

EEE

**BOTAŞ**

**BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.**

**Arazi Edinim Planı**

**Tuz Gölü Havzası Doğalgaz Depolama Projesi**

Şubat 2013

**İÇİNDEKİLER**

1 [**GİRİŞ 4**](#bookmark2)

* 1. [GENEL BİLGİ 4](#bookmark3)
  2. [ARAZİ EDİNİM PLANI’NIN (AEP) AMAÇLARI 5](#bookmark4)

1. [**PROJENİN AMACI 6**](#bookmark5)
   1. [KISALTMALAR 6](#bookmark6)
2. [**PROJENİN ÖZETİ 8**](#bookmark7)
   1. ÖZELLİKLER 8
      1. [*Su Temini 8*](#bookmark8)
      2. [*Tuzlu Su Deşarjı 8*](#bookmark9)
      3. [*Depolama Yerüstü Tesisleri Ana Üniteleri. 8*](#bookmark10)
   2. [ARAZİ EDİNİMİ 10](#bookmark11)
3. [**ETKİLENEN BÖLGELER VE NÜFUS 12**](#bookmark12)
   1. [TARIMSAL FAALİYETLER 13](#bookmark14)
4. [**YASAL ÇERÇEVE 15**](#bookmark15)
   1. [KAMULAŞTIRMA KANUNU 15](#bookmark16)
   2. [ACELE KAMULAŞTIRMA 16](#bookmark17)
   3. [DÜNYA BANKASI POLİTİKALARI 17](#bookmark18)
5. [**PROJENİN ETKİLERİ VE AZALTICI ÖNLEMLER 19**](#bookmark19)
   1. [KIYMET TAKDİRİ 19](#bookmark20)
      1. *Kamulaştırma İçin Kıymet Takdiri 19*
      2. [*Gelir Kapitalizasyon Ölçütü: 20*](#bookmark21)
      3. Karşılıklı Anlaşma
      4. Anlaşmazlık
   2. [EKİLİ ARAZİLERDE OLUŞACAK KAYIPLAR 21](#bookmark22)
      1. *Boru Hatlarının Meydana Getireceği Etkiler 21*
      2. *Yer Üstü Tesislerinin (YÜT) Meydana Getireceği Arazi Kayıpları 22*
   3. [ÇAYIR VE MERALARDA OLUŞABİLECEK ARAZİ KAYIPLARI 22](#bookmark27)
   4. [KISITLAMALAR 22](#bookmark30)
6. [**HALKA AÇIKLAMA VE İSTİŞARE 24**](#bookmark31)
   1. [İSTİŞARE VE KATILIM FAALIYETLERI 24](#bookmark32)
   2. [KÖY DÜZEYİNDEKİ İSTİŞARELER 24](#bookmark33)
7. [**İZLEME VE DEĞERLENDİRME 26**](#bookmark34)
   1. [AMAÇLAR 26](#bookmark35)
   2. [RAPORLAMA 26](#bookmark36)
8. [**BÜTÇE 27**](#bookmark37)
   1. [AEP Uygulama gİderlerİ 27](#bookmark38)
9. [**UYGULAMA PLANI 29**](#bookmark39)
   1. [GİRİŞ 29](#bookmark40)
   2. [AEP’NİN HAZIRLANMASI 29](#bookmark41)
   3. [İSTİŞARE VE HALKA AÇIKLAMA 29](#bookmark42)
   4. [ARAZİ EDİNİMİ VE İNŞAAT 29](#bookmark43)
   5. [İZLEME VE DEĞERLENDİRME 30](#bookmark44)
   6. [KAMULAŞTIRMA AŞAMALARI 30](#bookmark45)
      1. *Karşılıklı Mutabakat 31*
      2. [*Uzlaşmazlık 32*](#bookmark46)
10. **GİRİŞ**
    1. **GENEL BİLGİ**

Tuz Gölü Havzası Doğal Gaz Depolama Projesi’nin daimi ve geçici arazi edinimi faaliyetlerinin çerçevesi ve izleyeceği esaslar ile taşınmazlar ve üzerindeki müştemilatların tazmin usulleri Arazi Edinim Planı (AEP, Yeniden İskan Planı olarak da isimlendirilmektedir) RP369 v1 Haziran 2005de ele alınmıştır.

RP369 v1 Haziran 2005’in hazırlkları için istişareler 2001’de başlamış, bu görüşmeler 2002’den itibaren farklı tarihlerde gerçekleştirilmiştir. 25 Haziran 2002’de Sultanhanı’nda, 14 Ocak 2003’te Aksaray’da olmak üzere farklı tarihlerde devam ettirilmiştir. 2005 AEP BOTAŞ internet sayfasında ve Dünya Bankası bilgi sayfasında Haziran 2005’te yayınlanmtır.

Arazi çalışmalarının öncesinde ilave bilgilendirme toplantıları 28 Haziran 2006 ve 13 Eylül 2006’da Aksaray’da, 29 Kasım 2007 ve 16 Ekim 2012’de Sultanhanı’nda yapılmıştır.

Arazi Edinim Planı’nın Haziran 2005 versiyonu, proje ile ilgili arazi edinimini en aza indirgemek amacıyla temiz su sağlama, tuzlu su boruları ve yüzey tesisleri gibi projenin tüm bileşenlerini kapsamaktadır. Bu dokümanda BOTAŞ, 12 kuyunun her biri için ihtiyaç duyulan küçük alanları kamulaştırmayı planlamıştı. Ancak daha sonra, projenin uygulanması sırasında, kuyuların güvenliği için, kuyu çevresindeki tüm alanların kamulaştırma kararı alındı. Uygulanacak bu revizyon, 12 kuyunun yer alacağı alanda bir artışa neden olmuştur.

Bu nedenle, RP369 v1 Haziran 2005’e yapılan revizyon uygulamaya konulmuş ve mevcut AEP’nin hükmünü geçersiz kılan işbu revize edilmiş AEP hazırlanmıştır.

Bu Revize Plan v 2 Şubat 2013 genel olarak aşağıdaki değişiklikleri yansıtacak şekilde hazırlanmıştır:

1. yapılan etraflı mühendislik çalışmalarına ilişkin arazi edinimindeki değişiklikleri yansıtmak için: Mevcut RP369 v1’de, her kuyu alanı ayrı ayrı değerlendirilmektedir. Detaylı mühendislik çalışmaları sırasında, güvenlik nedeniyle, gelecekteki genişletme ve kamulaştırmadan arta kalan arazilerden faydalanmak amacıyla, etkilenen arazilerin çevresindeki tüm alanları kapsaması tercih edilmiştir. Dolayısıyla, uygulanacak arazi edinimi Kısım 6'ya göre yapılacaktır.
2. enerji nakil hattına arazi edinimini dahil etmek için: Mevcut RP369 v1 su hattı ve tesislerin pompa istasyonları için enerji nakil hattını kapsamıyordu. Bu nedenle, ayrıntıları Kısım 5'de verilen alanlara daimi (süresiz) irtifak kamulaştırması uygulanacaktır. Kamulaştırılması gereken alanlar çoğunlukla devlet arazisidir. Etkilenen arazi sahiplerinin sınırlı sayıda olacağı öngörülmektedir.
3. erişim yollarının arazi edinimini dahil etmek için: Mevcut RP369 v1 su hattı ve tesislerin pompa istasyonlarına erişim yollarını kapsamıyordu. Bu nedenle gerekli görülen yerlerde kamulaştırılacak topraklar, önceden Ürün 4'te gösterilen alanlardır. Çünkü çoğunlukla, kullanımda olan mevcut yollardan yararlanılacağı için, çok büyük bir alanın kamulaştırılması beklenmemektedir.

Kuyu alan ve elektrik nakil hatları için daha fazla toprak kamulaştırmadan önce, BOTAŞ, arazi ediniminin arazi sahipleri üzerindeki etkisini ve onların arazi ediniminden dolayı savunmasız veya ağır şekilde etkilenmiş olup olmadığını belirlemek ve kamulaştırmanın onları daha yoksul bırakmaması için gerektiğinde ek yardım sağlamak amacıyla her arazi sahibiyle anket yapacaktır (bkz. hak sahipliği matrisi sayfa 29-30). BOTAŞ anketleri belgeleyecek, etkilenecek arazi sahiplerinin bilgilerinin bir özetini Dünya Bankasına verecek ve kamulaştırmadan önce her durumda herhangi bir ek yardıma ihtiyaç olup olmadığını (hak sahipliği matrisinde açıklandığı üzere) belirleyecektir. Anket formundaki soruların bir listesi Ek 3'te verilmiştir.

* 1. **ARAZİ EDİNİM PLANI’NIN (AEP) AMAÇLARI**

AEP, Projenin arazi edinimi ve diğer varlıklar için verilecek tazminatlar konusunda uygulanacak çerçeveyi ve yöntemleri tanımlamaktadır.

