, Pazarlama Müdürü, Mayıs 2024.
- Mayıs 2024'te Süper Enerji Kömür Depolama Tesisi Tesis Müdürü.
- Mart 2024'te etkilenen arazilerdeki evlerin sahipleri ve sakinleri.
- Mart 2024'te kamu arazilerinin gayri resmi kullanıcıları.
- Revizyon sonrası projenin arazi istimlakinden etkilenen 5 yerleşim yerinin muhtarları (Aşağıburnaz, Yukarıburnaz, Kurtpınarı, Sarımazi, Turunçlu) Mart 2024.
- 2020 yılında projenin arazi istimlakinden etkilenen arazilerin sahipleri ve kullanıcıları.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 107 / 126

- Süper Enerji Kömür Depolama Tesisi sahibi (Nisan 2020).
- Süper Enerji Kömür Depolama Tesisi'nin Nisan 2020'deki tesis müdürü.
- Erzin Limanı istasyon revizyonundan etkilenen hak sahibi hane halkları/kişiler (Mart 2020).
- Erzin Tarım Odası Başkanı (Şubat 2020).
- Şubat 2020'de Süper Enerji Kömür Depolama Tesisi Tesis Müdürü.
- Projenin arazi istimlakinden etkilenen 7 yerleşim biriminin muhtarları (Aşağıburnaz, Yukarıburnaz, Kurtpınarı, Sarımaçı, Turunçlu, Yeşiltepe, Büyüktüysüz) Şubat 2020.
- Erzin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü kurum müdür yardımcısı ve mühendisleri (Ocak 2020).
- Osmaniye OSB Mühendis ve Teknisyen Personeli (Ocak 2020).
- Erzin Yeşilkent Sulama Kooperatifi Müdür Yardımcısı (Ocak 2020).
- Erzin Tarım Odası Başkanı (Ocak 2020).
- Erzin Sanayi ve Ticaret Odası kurum yetkilileri (Ocak 2020).
- Toros Tarım Sanayi ve Ticaret İşletme Müdürü, Pazarlama Müdürü, Ocak 2020.
- Süper Enerji Kömür Depolama Tesisi Tesis Müdürü, Ocak 2020.
- Aşağıburnaz, Yukarıburnaz, Kurtpınarı, Sarımaçı, Turunçlu, Yeşiltepe ve Büyüktüysüz köylerinin muhtarları (Ocak 2020).
- Projenin arazi istimlakinden etkilenen 7 yerleşim biriminin muhtarları (Aşağıburnaz, Yukarıburnaz, Kurtpınarı, Sarımaçı, Turunçlu, Yeşiltepe, Büyüktüysüz) Ocak 2020.

11.2 Belge Yönetimi ve Etkilenen Taraflara Bilgilendirme

AYGM PUB, arazi edinimi, paydaşlarla istişareler, varlık envanteri, anketler, 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 DB ÇSS5 uyarınca kamuoyuna açıklanacak ve istişare edilecektir. Bu istişare sırasında alınan geri bildirimler YYP'ye entegre 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. Kapsayıcı ve etkili paydaş katılımını sağlamak için gerekirse Arapça bilgi materyalleri hazırlanacaktır. Nihai YYP, Dünya Bankası web sitesinde ayrı bir bağlantı ile de duyurulacaktır. Dünya Bankası, projenin sonraki aşamalarında geliştirilen YYP'ye yapılacak her türlü eklemeyi onaylayacaktır; 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'lere da sunulacaktır. YYP'nin basılı kopyası, etkilenen yerleşim yerlerinin muhtarlıklarında bulunacaktır.

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

AYGM, PKP uyarınca bilgilendirme süreci boyunca tüm ulusal ve yerel kurumsal paydaşlarla da iletişim kurmuştur. Projenin çevresel ve sosyal koruma belgeleri hakkında resmi yazışmalarla kurum ve kuruluşlardan görüş istenmiştir. Bilgilendirme süreci kapsamında ilgili kurumlardan resmi yanıtlar alınmıştır. Hatay İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 05.05.2020 tarihli yazısında, süreç hakkında bilgi talebi ve Hatay Kültür Varlıkları Koruma Müdürlüğü Bölge Kurulu'ndan görüş alınması önerisi sunulmuştur.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 108 / 126

Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan alınan 08.05.2020 tarihli yazıda, ilgili Genel Müdürlüklerle yazışmaların sonuçlanmasının ardından görüş ve önerilerinin resmi olarak paylaşılacağı belirtilmiştir. Gelecekteki öneriler AYGM tarafından değerlendirilecektir.

Osmaniye Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden alınan 05.05.2020 tarihli yazıya göre, Osmaniye il sınırları içinde Proje için kullanılması planlanan iki parsel ekilebilir arazidir (246/6 ve 246/7). Bu iki parselin tarım dışı kullanım izninin alınması gerektiği ve izin başvurusu yapılmadan ve izin alınmadan inşaat faaliyetine başlanmaması gerektiği hatırlatılır. Bu izinler, arazi edinim süreci sırasında AYGM tarafından alınacaktır.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 109 / 126

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 etkilerinin en aza indirilmesine ve olumlu etkilerinin artırılmasına 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, Ç&S 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'in 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 Roller 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 telefonda AYGM'yi arayabilir ve irtibat kişisiyle görüşmek isteyebilirler:

İrtibat Telefonu: 0312 203 10 00 Dahili: 3059

İrtibat e-posta adresi:

elifnur.kara@uab.gov.tr, igorkem.gokmen@uab.gov.tr, hazal.babur@uab.gov.tr

İrtibat kişileri: Elifnur Kara, İbrahim Görkem Gökmen, Hazal Babur

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

Şikayet kayıt formu (ŞKF) (Paydaşlar, şikayetlerini dile getirmek için önceden kendilerine dağıtılacak formları doldurabilirler) (bkz. PKP Ek-1).

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 110 / 126

AYGM'nin "ALO 123 TALEP FORMU" adlı bir web uygulaması da bulunmaktadır. Bu uygulama aracılığıyla tüm paydaşlar taleplerini ve bildirimlerini AYGM'ye iletebilirler: <https://www.uab.gov.tr/cagri-merkezi>

- Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi (CİMER)
- Yabancılar İletişim Merkezi (YİMER) Ayrıntılar için PKP belgesine bakınız.¹⁷

Her türlü geri bildirim veya şikayetin iletilmesinde birincil yol, Proje düzeyinde Şikayet Mekanizması (ŞM) olacaktır. ŞM süreci, sosyal ve çevresel uzmanlar ile Toplum İrtibat Görevlileri (TİG'ler) dahil olmak üzere kilit personel tarafından denetlenecektir. TİG'lerin temel sorumluluğu, sahada doğrudan paydaşlardan gelen başvuruları toplamak olacaktır.

12.3 Şikayet Mekanizmasının İlkeleri

Paydaşların bu süreç hakkında bilgilendirilmesini ve endişelerini kolayca dile getirebilmesini sağlamak için, iletişim bilgileri Proje 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
- 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 Toplum İrtibat Görevlileri (TİG'ler) dahil olmak üzere kilit personel tarafından denetlenecektir. TİG'lerin temel sorumluluğu, sahada doğrudan paydaşlardan gelen başvuruları toplamaktır.

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

Özetle, paydaşlarla birincil etkileşimler sahadaki TİG'ler tarafından yürütülecek, ancak diğer önerilen iletişim yöntemleri de kullanılabilecektir. Dil engelleri olduğu durumlarda, bölgede mülteci nüfusu bulunduğu için TİG'ler Arapça gibi yerel dilleri akıcı bir şekilde kullanabileceklerdir.

TİG'lerin önemli bir rolü, şikayetçilere projeye özgü ŞM dışında yasal başvuru yolları olduğunu bildirmektir. Şikayetçiler, mahkemeler gibi yasal kurumlar aracılığıyla çözüm aramayı tercih ederlerse, TİG'ler şikayetleri ele alınana kadar süreci yönlendirecektir. Şikayetlerin (çevre sorunları dahil) kaydedilmesi ve takibi, AYGM PUB'nun temel sorumlulukları olacaktır. AYGM PUB, hem sahada hem de merkezde şikayet yönetimi süreci için görevlendirilmiş personele sahip olacaktır. Roller ve Sorumluluklar (Bölüm 6) bölümünde tanımlandığı üzere, AYGM PUB'deki Sosyal Uzman ve Toplum İrtibat Görevlisi (TİG), Şikayet Yönetimi'nden ve Denetim Danışmanı Sosyal Uzmanı ve Müteahhitlerin Sosyal Uzmanlarından birincil olarak sorumlu

¹⁷ <https://AYGM.uab.gov.tr/uploads/pages/dunya-bankasi-turkiye-de-demiryolu-lojistikini-gel/pkp-cukurova-revised-14052020-clean-5ec5a349bd8dc.pdf>