Proje, yerel halkı fiziksel yer değiştirmeden ziyade ekonomik olarak etkileyecektir, çünkü insanlar arazilerini kaybetmektedirler ama herhangi bir ev kaybı söz konusu değildir. Proje’de kullanılmak üzere daimi ve geçici arazi edinilecek ve bu suretle insanların geçim kaynakları etkilenecektir. Projenin fiziksel olarak yer değiştirmeye sebebiyet vermeyecek olmasına rağmen doğurması muhtemel ekonomik etkiler nedeniyle bir AEP hazırlanmasına gerek duyulmuştur. Yerel halkın farklı geçim kaynakları bulunmaktadır, ve tarım bölgede genellikle ek gelir niteliğindedir. Tesislerin çevresindeki arazinin verimsizliğinden dolayı tarımsal faaliyetler son yıllarda düşmüştür. Bu nedenle, arazi sahiplerinin çoğu için ürün geliri yeterli olmamaktadır. Çiftçiler 1 sezonda sadece bir kez ürün alabilmekte ve arazi gelecek sezon nadasa bırakılmak zorunda kalmaktadır.

Proje kapsamında doğal gaz, temiz su ve tuzlu su boru hatları, pompa ve vana istasyonları ile 12 kuyu alanı dahil olmak üzere doğalgaz depolama alanları için geçici (382 ha) ve daimi (367 ha) olmak üzere yaklaşık 749 hektarlık bir araziye ihtiyaç duyulmaktadır. Kamulaştırılmış ve % 44 ü devlet ve % 56 sı özel olmak üzere kamulaştırılacak toplam arazi üzerinde 4061 arazi sahibi etkilenmektedir.

Bu 749 hektarlık alan dışında, toplam 277 hektar (235 ha geçici ve 42 ha daimi) lık alan 2007 ve 2008 yıllarında kamulaştırılmış ve bu kamulaştırmadan 3413 arazi sahibi etkilenmiştir. Kalan arazinin gelecek birkaç ay içinde kamulaştırılması ve 648 arazi sahibinin daha etkilenmesi beklenmektedir.

Etkilenen halkın fiziksel etki ve ekonomik kayıplarını en alt düzeyde tutmak amacıyla aşağıda yazılan önlemler alınacaktır:

* Projenin arazi kullanımını en aza indirmek, inşaat sonrasında arazinin eski sahibi ve kullanıcısının kullanımı için en az kullanım kısıtlamasıyla arazinin ziraata elverişli olarak eski haline getirilmesi;
* Güzergah tasarımını özel mülkiyete konu taşınmazlarda fiziksel yer değiştirmelerden ve geçici ve daimi kamulaştırmalardan kaçınacak şekilde yapılması; yerel halkın projenin sonuçlarından doğacak bir fiziksel yer değiştirme ve yeniden yerleşim gibi etkilere maruz kalmaması;
* Tazminat bedellerinin belirlenmesi için kapsamlı veri toplanması ve net gelir değerleme yönteminin kullanılması.

AEP’nin amaçları ve önlemlerin çerçeveleri raporun ilerleyen bölümlerinde tüm detayları ile birlikte açıklanacak ve Proje’nin Türkiye’deki yasal çerçeveye ve Dünya Bankası uygulama talimatına uygunluğu gösterilecektir.

1. **PROJENİN AMACI**

Enerji endüstrisi, gaz şirketleri de dahil olmak üzere, mesken, ticari ve sanayi müşterilerine güvenli enerji teminini garanti etmek zorundadır.

Gaz yakıtların, enerji temin eden şirketlerce pazara ulaşmadan önce genellikle yüzlerce ve hatta binlerce millik mesafelerden nakliye edilmesi gereklidir. Gaz ihtiyacı farklı mevsimler, haftanın farklı günleri ve günün farklı saatlerinde değişkenlik göstermesine rağmen, bu tür projelerin ekonomik açıdan optimize edilebilmesi için, nakliye sistemleri genelde yüksek yük faktörlerinde işletilmektedir. Bu nedenle enerji temin eden şirketler, pik gaz çekişleri ve gaz teminindeki kesintileri karşılayabilmek için vasıtalara ihtiyaç duymaktadır.

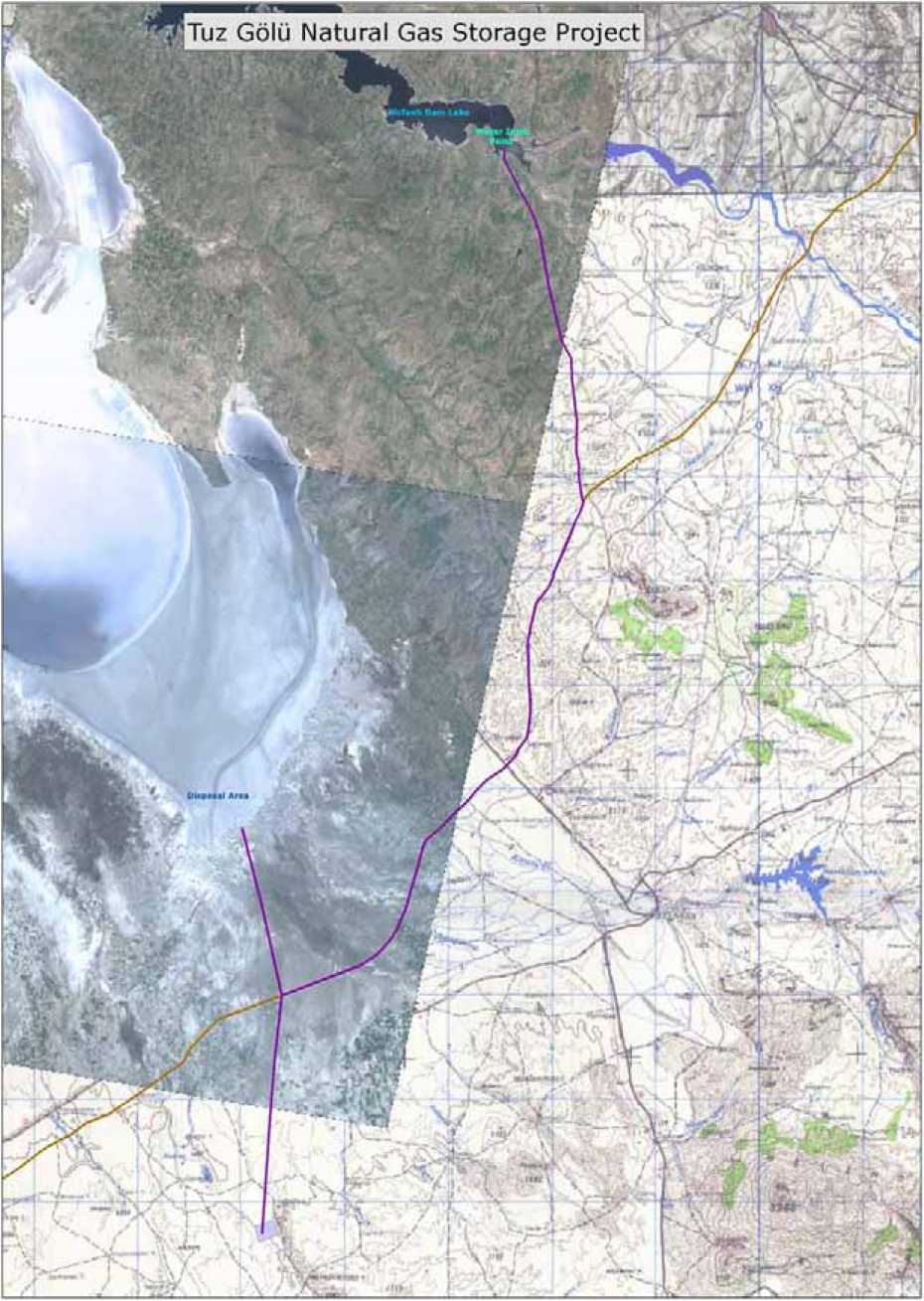
Bu nedenle enerji bazen kısa, bazen de uzun süreli olarak depolanmalıdır. Gaz endüstrisindeki depolama gerekliliği tipik bir örnek olarak verilebilir. Mesken, ticari ve endüstriyel gaz kullanıcıları ihtiyaçları doğrultusunda gaz alırken, gaz temin eden şirketler neredeyse sabit bir oranda gaz almaktadır. İhtiyacın az olduğu dönemlerde gazın enjekte edildiği yeraltı depolama tesisleri, müşteri ihtiyacını güvenli bir şekilde sağlamaya yardımcı olmaktadır. Bu tesisler, jeolojik koşullar uygun olduğu sürece, gaz kullanım merkezlerinin yakınına veya ana iletim hatlarının sonuna kurulmaktadır.

Gaz depolama gerekliliği günden güne artmaktadır. Gaz depolanmasına yönelik tecrübeler ve ar-ge çalışmaları yeraltı depolamanın, yerüstü depolamaya üstünlüğünü göstermiştir. Yeraltı depolama tesisleri, neredeyse çevre üzerinde hiç etkisi olmayan ve genellikle yerüstü tesislerine oranla daha ucuz ve yüksek güvenlikli tesislerdir.

Yaz aylarında ısınma ihtiyacının azalması sonucunda fazla gazın depolanması ile gaz tüketimindeki mevsimlik, günlük ve saatlik değişiklikleri düzenlemek, kış aylarında artan ihtiyacı karşılamak ve gelecekteki doğal gaz teminindeki açığı karşılamak üzere doğal gazın yeraltında depolanmasına yönelik çalışmalar devam etmektedir. Doğal gazın yeraltında depolanması Türkiye’de önemli bir konu olarak ele alınmaktadır. Hızla artan gaz tüketimine bağlı olarak, uzun mesafelerden boru hatları ile sabit miktarda taşınan gaz ile pik gaz ihtiyacını etkili bir şekilde dengelemek için yeraltı depolamasına ihtiyaç duyulmaktadır. Boru hattı güzergahı Şekil 2.1’de gösterilmiştir.

* 1. **KISALTMALAR**

|  |  |
| --- | --- |
| BOTAŞ | BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş |
| AEP | Arazi Edinim Planı |
| AKB | Arazi Etüd ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı |
| EPC | Mühendislik, Satınalma ve İnşaat |
| YÜT | Yer Üstü Tesisleri |
| DM | Detay Mühendislik |
| Hİ | Halkla İlişkiler |
| ÇED | Çevresel Etki Değerlendirmesi |



Tuz Gölü Doğal Gaz Depolama Projesi

**Şekil 2.1 Uydu Görüntüsü İle BirleştirilmişTopoğrafik Harita**

1. **PROJENİN ÖZETİ**

Gaz depolanması amacıyla Tuz Gölü Havzası’nda Mühendislik Çalışması gerçekleştirilmiştir. Tuz Gölü Havzası, tuz domlarında gaz depolanması için en elverişli yerlerden/ortamlardan biridir.

Türkiye’de yeraltı depolamanın jeolojik açıdan elverişliliği baz alınarak bir eleme yapıldığında, büyük tuz kavernalarının oluşturulabildiği Tuz Gölü Havzası en üst sırada yer almaktadır. Tuz Gölü Havzası, pik ihtiyaçlar için depolamaya en elverişli konumda bulunmaktadır (Ankara’ya yakın) ve 40”’lik Kayseri- Konya-Seydişehir DGBH’na yakın olup (19 km mesafede), aynı zamanda uygun derinliklerde saf tuz kütleleri bulundurmaktadır.

BOTAŞ, Tuz Gölü Havzası’ndaki tuz yapılarında doğal gaz depolamanın teknik fizibilitesini elde etmek için aşamalı bir süreç izlemiştir. Her bir adımda bir önceki adımda edinilen bilgiler baz alınmıştır. Değerlendirmede mevcut verilerin gözden geçirilmesi, 3 boyutlu (3D) sismik çalışma, iki araştırma kuyusunun açılması, tuz tabakalarının laboratuvar ortamında test edilmesi, tuzlu su deşarjı için hidrolojik çalışma, sismisite çalışması ve Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) çalışması yer almıştır.

**3.1 ÖZELLİKLER**

|  |  |
| --- | --- |
| Konum | Tuz Gölü’nün Güneyi, Sultanhanı-Aksaray |
| Depolama Tipi | Tuz Formasyonu (Dom Tipi) |
| Açılan Kuyu Adedi | 2 (UGS-1 ve UGS-2) |
| Açılacak Kuyu Adedi | 12 |
| Tuza Giriş Derinliği | UGS-1: 583 m, UGS-2: 635 m |
| Tuz Domu Derinliği | > 750 m. |
| Tuz Kütlesinin Ebadı | Yükseklik: 15 km, Genişlik: 2,5 km |
| Depolamaya Uygun Tuz Alanı | Yaklaşık 30 km2 |
| Su Temini (Eritme İşlemi İçin) | Yeraltı suyu (5+1 kuyu) ve/veya Hirfanlı Barajı’ndan boru hattı yoluyla (160 Km mesafede) |
| Toplam Su İhtiyacı | 1.120 m3 saat (Toplam: 60 milyon m3) |
| Tuzlu Su Deşarj Alanı | Tuz Gölü’ne 39 km boru hattı ile |
| Kayseri-Konya DGBH’na mesafe (İşletmede) | 19 km. |
| Bir kaverna hacmi | 500.000 m3 |
| Çalışma Gaz Hacmi (10 kaverna için) | 960 milyon m3 |
| Yastık Gaz Hacmi (10 kaverna için) | 518 milyon m3 |
| Toplam Gaz Hacmi (Çalışma+Yastık) | 1.478 milyar m3 |
| En Yüksek (Toplam) Çekiş Debisi (10 kaverna için) | 40 milyon m3/gün |
| En Yüksek Enjeksiyon Debisi | 30 milyon m3/gün |
| En Yüksek Kaverna Basıncı | Yaklaşık 220 bar |
| En Düşük Kaverna Basıncı | 80 bar |
| Kuyu Açma+Eritme İnşaat Süresi | 17 ay |

Tuz Gölü alanındaki tuz yapısı ortalama 2-2.5 km kalınlığında ve 15 km uzunluğunda olup, bu da yaklaşık olarak 30 km2’lik bir tuz alanına karşılık gelmektedir. Bu büyük alan 10’dan fazla kaverna inşa etmek için yeterlidir. Ortalama tuz kalınlığı yaklaşık 1500 m’dir, azami yükseklikteki iki alanın yüksekliği 2000 m’den fazladır.

1. **Su Temini**

Tuz domlarındaki kaverna eritme işlemi için su ihtiyacı 119 km mesafedeki Hirfanlı Barajı’na kurulacak tesislerden temin edilecektir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 5x106 m3/yıl yeraltı suyu kullanımına müsaade edilmektedir. Bu bağlamda, projenin toplam su ihtiyacı aşağıdaki gibi olacaktır:

Bir kavernanın ihtiyacı olan su miktarının 280 m3/h olduğu dikkate alındığında, Devlet Su İşleri’nin (DSİ) projede kullanımına izin verdiği eritme su mikarı 560 m3/h’dir, bu da aynı anda iki kavernanın eritilmesi için yeterlidir. Diğer yandan, ileriki yıllar içerisinde artacak depolama ihtiyacın karşılamak amacıyla projeyi hızlandırmak için, eritme işlemlerinin 2’li gruplar yerine 4’lü gruplar halinde yürütülmesi düşünülmektedir. Bu durumda, projenin ihtiyacın olan su miktarı 1120m3/h’e çıkmaktadır. Bu miktarda bir suyu yeraltı kaynaklarından temin etmenin doğuracağı çevresel risklerden dolayı, proje bölgesinin yaklaşık 160km kuzeyinde bulunan Hirfanlı Barajı’ndan su temin edilmesi öngörülmüştür.

1. **Tuzlu Su Deşarjı**

Eritme işleminde oluşan tuzlu su (560 m3/saat) eritme ünitesindeki yaklaşık 1200 m3 kapasiteli bir havuzda toplanacak olup, Tuz Gölü’ne 39 km’lik bir boru hattı ile taşınacaktır. Topoğrafyanın uygun olması sebebiyle akış cazibe ile (pompa kullanılmadan) sağlanacaktır.

*Göl içinde homojen bir dağılım yaratmak için tuzlu su deşarjı, iletim hattının sonunda yer alacak difüzörler yoluyla yapılacaktır. Difüzör yaklaşık 18 m uzunlukta olacak ve üzerinde çapraz olarak yerleştirilmiş 6 adet çıkış noktası bulunacaktır.*

1. **Depolama Yerüstü Tesisleri Ana Üniteleri**

Eritme işlemi ve gaz tesisleri için 400m x 800 m’lik bir alan planlanmaktadır. Bu alan aynı konumdaki eritme ve gaz tesisleri için yeterlidir. Tesis mevcut 40”lik Kayseri-Konya-Seydişehir Doğal Gaz Boru Hattı’na 19 km’lik branşman hattı ile bağlanacaktır.

Eritme tesisi ilk iki kavernaya paralel olarak eritme işlemine göre tasarlanacaktır. Eritme tesisi için su, elektrik ve azot gazı temin edilmelidir.

Gaz tesisi, işletmedeki kaverna adedine göre ana ekipmanların modüler olarak düzenlenmesi ile inşa edilecektir. Gaz tesisi Türk gaz şebekesine bağlanacak olup, tesise elektrik enerjisi ve su sağlanacaktır.

* 1. **ARAZİ EDİNİMİ**

Doğal gaz, su ve tuzlu su boru hatları, pompa istasyonları, gaz depolama alanları ve 12 kuyunun inşası da dahil olmak üzere tüm proje bileşenleri için geçici (389 ha) ve sürekli (360 ha) olarak, Proje için 749 hektar (ha) arazi edinimine ihtiyaç duyulmaktadır. %26 sı devlet %74 ü özel olmak üzere kamulaştırılmış ve kamulaştırılacak araziler üzerinde 3797 arazi sahibi etkilenmektedir.

Bu 749 hektarlık alan dışında, AEP RP369 v1 Haziran 2005 uygulamasında toplam 277 hektar (235 ha geçici ve 42 ha daimi) lık alan 2007 ve 2008 yıllarında kamulaştırılmış ve bu kamulaştırmadan 3413 arazi sahibi etkilenmiştir. Bu dokümanın tamamlanmasının ardından, önümüzdeki aylarda kamulaştırılacak arazi üzerinde 648 arazi sahibinin da etkilenmesi beklenmektedir.

Kamulaştırılması bitmiş araziler çoğunlukla daimi irtifaktır ve kamu/devlet arazileri üzerinde Hirfanlı Barajı çevresindeki güvenlik önlemleri nedeniyle kullanıcı bulunmamaktadır. BOTAŞ düzenli olarak sahaya giderek gözlem yapmaktadır.

Temiz su boru hattının toplam uzunluğu 35,90km, irtifakı 18m enindedir. Toplam etkilenen parsel sayısı 462’dir. 2008 yılında kamulaştırılan arazinin %26’sı kamu, %74’ü özel mülkiyettir ve bu kamulaştırmadan toplam 1351 kullanıcı etkilenmiştir.