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 111 / 126

olacaktır. AYGM, müteahhitlerle yapılan sözleşmeleri düzenleyerek, sahada şikayetlerin kaydedilmesi ve takibinden sorumlu bir TİG'nun bulunmasını sağlayacaktır. Atanan bu personel, paydaşların tüm şikayetlerini kaydetmek ve çözmek için oluşturulan Şikayet Mekanizmasını takip edecek ve alınan düzeltici önlemleri izleyecektir. İletişim bilgileri, paydaşların şikayetlerini nasıl dile getirebilecekleri konusunda farkındalık yaratmak ve şeffaflık sağlamak amacıyla proje web sitesi, halka açık bilgilendirme toplantıları, danışma toplantıları ve proje broşürleri aracılığıyla 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. YYP'nin uygulanması kapsamında gerçekleştirilecek faaliyetler Tablo 13-1 ile özetlenmiştir.

Tablo 13-1. YYP Uygulama Faaliyetleri

Uygulama Konusu	Uygulama Faaliyetleri
Halkın bilgilendirilmesi, danışılması ve katılımı	Etkilenen tüm kişilere zamanında ve ilgili bilgiler sağlanacak ve yeniden yerleştirme/tazminat seçenekleri ve planlama, uygulama ve izleme süreçlerine katılım fırsatları konusunda danışılacaktır. Katılım, halktan alınan şikayet, talep ve bilgilerin önemi ve sosyal ve çevresel ilkelerin geliştirilmesi anlamına gelir.
Şikayet mekanizmasının kurulması	Etkilenen kişilerin şikayetlerini almak ve çözmek için uygun ve erişilebilir şikayet mekanizmaları sağlanacaktır.
Yüklenici sözleşmelerinin hazırlanması	Sözleşmeler, benimsenen çevresel ve sosyal standartlara uygun olarak hazırlanacaktır. Sözleşmelerin hazırlanmasında YYP, Paydaş Katılım Planı, İşgücü Yönetimi Planı, Şantiye Yönetimi Planı ve Acil Durum Eylem Planı gibi belgeler kılavuz olarak kullanılacaktır.
Tazminat ve destek almaya hak kazanma ve hak sahipliği	YYP Hak Matrisi'nde yer alan gruplara, geçim kaynaklarının yeniden sağlanmasına yönelik tedbirler ile birlikte gerekli tazminat ve tedbirler uygulanacaktır; bu gruplar arasında sadece yasal sahipler değil, tapusu olmayan geleneksel arazi sahipleri, resmi/gayri resmi kullanıcılar, orman ve meraların yararlanıcıları da yer almaktadır.
Gayrimenkullerin ikame değeri/maliyetinin değerlendirilmesi	Tazminat, tam ikame maliyetinden hesaplanacaktır. Değerleme, etkilenen kişinin eşdeğer ikame varlıklar elde etmesini sağlayacak şekilde uygun şekilde yapılacaktır. Hesaplama amortisman düşülmeyecektir.
Arazi haklarının elde edilmesi	Arazi hakları, tazminat ödemeleri ve tahsis işlemleri yapılarak devralınacaktır.
İzleme ve değerlendirme	Kamulaştırma / yeniden yerleştirme uygulaması sırasında, geçim kaynaklarının yeniden sağlanması / topluluk geliştirme programları da dahil olmak üzere izleme düzenlemeleri yapılacaktır.
Şikayet mekanizmasının işleyişi	Etkilenen kişilerin şikayetleri, Bölüm 12'deki ilkeler çerçevesinde alınacak ve çözülecektir.

13.1 Görev ve Sorumluluklar

AYGM Kamulaştırma Departmanı, kamulaştırma planlarının hazırlanması ve kamulaştırma sürecinin gerçekleştirilmesinde ana yetkili kurum olacaktır, ancak YYP'nin uygulanmasından sorumlu değildir. YYP uygulama faaliyetleri, AYGM'nin 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 uluslararası politikalarla uyumlu olarak yürütülmesini sağlamak için arazi edinim faaliyetlerini takip edecektir. Tablo 13-2 , YYP uygulamasının rol ve sorumluluk dağılımını göstermektedir.