Kısım 1 - Hirfanlı Barajı - Doğalgaz Boru Hattı Arası

Temiz su boru hattının toplam uzunluğu 35,90km, irtifak genişliği 18m’dir. Toplam etkilenen parsel sayısı 462’dir. 2008 yılında kamulaştırılan arazinin %26’sı kamu, %74’ü özel mülkiyettir ve bu kamulaştırmadan toplam 1351 kullanıcı etkilenmiştir.

Temiz su boru hattı için arazi edinimi ilk olarak 11.06.2008’de tamamlanmıştır. Pompa stasyon alanları için daimi irtifak kamulaştırması 2012’de yapılmış ve inşaata 11.06.2012 tarihinde başlanmış olup inşaat devam etmektedir.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tesis | ~Km | Alan (HA) | Kamulaştırma Türü |
| Boru Hattı (Temiz Su) | - | (60 ha) | Daimi İrtifak Kamulaştırması |
| Pompa İstasyonu (TY 1) | 0+000 | 1,17 ha | Mülkiyet Kamulaştırması |
| Pompa İstasyonu (TY 2) | 10+840 | 0,85 ha | Mülkiyet Kamulaştırması |
| Su Tankı (DY 1) |
| Pompa İstasyonu (TY 3) | 21+695 | 0,53 ha | Mülkiyet Kamulaştırması |
| Su Tankı (DY 2) |
| Su Tankı (DY 3) | 31+020 | 4,55 ha | Mülkiyet Kamulaştırması |

**Kısım 2 - Doğalgaz Boru Hattı (Paralel Kısım)**

Temiz Su Boru Hattı Toplam Uzunluğu: 60.07 km

Toplamda 418 parsel etkilendi. 2007 de % 11 i devlet % 89 u özel olmak üzere kamulaştırması tamamlanan toplam alanda 1932 arazi sahibi etkilendi.

Bu kısım boyunca temiz su hattı için arazi edinimi ilk olarak 03.10.2007 de tamamlandı, pompa istasyonları için mülkiyet kamulaştırması 2012 de yapıldı ve inşaat 11.06.2012 de başladı ve halen devam etmektedir.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tesis | ~Km | Alan (HA) | Kamulaştırma Türü |
| Boru Hattı (Temiz Su) | - | 15 m (87 ha) | Daimi İrtifak Kamulaştırması |
| Su Tankı (DY 4) | 49+385 | 0,61 ha Mülkiyet Kamulaştırması | |

**Kısım 3 - Doğalgaz Boru Hattı - Depolama Alanı Arası**

Toplam Uzunluk (Temiz Su ve Depo Sahasına Kadar Doğal Gaz): 23.2 km,

Toplam Uzunluk (Tuzlu Su): 23.2 km, 3 boru hattı tek koridor altında kamulaştırılacaktır.

Bu kısımda toplam 105 parsel etkilendi. 2007 de %43 ü devlet %57 si özel olmak üzere kamulaştırması tamamlanan toplam alan üzerinde 127 arazi sahibi etkilenmiştir.

Bu kısım boyunca temiz su, tuzlu su ve gaz boru hatları için arazi edinimi 03.10.2007 de tamamlandı ve inşaatı 11.06.2012 de başladı ve halen devam etmektedir.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tesis | ~Km | Alan (HA) | Kamulaştırma Türü |
| Boru Hattı (Temiz Su) | - | 28 m (64 ha) | Daimi İrtifak Kamulaştırması |
| Boru Hattı (Tuzlu Su) | - | 28 m | Daimi İrtifak Kamulaştırması |
| Boru Hattı (Doğal Gaz) | - | 28 m | Daimi İrtifak Kamulaştırması |
| Su Tankı (DY 5) | 119+685 | 0,38 ha Mülkiyet Kamulaştırması  0,79 ha Daimi İrtifak Kamulaştırması | |

**Kısım 4 – Depolama Alanı- Boşaltma Alanı Arası**

Tuzlu su boru hattının uzunluğu 16,72km, irtifak genişliği 16 m’dir. Toplam 7 parsel etkilenmiştir. 2007 yılında kamulaştırılan arazinin %100’ü kamu mülkiyeti olup bu alan üzerinde özel mülkiyet arzi bulunmamaktadır.

Bu bölüme tuzlu su boru hattı için kamulaştırma işlemi 03.10.2007 yılında tamamlanmış olup inşaatına 11.06.2012 tarihinde başlanmıştır, inşaat halen devam etmektedir.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tesis** | **Kp** | **Alan (HA)** | **Kamulaştırma Türü** |
| Boru Hattı (Tuzlu su) | - | (24 ha) | Daimi İrtifak Kamulaştırma |
| Pig istasyonu | 5+085 | 2,25 ha | Mülkiyet Kamulaştırması |

**Kısım 5 – Enerji Nakil Hatları – Pompa İstasyonları / Depolama Tankı 3 & 4**

PS1, PS2 ve PS3’e kadar olan ENH uzunluğu yaklaşık 53 km. (bu kısmın 35,9 km si Kısım 1’e paraleldir) ST3 e kadar olan ENH uzunluğu 1400 m ve ST4’e kadar 1700 m.’dir.

Tesis alanına kadar ENH uzunluğu yaklaşık 40 km.

ENH’lerin kesin güzergahı yüklenici tarafından belirlendikten sonra topoğrafya haritaları mevcut olacaktır; Yüklenici istimlak dosyalarını hazırlayıp İş veren e sunmuştur. Kamulaştırma dosyaları tamamlandıktan sonra kamulaştırma işlemlerine başlanacaktır. Toplam 148 ha (147 geçici, 1 Ha daimi) arazi kamulaştırılacaktır.

746 parsel arazinin etkileneceği tahmin edilmektedir. Şubat 2013’te kamulaştırılacak arazinin %70’i kamu ve %30’u özel mülkiyet arazisidir, bu kamulaştırmadan 587 kullanıcının etkilenmesi beklenmektedir.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tesis** | **Kp** | **Genişlik/Alan (HA)** | **Kamulaştırma Türü** |
| Direk Yerleri |  | 0,69 ha | Mülkiyet Kamulaştırma |
| PS1,PS2 ve PS3’e Enerji Nakil Hattı |  | 80,56 ha | Daimi İrtifak Kamulaştırma |
| Su Depolama Tankı (ST3) | 31+020 | 2,20 ha | Daimi İrtifak Kamulaştırma |
| Su depolama Tankı (ST4) | 49+385 | 1,19 ha | Daimi İrtifak Kamulaştırma |
| Tesisler’e Enerji Nakil Hattı |  | 63 ha | Daimi İrtifak Kamulaştırma |

**Section 6 – Yüzey Tesisleri Bölgesi**

**Yüzey Tesisleri Bölgesi’nin Mülkiyet Kamulaştırması:** Alan, yaklaşık 320.000 m2 (400 m \* 800 m = 32 ha) alanı kapsamaktadır, fakat ayrıntılı mühendislik hesaplamaları sonucu hesaplanan alan aşağıda verilmiştir.

Yüzey Tesisleri için yaklaşık 32 hektarlık alan, 3 farklı parselde 3 özel mülkiyet sahibi veya ortak sahiplerinden (1 parsel 1 kişinin özel mülkiyetinde, diğer parsel 2 kişinin özel mülkiyetinde, üçüncü parsel de 9 kişinini mülkiyetinde idi) istimlak edilmiştir. (%0 kamu mülkiyeti, %100 özel mülkiyet). Bu bölüm için arazi edinimi 11.09.2012 tarihinde tamamlanmış, inşaata 11.10.2012’de başlanmıştır, inşaata halen devam edilmektedir.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tesis** | **Kp** | **Alan (HA)** | **Kamulaştırma Türü** |
| Yüzey Tesisleri | - | 31,7 ha | Mülkiyet Kamulaştırma |

**Kısım 7 –Kuyu Yerleşim Bölgesi**

**Kuyu alanlarının mülkiyet kamulaştırması:** BOTAŞ’ın güvenliği için etkilenen bölgenin çevresindeki arazileri de içine alacak şekilde genişletilmiştir, yaklaşık 3.242.878, 51 m2’ lik alanı kapsamaktadır, kalan bölgenin ileride genişleme ve kullanımı yukarıda açıklandığı şekilde uygulanacaktır.

101 parsel (50 adedi kamu, 51 adedi özel mülkiyet, 61 kullanıcıyı etkilemektedir) bu kamulaştırma işleminden etkilenmektedir, bu arazinin %59’u kamu, %41’i özel mülkiyettir.

Kuyu bölgesinde toplam 324HA’lık alanın (133HA kamu, 191HA özel mülkiyet) edinilmesi düşünülmektedir. Ayrıntılı bilgi Ek1’de verilmiştir.

UGS-8 sondaj sahasındaki kamulaştırma işlemi henüz tamamlanmamıştır. Kuyubaşında 0,1 hektarlık alan edinimi tamamlanmış, arazinin geri kalanı sahibinden kiralanmıştır, kira bedeli Ağustos 2012’den edinim sürecinin nihayetlendirileceği tarih olan Kasım 2012’yi kapsayacak şekilde ürün bedeli ile birlikte ödenmiştir. Sondaja 27.21.2012 tarihinde başlanmıştır, ve halen devam etmektedir. Geri kalan arazinin edinimi kabul sürecinin tamamlanmasından sonra yapılacaktır.

Kabul edildikten sonra, 30 gün veya daha uzun süre ilan edilecek, ve arazi mülkiyeti BOTAŞ’a geçmeden etkilenen kişilere ödemeleri tam olarak yapılacaktır.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tesis | Kp | Alan (HA) | Kamulaştırma Türü |
| UGS1’den UGS12’ye kadar olan Kuyu Bölgesi ve Saha Boruları , |  | 324 ha | Mülkiyet Kamulaştırması |

1. **ETKİLENEN BÖLGELER VE NÜFUS**

Hirfanlı Barajı’ndan depolama sahasına kadar inşa edilecek temiz su hattı ile depolama sahasından boşaltma alanına kadar inşa edilecek tuzlu hattı ve sabit tesisler yaklaşık 20 köyü etkileyecektir. Tüm köyler Aksaray İli sınırları içerisindedir. Aksaray İli’ne ait nüfus bilgisi ve ilçelere göre etkilenen köy dağılımlarına ait bilgiler Tablo 4.1’de gösterilmiştir:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| İl | Merkez Köy Sayısı | 2000 Sayımına Göre Nüfusu | İlçe  Sayısı | İlçelerin 2000 Sayımına Göre Nüfusu | Etkilenen İlçeler | Etkilenmesi Beklenen Köy Sayısı |
| Aksaray | 146 | 228.060 | 6 | 377.505 | Evren | 1 |
| Sarıyahşi | 2 |
| Ağaçören | 8 |
| Ortaköy | 6 |
| Merkez | 10 |

Kaynak: BOTAŞ ve Devlet İstatistik Enstitüsü 2010

**Tablo 4.1 Projeden Etkilenmesi Beklenen Nüfus Bilgileri**

Bugüne kadar, AEP RP369 v1 Haziran 2005 e göre 2007 ve 2008 yıllarında geçici (235 ha) ya da sürekli (42 ha) toplamda 277 hektar alan kamulaştırıldı ve bu kamulaştırmadan 3413 arazi sahibi etkilendi.

Kalan 472 ha lık alan (%62 devlet, %38 özel olmak üzere 101 parsel) ın kamulaştırılması önümüzdeki birkaç ayda yapılacak ve bu kamulaştırmadan 648 arazi sahibinin etkilenmesi öngörülüyor.

Proje kapsamında hem özel mülkiyete konu hem de kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlarda toplamda 847 parsel üzerinde irtifak ve mülkiyet kamulaştırması yapılacaktır. Proje sadece taşınmaz malları etkileyecek olup, yerel halkın fiziksel olarak yerinden edilmesi ya da yeniden yerleşimi gibi etkileri olmayacaktır.

Şimdiye kadar etkilenen ve etkilenecek olan araziler ve arazi sahipleri ve Tuz Gölü’nün etkileri detaylı olarak Ek 2 de verilmiştir.

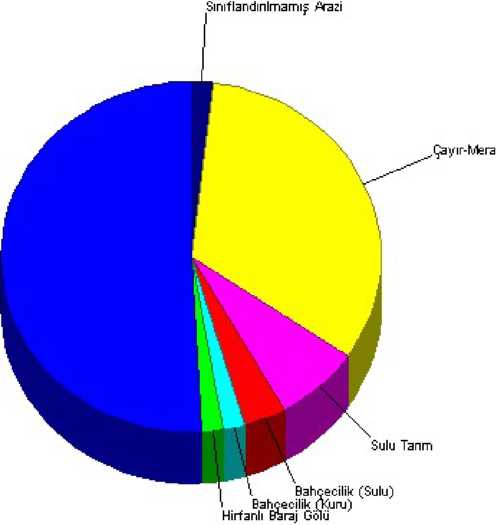
* 1. **TARIMSAL AKTİVİTELER**

Etkilenen araziler çoğunlukla tarım arazisi olarak kullanılmaktadır (Grafik 4.2) ve genelde kuru tarım yapılmaktadır. Tablo 4.3’de ifade edilen istatistikler 1:100.000 ölçekli arazi kullanım haritalarından üretilmişlerdir. Taşınmaz maliklerinin çoğu etkilenen parçalar dahil kendi arazilerini kullanmaktadırlar.

Yer altı depolama tesisleri üzerindeki tarımsal etkinlikler arazinin verimsiz olması nedeniyle yetersiz kalmaktadır. Bölgede yaşayan çiftçiler tarlalarından bir sezonda bir ürün almakta ve tarlalar gelecek sezon için nadasa bırakılmak zorunda kalmaktadır. Bu sebeple depolama sahasındaki yer üstü tesisleri için kullanılacak araziler fiziksel olarak ziraata elverişli arazi değildirler.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Kullanım Tipi | Toprak Kullanım Uzunlukları (Km) | Yüzde |
| Kuru Tarım (Nadaslı) | 65.39 | %48.32 |
| Mera | 51.88 | %38.34 |
| Sulu Tarım | 14.29 | %10.56 |
| Bahçecilik (Kuru) | 0.84 | %0.62 |
| Bahçecilik (Sulu) | 0.64 | %0.47 |
| Hirfanli Baraj Gölü | 0.56 | %0.41 |
| Sınıflanmamış Alan | 1.73 | %1.28 |
| Toplam | 135.33 | %100.00 |

**Tablo 4.2 Toprak Kullanım Tablosu**

**Kum Tarım (Nadaslı)**

Grafik 4.2 Toprak Kullanımı

1. **YASAL ÇERÇEVE**

Bu bölüm, Türkiye’de arazi edinimi ve yeniden yerleşim konularına ilişkin temel yaklaşımları ve yasal çerçeveyi ortaya koymaktadır. Bu bölümde sunulan bilgiler, yerel yasal çerçeveyi açıklamakta ve Proje’den etkilenen özel ve kamu kesimine adil ve saydam bir biçimde yeterli tazminat sağlanacağını göstermektedir. Türk hukuku genelde kamuya ait toprakların kamulaştırılmasında kamuyu kayırırken, Dünya Bankası kamu topraklarını kullanan insanlara tazminat ödenmesine olanak sağlamaktadır.

Türkiye’de geçerli yasal mevzuat, BOTAŞ’ı Proje’nin tüm arazi edinim işlemlerinden sorumlu kılmıştır.

* 1. **KAMULAŞTIRMA KANUNU**

2001 yılında değişikliğe uğrayan 2942/D.4650 sayılı Kamulaştırma Yasası :

* Özel Hukuk’a tabi tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri;
* Kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını;
* Taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini;
* Kullanılmayan taşınmaz malın iadesini;
* İdareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini;
* Karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlardan kaynaklanan anlaşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini, kamu çıkarları doğrultusunda düzenler.

Asıl Arazi Edinim Planı’ndan sonra yasada herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Kanunun ana maddeleri aşağıda belirtilmektedir ;

* Kamulaştırma işlemlerinin belirlenen sürelerde sonuçlandırılması. Kamulaştırma Yasası’nda yapılan en önemli değişikliklerden biri taraflar, kararlar ve yapılacak işler konusundaki süre kısıtlamalarıdır. Örneğin, mahkemeler bir aylık bir süre içinde karar vermek durumundadırlar. Diğer kuruluşlar, kamulaştırmayı yapan idareye vermeleri gereken belgeleri çok kısa süre içinde vermek zorundadırlar. Ancak yerel idarelerin sınırlı kapasiteleri diğer kamu kuruluşlarının yasanın gerektirdiklerini yapmalarını zorlaştırmaktadır. Örneğin, yerel mahkemeler hepsi bir anda gelen çok miktarda davaya bakarken yasadaki sürelere tam olarak uyamamaktadır.
* Kamulaştırma süreci. Yasa; “kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içinde verir” demekte ve “tapuda ya da tapu dairesinde tescil veya kadastro kaydının

bulunmadığı hallerde BOTAŞ en yüksek mülki amire başvurarak kamulaştırma yapılacak yerde iki asıl, iki yedek olmak üzere dört bilirkişinin seçilmesini” istemektedir. Mülki amir idarenin bu istemi üzerine sekiz gün içinde bilirkişilerin seçilmesini, sulh hukuk mahkemesinde yeminlerin yaptırılarak isimlerinin kamulaştırmayı yapacak idareye bildirilmesini sağlar” ifadesiyle de BOTAŞ’a bilirkişi tayini isteme olanağını getirmektedir.

* Tazminatın ödenme şekli. Yasa, “Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir” demektedir. Toprağın değeri, daha sonra irtifak hakkı verilen topraktan oluşan gelir kaybını da içermektedir. Bu, boru hattı projelerinde sıkça karşılaşılan bir durumdur. İrtifak hakları en çok 99 yıla kadar alınabilir.
* Mülkiyeti itirazlı taşınmazların süresi içinde kamulaştırılması. Taşınmazın mülkiyetine itiraz edildiği takdirde BOTAŞ, kamulaştırmayı yapabilmek için mahkemeye başvurmak zorundadır. Bu halde, kamulaştırma bedelinin nemalandırılmak ve dava sonucu belirlenecek hak sahiplerine ödenmek üzere bir bankada değerlendirilmesi gerekir. Bu durum, maliklerin, varisler dahil, kendi aralarında paylarına itiraz etmeleri durumunda olmaktadır.
* Taşınmaz değerinin saptanması için yasal çerçeve. Taşınmazların değerlendirmesi işlemleri BOTAŞ tarafından yapılacak, taşınmazların halihazır durumları ve nasıl kullanıldıkları, kıymetini etkileyecek tüm özellikler belirlenerek ve ilgili kurumlardan veriler sağlanarak kıymet takdiri işlemleri gerçekleştirilecektir. BOTAŞ'ın teklif ettiği kamulaştırma bedelinin kabul edilmemesi halinde konu BOTAŞ tarafından mahkemeye intikal ettirilir. Mahkeme bilirkişi listesinden kıymet takdir komisyonu görevlendirerek, kamulaştırma bedelinin tespitini yapar. Değer takdirine ilişkin anlaşmazlıklarda tüm mahkeme masrafları BOTAŞ tarafından karşılanır.