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 113 / 126

Tablo 13-2. YYP Uygulamasındaki 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. - HM'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'ye, müzakere toplantılarındaki şikayetler ve toplantı tutanakları da dahil olmak üzere, arazi edinim süreciyle ilgili düzenli bilgi sağlar. YYP taahhütlerinin yerine getirilmesi için gerekli olan örgütsel ve kurumsal istişareleri yürütür.
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 uluslararası standartlara uygun olarak yapılmasını sağlar. - Şikayet mekanizması, hak sahipliği destekleri/tazminatların yönetimi ve paydaş katılımı ile ilgili süreçleri uygular ve geliştirir. - AETK'yı 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 belirleyin ve uygun PEK'leri tespit edin. - Şikayet mekanizması, hak destekleri/tazminatların yönetimi ve paydaş katılımı ile ilgili süreçlerin doğru bir şekilde yürütülmesi için saha personelinin yönlendirir, takip eder ve izler. - Şikayet mekanizması, hak destekleri/tazminatların yönetimi ve paydaş katılımı ile ilgili süreçlerin doğru bir şekilde uygulanması için taraflarla koordinasyon sağlar. - YYP hak talepleri/şikayetler/talepler 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'ye 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.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 114 / 126

Birim	Sorumluluk
	Geçim kaynaklarının geri kazanılmasına yönelik önlemlerin uygulandığını doğrular, bunların etkinliğini değerlendirir ve gerekirse PUB'ye düzeltici önlemler önerir.



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 115 / 126

EK 1. VARLIK ENVANTERİ VE SAYIMI (UYGULAMA ÖZETİ)

Ayrı bir Excel sayfası olarak sunulmuştur.



T.C. ULAŞTIRMA VE
ALTYAPI BAKANLIĞI



Yalnızca Kurumsal
Kullanım İçindir

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 116 / 126

EK 2. GGD ÖDEMELERİ İÇİN ZAAFIYET VE ÖNEMLİLİK PUANLAMA METODOLOJİSİ

GGD ÖDEMELERİ İÇİN ZARAR GÖRME VE ÖNEMLİLİK PUANLAMASI

Tablo 0-2, hassasiyet ve önem puanlamasının yanı sıra geçim kaynaklarının yeniden sağlanmasına yönelik önlemleri de içermektedir. Bu bilgiler ışığında hesaplanan puana göre ödenecek GGD tutarları Tablo 0-1 ile sunulmaktadır.

Tablo 0-1. GGD Hesaplama Tablosu

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

Tablo 0-2. Hassasiyet 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) GGD when combined with significant impact (see the lines below). (Projeye bağlı hassasiyetlerle bir araya geldiğinde GGD)
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	
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 rağmen) ve sosyal güvenliği olmayan kişiler, yoksul ve/veya topraksız köylü)	10	
Those whose houses were heavily damaged in the earthquake (Depremde evi ağır hasar görenler)	10	



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 117 / 126

Category <i>Kategoriler</i>	Score <i>Puan</i>	Entitlements <i>Haklar</i>
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) GGD by score (Puana göre GGD) Priority access to livelihood restoration measures (Geçim restorasyon önlemlerine öncelikli erişim)
Owners and users of the partially acquired parcels under multiple project impact (Çoklu proje etkisi altında bulunan kısmi kamulaştırılmış parsellerin sahipleri ve kullanıcıları)	15	GGD by score if livelihoods are affected (Geçim kaynakları etkileniyorsa puana göre GGD) Priority access to livelihood restoration measures (Geçim restorasyon önlemlerine öncelikli erişim)
Landless informal users of impacted public lands (Etkilenen kamu arazilerinin gayri resmi kullanıcıları ve çobanlar)	15	GGD by score if livelihoods are affected (Geçim kaynakları etkileniyor ise puana göre GGD) 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% (Toplam toprak varlığı Projeden %10'den fazla etkilenen PEK'ler)	15	GGD by score if livelihoods are affected (Geçim kaynakları etkileniyorsa puana göre GGD) Priority access to livelihood restoration measures (Geçim restorasyonu 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	GGD for workers who lost their job due to the project (Proje nedeniyle işinden ayrılmak zorunda kalan işçiler için GGD)



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 118 / 126

EK 3. TAHMİNİ BÜTÇE

Ayrı bir Excel sayfası olarak sağlanacaktır



T.C. ULAŞTIRMA VE
ALTYAPI BAKANLIĞI



Yalnızca Kurumsal
Kullanım İçindir

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 119 / 126

EK 4. ARAZİ GİRİŞ PROTOKOLÜ

ÇUKUROVA BÖLGESİ VE İSKENDERUN KÖRFEZİ DEMİRYOLU BAĞLANTISI PROJESİ ARAZİ GİRİŞ PROTOKOLÜ

İL KP
İLÇE KORDİNAT
YERLEŞİM YER
BLOK/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
Yerleşim Başkanı (Muhtar)
AYGM Temsilcisi
CC Temsilcisi