Mahkemede yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hakim, en geç on gün içinde keşif[[1]](#footnote-1) ve otuz gün sonrası için de duruşma günü belirleyerek, 15 inci maddede belirtilen bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar[[2]](#footnote-2).

* 1. **ACELE KAMULAŞTIRMA**

Kamulaştırma Yasası’nın 27 inci maddesine göre, milli güvenlik için Bakanlar Kurulu’nca alınacak bir karara dayanılarak, kamu yararına idare tarafından kamulaştırma yapılabilir. Arazi ediniminin 27. Madde yolu ile gerçekleştirilebilmesi için Kamulaştırma Kanunu’nun 11. Maddesi gereğince yedi (7) gün içerisinde taşınmaz malın ve üzerindeki müştemilatın (ürün bedelleri araziye girmeden önce hesaplanacaktır) kıymet takdir komisyonu (kamulaştırmayı yapacak idarece ilgili disiplinlere mensup uzmanlardan oluşturulan) tarafından hesaplanması gerekir. Kamulaştırma işlemlerine hesaplanan taşınmaz mal ve müştemilat bedelinin tamamının hak sahibi adına bankaya bloke edilmesinden sonra başlanacaktır.

Yasanın 27 inci maddesi kamulaştırma kurumunun araziye erkenden el koymasına izin vermekle birlikte malikin, arazinin kıymeti üzerindeki taleplerini sınırlandırmamaktadır. Kıymet takdiri mahkemece tayin edilecek bilirkişilerce bir hafta içinde yapılacaktır[[3]](#footnote-3). Bu madde sadece diğer yollarla sonuç alınamadığında kullanılacaktır.

* 1. **DÜNYA BANKASI POLİTİKALARI**

Gönülsüz yer değiştirme, dikkatlice planlanmış ve uygulanmış önlemler alınmadığı takdirde beraberinde uzun vadeli sıkıntılara, fakirleşmelere ve çevresel hasarlara neden olabilmektedir. Bu sebepler yüzünden Dünya Bankası, Uygulama Talimatı OP 4.12 adı verilen bir talimatla gönülsüz yer değiştirmeler için uygulamaya koyduğu tüm önlemleri aşağıda maddeler halinde sıralamıştır:

1. Gönülsüz yer değiştirmelerden mümkün olduğunca kaçınılmalı, asgariye indirilmeli ve tasarım sırasında tüm alternatifler ele alınmalıdır.
2. Gönülsüz yer değiştirmelerden kaçınılamadığı yerlerde güçlendirilebilir kalkınma planları uygulanmaya konmalı, yerinden edilmiş insanların tekrar projenin yararlarından faydalanması amacıyla yeni yatırım kaynakları sağlanmalıdır. Bu insanlarla istişarelerde bulunulmalı ve programların planlanması ve uygulanması sırasında onlara imkanlar tanınmalıdır.
3. Gönülsüz olarak yerinden edilen insanların Proje yüzünden değer kaybına uğrayan geçim kaynakları ve yaşam standartlarının restore edilmesi ya da proje başlamadan önceki düzeye getirilmesi gerekmektedir.

Gerekli önlemler:

Krediyi alan kuruluş (BOTAŞ), söz konusu etkilere işaret eden ve aşağıda yer alan maddeleri de kapsayan bir plan hazırlar:

1. Yeniden yerleşim planı ya da uygulama çerçevelerinin uygulama alanınındaki önlemlere konu olacak insanlar:
2. kendilerine sunulan seçenekler ve yer değiştirmeye ilişkin hakları hakkında bilgilendirilmiş,
3. istişare edilmiş, seçenekler teklif edilmiş ve mümkün olan teknik ve ekonomik alternatifler sağlanmış ve
4. doğrudan projenin neden olduğu kayıplar nedeniyle etkin bir şekilde tazmin edilmiş olmalıdırlar.
5. Eğer Proje etkileri fiziksel olarak bir yer değiştirmeye sebep olacaksa bu yer değiştirmenin etkilediği insanlara:
6. yer değiştirme sırasında yardım sağlanmış olunmalı (taşınmalarına müsade etmek gibi) ve
7. oturacak ev ya da gerekirse içerisinde potansiyel ve yerel avantajlar barındıran veya en azından önceki gelir kaynağındaki avantajlara sahip olan nitelikte tarım alanları sağlanmalı ve tüm kayıplarının tazmin edilerek hayat standartlarının yükselmesine yardımcı olunmalıdır.

Dünya Bankası Uygulama Talimatı 4.12 maddesi, kamulaştırmadan etkilenen insanlara tazminat ödenmeden arazilerinin kamulaştırılmamasını gerektirir.

Bundan başka Dünya Bankası Uygulama Talimatı OP 4.12, hazırlanacak plan içerisine projeden etkilenecek olan yerleşimlerin ve yerel halkın tespitinin de eklenmesi gerekliliğini içerir. Ayrıca, söz konusu planın hazırlanması sırasında sistematik olarak yerel halkın sahip olduğu haklar ve seçenekler hakkında bilgilendirilmesi de Uygulama Talimatı OP 4.12’nin gerekliliklerinden biridir.

“Tam Yenileme Maliyeti” OP 4.12 nin onayladığı, aşağıdaki kriterlere göre değerlemeyi öngören bir taşınmaz değerlemesi yöntemidir:

* Tapu, kayıt ve şantiyenin kullanımı ile ilgili yasal düzenlemelere özel olarak dikkat edilmesi
* Değerleme ve tazminat ile ilgili kanun ve yönetmeliklerin yer değiştirecek insanlar arasında yayılması
* Etkilenen hanelerin yeniden yerleşim uygunluğunu belirlemek için kriterler oluşturulması; ve
* Şikayet prosedürleri arazi edinimi konusundaki anlaşmazlıklarda kullanılabilir durumdadır.

OP 4.12 aynı zamanda kamu hizmetlerine, müşterilerine ve tedarikçilerine, otlatma ve orman alanlarına erişim gibi bazı zarar türlerinin parasal açıdan telafisinin kolay olmayacağının farkındadır, bu nedenle, projenin eşdeğer ve kültürel açıdan kabul edilebilir kaynak ve kazanç olanakları yaratmaya çalışmasını veya ulaşım oluşturmasını gerektirir.

OP 4.12 etkilenen tüm insanları kapsar iken, Proje’de yeniden yerleştirilecek fakir grupların ihtiyaçlarına özellikle dikkat edilmesi ifade ediliyor, ve özellikle arazi tapusu yokluğunda Projeden olumsuz etkilenen popülasyona, arazisi alınan veya kaynaklara intifa veya mutat hakları olan yerli gruplara, etnik azınlıklara ve göçebelere verilecek tazminatın engellenemeyeceğini belirtiyor. Buna ek olarak, OP 4.12 yerli halk, arazisi olmayanlar, ve kısmen arazisi olmayanlar ve yer değiştirmesine rağmen ulusal arazi tazminat mevzuat yoluyla koruma altında olmayabilen kadınlar tarafından yönetilen haneler gibi hassas grupların geçim haklarını korumak için AEP nın arazi tahsisi ya da kültürel olarak kabul edilebilir bir alternatif gelir kazanımı stratejileri içermesi zorunluluğunu şart koşmaktadır.

Bir Dünya Bankası finansman anlaşmasında kredi alan kuruluş (BOTAŞ), Uygulama Planı OD 4.12’nin amaçlarını karşılayacak şekilde ve istenilen diğer hususların yanı sıra, bir amaç ve ilke beyanı ile yeniden yerleşimin planlama ve uygulaması hakkında ayrıntılı hükümler içerecek şekilde AEP’nin hazırlanmasından sorumludur. AEP’nin kapsam ve ayrıntı derecesi arazi edinimi ve tazminat konularının ne kadar büyük ve karmaşık olduğuna bağlıdır. AEP’nin giderleri projenin toplam maliyetine dahil edilmiştir. BOTAŞ. projenin AEP ile uyumlu yürütülmesinden ve bu raporda yer alan izleme ve değerlendirmenin tatminkar şekilde yapılmasından sorumludur. Dünya Bankası, Uygulama Talimatı OD 4.12’ye uyulup, uyulmadığını görmek için AEP uygulamalarını düzenli aralıklarla kontrol edecektir.

**5.4 TÜRK HUKUKU VE DUNYA BANKASI POLİTİKASI ARASINDAKİ FARKLAR**

**5.4.1 Tazminat İçin Uygunluk/Hak Sahipliği**

Türk mevzuatı sadece yasal tapu için tazminat verirken, DB politikası projeden etkilenen bütün insanları kapsamaktadır, yani yasal tapu sahiplerini ve diğerlerini. Öneri olarak, BOTAŞ olumsuz etkilenen tüm insanları tespit edip, projeye özgü önlemler sağlayabilir. Bu bağlamda BOTAŞ OP 4.12 ye göre bütün kullanıcıları ve arazi sahiplerini kayıt altına alacak ve uygun hafifletme yöntemleri düşünecektir.

**5.4.2 Arazi ve Varlıkların Değerlendirilmesi**

Türk Mevzuatı tarımsal arazilere piyasa fiyatının verilmesini ve binalara ödenecek miktardan yıpranma ve aşınma payının düşülmesini öngörürken, DB politikası yeniden yerleşim maliyeti uygulamasını gerektirmektedir. "Tam Yenileme Maliyeti" yer değiştirmede kaybedilen varlıklar ve alım-satım masrafları için yeterli miktarın belirlenmesine yardımcı olan varlıkların değerlemesi yöntemidir. Bu değerleme metodunun uygulanmasında yapıların ve varlıkların değer kaybı dikkate alınmamalıdır. Yerel kanunların tam yer değiştirme bedeli üzerinden tazminat standardına uymayan durumlarda, iç hukuk altında tazminat, yer değiştirme maliyeti standardını karşılamak için gereken ek önlemlerle tamamlanmalıdır. Ortaya çıkacak problemler için ilave ödemeler, projeye özgü mekanizmalar, yeniden yerleşim fonu ve nakit dışı önlemler örnek olarak sunulabilir. BOTAŞ projeden etkilenen insanlara arazileri için bedelin nasıl belirlendiğini de gösterecek şekilde, piyasa fiyatına eşit ya da daha fazla yeniden yerleşim fonunu tapu kayıt bedeliyle beraber (arazinin piyasa fiyatının %4 ü) ve yeniden yerleşilecek arazi bulma ile ilişkili başka herhangi bir işlem maliyetini de sağlayacağını taahhüt etmektedir.

**5.4.3 İlave yardım ve Destekler**

Türk mevzuatı taşınma ödeneğini sağlarken, DB politikası arazi verilmesi, arazi hazırlanması, kredi olanakları, eğitim veya iş fırsatları gibi taşınma sırasında her türlü yardımın yapılmasını gerektirmektedir. Olası problemlere karşı yeniden yerleşim fonu önerilebilir. BOTAŞ bu projede özellikle 6.2.2 maddesinde verilen hak sahipliği matrisine göre olumsuz etkilenmiş ve/veya mağdur olanlara ilave destek sağlayacaktır.

**5.4.4 Şikayet Giderme Mekanizması**

DB politikası uygun ve erişilebilir mekanizmalar kurulması ve şikayetlerin belgelenmesini gerektirirken, Türk Mevzuatında şikayet giderme mekanizması hakkında bir hüküm yoktur. Bu konuyla alakalı resmi ve gayri resmi mekanizmalar oluşturulup şikayet ve düzeltici eylemler belgelenebilir. Bu boşluğu kapatmak için, bu dokümanda şikayet mekanizması süreci açıklanmıştır.

**5.4.5 Hızlı Kamulaştırma**

Önce mülkiyetin alınıp daha sonra ödeme yapılmasını ihtiva eden Hızlı kamulaştırma yöntemi DB politikasına uygun değildir. Bu nedenle, bu başlık yalnızca diğer yollar başarısız olduğunda kullanılacak bir yöntemdir ama bununla beraber bu konuda bir uygulama yapılmamıştır. BOTAŞ söz konusu arazinin mülkiyetini almayı öngören kamulaştırmadan önce tüm gerekli tazminat ve yardımın etkilenen insanlara sağlanmasını taahhüt eder.

1. **PROJENİN ETKİLERİ VE AZALTICI ÖNLEMLER**

Bölüm 6, mülkiyet ve irtifak kamulaştırması yapılacak yerlerde meydana gelecek etkilerin ve bu etkilere alınacak önlemlerin çerçevesini çizer. Hiç bir konuta zarar verilmeyecek olup projenin insan yaşamı üzerindeki etkileri şöyle sınıflandırılabilir:

* Tarım arazi üzerindeki kayıplar
* Mera ve çayır gibi köy ortak kullanımı üzerindeki kayıplar
* Geçim ve üretim kaynakları üzerindeki kayıplar

1. **KIYMET TAKDİRİ**
2. **Kamulaştırma İçin Kıymet Takdiri**

*Taşınmaz değerlemesi, bilimsel metodlar takip edilerek taşınmazın özellikleri ve getirileri hakkında prensiplerin ve kriterlerin öğretildiği bir bilim dalı olarak tanımlanabilir.*

*Değerleme için kullanılan ölçütler değerleme kriterleri olarak adlandırılır. Değerleme kriterleri değerlemeye konu olan taşınmazın türüne, kullanma amacına ve pazarlama durumuna göre değişirler.*

*Değerleme için 2 kriter kullanılır:*

* Pazar değeri kriteri
* Net gelir kapitalizasyon kriteri

Her iki kriter de kamulaştırma işlemleri sırasında kullanılacaktır. Kıymet takdir uzmanları karşılaştırmalı değerlendirme metodunu ve bölgede yapılan son alım- satım işlemleri sırasında kullanılan değerleri baz alarak kıymet takdirini yapacaklardır.

**Taşınmaz değerlerine aşağıdaki faktörler etki edecektir:**

* konumu
* alanı
* toprağın fiziksel durumu
* yola cephesi
* İmar planındaki sınırlama koşulları

Bedel takdiri yapılırken yukarıdaki kriterler dikkate alınır. Bedel takdiri yapacak komisyon öncelikle araziyi gezer ve mevzuata göre bedelleri belirler. Komisyon her yıl yeniden seçilen Ziraat Mühendisleri, İnşaat Mühendisleri ve Mülk Bilirkişilerinden oluşur.

Kıymet takdir uzmanları takdire konu olan taşınmazlara etki eden tüm olumlu ve olumsuz etkileri dikkate alarak metrekare başına ortalama bir değer – benzer nitelikteki yerlerde yapılan alım satım işlemleri sırasında kullanılan fiyatlar da hesaba katılarak- tespit edecektir. Arazinin piyasa fiyatına ek olarak, komisyon, arazi üzerindeki ürünü de dikkate alır ve ürün kaybını tohum parası hariç telafi eder.

Arazi Edinim Planı ödemelerin Türk mevzuatı ve Banka politikasına uygun olacağını belirtir.

Piyasa fiyatı belirlendikten sonra, yeni bir arazi alınabilmesi için ek masraflar göz önüne alınarak son bedel belirlenir.

İleriye dönük olarak, her bir arazi sahibi araştırılacak ve UGS 8 ve UGS 6 arazi sahiplerine benzer şekilde etki ve mağduriyetin ölçülebilmesi için değerlendirilecektir. Eğer arazi sahibi mağdur/ kamulaştırmadan sonra geçimini sağlayamayacak olduğunu bildirirse, mağduriyetin giderilmesi için ilave ölçümler yapılacaktır. Eğer bu insanlar çiftçi ise ve benzer özelliklerde bir arazi bulmak için yardıma ihtiyacı olduğunu belirtirse, yerleşilecek araziler bulmak veya gelir düşüşünü önlemek amacıyla yapılabilecek diğer ölçümler olabilir.

Yerleşim yerlerinde arazi değerlerinin hesaplanmasında temel faktörlerden biri de taşınmazın şehir merkezine ya da yola yakınlığıdır. Şehir merkezine ya da yola daha yakın olan taşınmazlar diğerlerine oranla daha pahalıdır. Şehir alanlarında bir taşınmazın değeri onun konumundan, özellikle bakısından ve trafiğe maruz kalma durumundan etkilenir. Taşınmazın şekli de inşaata uygunluk açısından önemlidir. Toprak özellikleri de bedel belirlenirken göz önüne alınan faktörlerdendir.

**6.1.1 Gelir Kapitalizasyon Ölçütü:**

Bu kritere göre taşınmazın bedeli, net gelirin kapitalizasyonu ile ya da taşınmazın değerleme zamanına kadar gelecekte getireceği değerlerin tümünün ortalamasının toplamı olarak hesap edilir. Gelir kapitalizasyon kriteri sıklıkla tarım arazilerinde kullanılır. Bu kriterle birlikte en önemli konu değerlemeye konu olan arazinin getirisini (net gelirini) ve ilgilenilen kapitalizasyon oranını doğru olarak belirlemektir.

Net gelir genel olarak, belli bir dönem içerisinde doğal ögelere sahip maddelerin üretiminlerinin kullanılmasından dolayı oluşan finansal getiriler olarak tanımlanır. Başka bir deyişle net gelir, tanımlanan dönem içerisinde belirli bir miktarda yatırım yapılan paradan ya da taşınmazın kiralanmasından elde edilen gelirdir.

Tarım arazilerinin net gelirlerinin hesaplanması sırasında üretim değeri dekar başına ekilmiş ürünün geliri ve birim fiyatından belirlenir. Net gelir üründen elde edilen üretim değerinden tüm üretim maliyetinin çıkarılması neticesinde hesaplanır.