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 120 / 126

EK 5. KARAYOLU ÇIKIŞ PROTOKOLÜ

ÇUKUROVA BÖLGESİ VE İSKENDERUN KÖRFEZİ DEMİRYOLU BAĞLANTISI PROJESİ KARAYOLU ÇIKIŞ PROTOKOLÜ

İL KP
İLÇE KORDİNAT
YERLEŞİM YER
BLOK/PARSEL TARİH

Yüklenici, Çukurova Bölgesi ve İskenderun Körfezi 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 hakkı veya alacağı olmadığını beyan ederek Proje Yüklenicisini ibra eder.

Bu protokol, Müteahhide 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
Yerleşim Başkanı (Muhtar)
AYGM Temsilcisi
CC Temsilcisi

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 121 / 126

EK 6. SÜPER ENERJİ'NİN YENİLEME MALİYETLERİ



SÜPER ENERJİ A.Ş. YENİLEME MALİYETLERİ (Tahmini ve yaklaşık fiyatlar)

- KAZI, DOLUM, DÜZLEŞTİRME VE BETON**

65 dekarlık alanın betonlama maliyeti yaklaşık olarak;

$$65000 \text{ m}^2 * 40 \$ / \text{m}^2 = \underline{\underline{2600000 \$}}$$

- ARAZİ SINIRLARININ KAPATILMASI**

65 dönümlük arazinin ortalama çevresi 1500 metre ve yüksekliği 30 cm olarak kabul edilirse, 3 m duvar ve 3 m'nin üzerindeki sac levha için;

$$3 \text{ m beton: } 350 \$ / \text{m} * 1500 \text{ m} = \underline{\underline{525000 \$}}$$

$$3 \text{ m metal: } 100 \$ / \text{m} * 1500 \text{ m} = \underline{\underline{150000 \$}}$$

$$\underline{\underline{\text{TOPLAM: } 675.000 \$}}$$

- YERLEŞİK SİLOLAR**

$$\text{Ortalama } 50000 \$ / \text{adet} * 2 \text{ adet} = \underline{\underline{100000 \$}}$$

- YÖNETİM BİNASI**

$$\text{Ortalama } 300 \text{ m}^2 \text{ idari bina; } 300 \text{ m}^2 * 350 \$ / \text{m}^2 = \underline{\underline{105000 \$}}$$

- BANYO, KOŞU VE YEMEK SALONU**

Ortalama 400 m²;

$$400 \text{ m}^2 * 300 \$ / \text{m}^2 = \underline{\underline{120000 \$}}$$

- SEPTİK**

$$2 \text{ adet} * 60 \text{ m}^3 * 250 \$ / \text{m}^3 = \underline{\underline{30000 \$}}$$



T.C. ULAŞTIRMA VE
ALTİYAPİ BAKANLIĞI



Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü



Yalnızca Kurumsal
Kullanım İçindir

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 122 / 126

- **PAKETLEME ALANI**

1050 m2 çatı yaklaşık 60 ton

60000 kg * 2 \$ / kg = **120000 \$**

- **ÇÖKELTİ HAVUZU**

Ortalama 2 adet çift havuz;

8 m * 4 m * 1 m = 32 m 3

8000 \$ / adet * 2 * 2 = **32000 \$**

- **TESİS BİNASI**

50 M2 * 300\$ / m2 = **15000 \$**

- **TARTI KÖPRÜSÜ BİNASI VE ALANI**

Tartım köprüsü işleme binası için 30 m2 * 300 \$ / m2 = **9000 \$**

Tartım köprüsü alanı için 3 m * 16 m = 48 m2 + 5 m giriş rampası + 5 m çıkış rampası;
(58 m2 * 300 \$ / m2) + (10 m * 600\$ / m2) = **23400 \$**

TOPLAM : **32400 \$**

- **MAKİNE SÖKÜMÜ, MONTAJI VE TAŞIMASI**

Makinelerin Sökülmesi Malzeme + İşçilik: 250000 kg * 0,5 \$ / kg = **125000 \$**

Makine Montajı Malzemesi + İşçilik: 250000 kg * 1 \$ / kg = **250000 \$**

Çıkarma Nedeniyle Malzeme Onarımı: 250000 kg * 0,5 \$ / kg = **125.000 \$**

Nakliye: yaklaşık 25 kamyon * 1000 \$ =

25000 \$

Vinç İşlemi 20000 \$/ay * 5 ay * 2 vinç = **200000 \$**

TOPLAM : **= 725000 \$**

- **SULAMA SİSTEMİ**

Arazi sulama sistemi için

350 adet 2 inç galvanizli boru 350*65 \$ = **22750 \$**

40 adet 2" yağmurlama başlığı (jet yağmurlama) 40*240 \$

= **9600 \$**



T.C. ULAŞTIRMA VE
ALTYAPI BAKANLIĞI



Yalnızca Kurumsal
Kullanım İçindir

YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 123 / 126

Hidrofor sistemi =15000 \$
Diğer malzemeler ve işçilik = 5000 \$
(küresel vana, nipel, maşon vb.)

TOPLAM : =52350 \$

- TRAFO**

400 KW Transformatör ve genel panolar = 17000 \$

- ÇEVRE VE LİSANS İZİNLERİ**

Lisans izni raporu ve ücreti: 65*750 \$/dekar = 48750

Çevre izni raporu ve ücreti: 65*500 \$/dekar = 32500

Ekipman maliyeti ve yangın raporu izni: 65*500\$/dekar = 32500

- NAKLIYE FARKI**

Yeni konum olası limandan uzak olacağından, kömür nakliyesinde bir fark olacaktır. Yıllık ortalama 250.000 ton kömür ithal ettiğimizi düşünürsek, nakliye farkı km başına 0,09 \$ olacak ve yıllık maliyet 250.000 * 0,09 \$ * km * yıl olarak hesaplanacaktır.

Bir örnek hesaplama yapılırsa (10 km hesap alınır)

250.000 * 0,09 \$ * 10 km = 225.000

(Hesaplama 10 km üzerinden yapılmıştır ve taşınma gerçekleşirse mevcut km yeniden hesaplanacaktır.)

Not: Hesaplama sadece 1 yıl için yapılmıştır ve şirketimiz bundan sonraki her yıl için sadece **225.000 \$** nakliye farkı ödeyecektir.

- İŞ/GELİR KAYBI**

Taşınma süresince (yaklaşık 6 aylık taşınma ve kurulum süresi) mevcut nakliye personelini istihdam edemeyeceğimiz için maaş ve SGK ödemeleri yapılacaktır.

30.000 \$*6 ay = 180.000 \$

GENEL TOPLAM = 4.917.500 \$ +KDV



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 124 / 126

EK 7. ŞİKAYET KAYIT FORMU ÖRNEĞİ

Şikayet kayıt formu			
Şikayeti alan kişinin adı:		Tarih:	
Pozisyonu:			
ŞİKÂYET SAHİBİ İLE İLGİLİ BİLGİLER		Şikayet türü	
Ad - soyad (zorunlu değil)		Özel arazi edinimi	☐
Telefon numarası (zorunlu değildir)		Kamu arazisi edinimi	☐
Adres (zorunlu değil)		Çevre sorunları	☐
Köy		İnşaat sırasında hasar veya kayıp	☐
İlçe - İlçe		İnsan ve hayvan sağlığı	
Şikayet nasıl alınmıştır	☐ Telefon	Erişim sorunları ve olumsuz kısıtlamalar	☐
	☐ Toplantılar	Sosyal ve kültürel sorunlar	☐
	☐ Şahsen başvuru	Diğer:	
	☐ Posta - e-posta		
☐ Dilekçe			
☐ Saha ziyareti			
☐ Diğer:.....			
ŞİKAYETİN DETAYLARI			
Ekler			 Sayfa



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 125 / 126

EK 8. ŞİKAYET 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		
<i>Bu bölüm şikayet işleme komitesi tarafından doldurulmalı ve imzalanmalıdır (şikayetçinin imzası yerine banka işlem belgesi eklenebilir).</i>		
Sorumlu memur	Şikayetin sahibi	
Adı-soyadı	Adı-soyadı	
Tarih ve imza	Tarih ve imza (imza yoksa bunun nedeni açıklanmalıdır)	



YENİDEN YERLEŞİM PLANI		CNR-ADN-YYP-002
Nihai	Tarih: Eylül, 2025	Sayfa 126 / 126

EK 9. HANEHALKI ANKET FORMLARI

Ayrı bir belge olarak sunulmuştur.



**T.C. ULAŞTIRMA VE
ALTYAPI BAKANLIĞI**



Yalnızca Kurumsal
Kullanım İçindir