Değerlemeye konu arazilerde uygulanan münavebe sistemine göre, brüt üretim, değeri ilgili yıldaki geçerli fiyatlarla ürün miktarının çarpılmasıyla, net gelir değeri üretimle ilgili tüm harcamaların ürün üretim bedellerinden çıkarılmasıyla, yıllık net gelir, toplam net gelirin münavebe sistemde alınan ürün adedine bölünmesiyle ve çıplak arazi değeri ise net gelirin kapitalizasyonu ile hesap edilir.

Kamulaştırma işlemleri parsel bazında gerçekleştirildiğinden taşınmazın çiftlik değeri yerine arazi değeri hesaplanır. Yıllık ürünlere bağlı olarak kamulaştırma değeri yıllık gelir ve çok senelik bitkiler için toplam periyodik gelir üzerinden hesaplanır.

Net gelir değeri yıllık ürün üzerinden aşağıdaki formüle göre,

**So= s/ f.**

Çok yıllık bitki sabit geliri ise aşağıdaki formüle göre hesaplanır. **Po= p / qn-1**

Taşınmaza yatırılan birim anaparanın kullanma hakkına **kapitalizasyon faiz oranı** adı verilir.

Gerçek arazi değerinin belirlenmesi için bölgedeki üreticilerden ve kurumlardan birim fiyatlar ve maliyetler ile ürün miktarları temin edilmelidir. Böylece gerçek değerlere yakın arazi değerleri ve gelirler belirlendikten sonra ortalama kapitalizasyon faiz oranı arazi gelirlerinin arazi satış değerlerine oranlanması ile hesaplanır. Arazi değeri ile kapitalizasyon faiz oranı ters orantılı olduğundan kapitalizasyon faiz oranı düştükçe arazi değeri geliri sabit tutacak şekilde yükselecektir. Tarım arazilerine değer biçme ilgili Yargıtay kararlarında ülkemizde uygulanabilecek kapitalizasyon faiz oranının %3 ile %15 arasında değiştiği belirtilmektedir.

Arazi kapitalizasyon faiz oranı, arazinin uzun dönemde daha güvenilir bir yatırım olmasından dolayı sanayi ve ticari faiz oranlarından belirgin bir şekilde düşüktür.

Sağlıklı, güvenilir ve doğru bir kapitalizasyon faizi oranı belirleyebilmek için pek çok taşınmazın satış değerleri ile gelirleri bilinmelidir.

Hesaplanan faiz oranı ortalama bir faiz oranı olup değerleme yapan kişi taşınmaza ait kapitalizasyon faiz oranına etki eden olumlu ve olumsuz etkileri hesaba katarak bu ortalama değerden artış ya da azalmalara karar verir. Taşınmaza ait olumlu nitelikler kapitalizasyon faiz oranını azaltır, olumsuz nitelikler ise artırır.

Kapitalizasyon faiz oranına olumlu etki eden faktörler aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır:

* Şehir ya da kasaba merkezine yakınlık
* Ulaşım olanaklarına yakınlık (Karayolu, demiryolu, havayolu)
* Sağlık koşulları yönünden uygunluk,
* Ulaşım kolaylığı,
* (Varsa) binaların bakımlı olması,
* Araziden tek parçadan oluşması,
* Toprağın şeklinin düzgün olması,
* Mülk güvenliğinin bulunması,
* Arazinin serbest olarak alınıp satılabilmesi,
* Arazi sahibinin can güvenliğinin olması,
* Arazinin kadastro çalışmasının yapılmış olması,
* Yüksek nüfus yoğunluğu,
* Uygulanan münavebe sisteminin kolaylıkla değiştirilebilmesi,
* Sulu ise, sulama kolaylığının olması.

Hesaplamaların doğruluğu açısından değerlemeyi yapan kişiler öncelikle kamulaştırma sahasını ziyaret etmeli ve halihazırdaki kullanım durumunu göz önünde bulundurarak Kamulaştırma Kanunu’nun 11. Maddesine göre ilgili taşınmazın değerine etki edebilecek tüm etkenleri belirlemelidirler (toprak yapısı, kullanım durumu, topografya, iklim, yerleşim yerlerine ve yollara yakınlık, ulaşım kolaylığı, konum, münavebe sistemi, sulama durumu).

İrtifak Kamulaştırmasında, parselin tazminat için bedel takdiri, arazi satıldığında kullanılan piyasa fiyatının %35 i olarak yapılır. Bu Türk mevzuatına göre izin verilen son rakamdır ve kamulaştırma için söz konusu olabilecek kısıtlamalar arazide yapılan kuru tarımı etkilemeyeceği için makul bir karardır. Şu anda herhangi bir malik değişikliği veya arazi kullanımında bir kısıtlama söz konusu değildir.

Şimdiye kadar ve bundan sonraki kamulaştırmalarda, araziler kuru tarıma elverişli olduğu için tarım ve çiftçilik üzerinde herhangi bir kısıtlama olmamaktadır. Arazi sahipleri genellikle buğday, arma ve mısır yetiştiriyorlar. Bu nedenle, derin ve güçlü köklü ağaç yetiştirmek mümkün görünmemektedir ve irtifak kamulaştırması için söz konusu olan kısıtlamalar tercih edilen arazi kullanımı üzerinde etkili olmayacaktır.

Hem temiz su hem de tuzlu su hatları için hatların korunması amacıyla bazı kısıtlamalar getirilecektir. Söz konusu kısıtlamalar kamulaştırmaya konu olacak taşınmazların tapu kayıtlarına da işlenecektir.

Mülk sahipleri ve kullanıcılar arazileri üzerinde tarımsal etkinliklerini sürdürmeye devam edecekler ancak aşağıdaki eylemleri gerçekleştiremeyeceklerdir:

* Boru hattına zarar verecek aktivitelerde bulunmak.
* Koridor üzerine herhangi bir yapı ya da müştemilat dikmek.
* Köklü ağaçlar dikmek.
* Koridor üzerinde sulama ve drenaj kanalları inşa etmek.
* Herhangi bir sebep yüzünden delik açmak.
* Yüzey profili üzerinde herhangi bir değişiklik yapmak.
* Boru hattını çevreleyen toprağın malzemesine etki edecek değişiklikler yapmak.
* Arkeolojik aktiviteler dahil boru hattını kaplayan toprağı azaltmak.
* Koridor üzerine çöp, atık, kum ve moloz yığını gibi maddeler dökmek.

***Kamulaştırılacak Parseller İçin Kamu Yararı Kararı Alınması***

Tuz Gölü Havzası Doğalgaz Depolama Projesi için Kamu Yararı Kararı Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından alınacaktır. Bu karar, Kamulaştırma Yasası hükümlerinin uygulanma olanağını sağlamaktadır.

Etkilenen arazilerin, varlıkların ve maliklerin belirlenmesi ve yerlerinin saptanması için gereken her şey yapıldıktan sonra üzerinde mülkiyet anlaşmazlığı olmayan özel arazilerde temel nitelik taşıyan ve aşağıda gösterilen aşamaları içeren değerlendirme işlemleri başlayabilir.

* Kıymet takdir komisyonunun oluşturulması. BOTAŞ içinde oluşturulan kıymet takdir komisyonu (birkaç yerel kurumla birlikte çalışarak), etkilenen arazideki her parselde kıymet takdiri için bilgi toplayacak ve değerleme yapacaktır. Kamulaştırma kararının alınmasında sonra kamulaştırmayı yapacak idare, bu Kanunun 11 inci maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.
* Tebligat. Arazi sahiplerine, arazilerinin kamulaştırılma kararını bildiren bir yazı gönderilecektir. Bu yazıda, Uzlaşma Komisyonu’nun, değer biçme ilkelerini açıklamak ve arazi sahibi ile anlaşma yollarını aramak üzere etkilenen köylere yapacağı ziyaret tarihi bildirilecektir.
* Resmi Cevap Dönemi. Yasada belirtildiği gibi, arazi sahiplerinin, kamulaştırmayı yapacak kurum (yerel BOTAŞ bürosu) ile temasa geçmesi ve kendisine bildirilen kamulaştırma kararı çerçevesinde, görüşlerini, görüşme isteklerini ya da görüşmeyi reddettiklerini bildirmeleri için 15 günlük bir süreleri vardır. Görüşmeleri kolaylaştırmak için, ilgili BOTAŞ yetkilileri, bildirim mektubu gönderildikten sonra, etkilenen her köyü ziyaret edecektir.
* Uzlaşma komisyonunun oluşturulması. BOTAŞ tarafından oluşturulan bu komisyon Kıymet Takdir Komisyonu’nun biçtiği değerler üzerinden arazi sahipleriyle görüşmelere başlayacaktır. Uzlaşma sürecinde pazarlık söz konusu değildir. Bölüm 2 de belirtildiği gibi, uzlaşma komisyonunun pazarlık konusunda hiçbir esnekliği yoktur. Bu komisyon daha ziyade etkilenen köylülere ve tapu sahiplerine kıymet biçmenin esasları hakkında bilgi verecektir. Kanunda belirtilen kaynakların her birinden edinilen ayrıntılı bilgileri aktaracak ve değer tespit kararlarının nasıl alındığını anlatacaktır.
  + 1. **Karşılıklı Mutabakat**

Toprak sahibi ile Uzlaşma Komisyonu arasındaki görüşmeler uzlaşma ile sonuçlandığında, belirlenen satın alma bedeli toprak sahibinin banka hesabına yatırılacak ve tapu BOTAŞ tarafından alınarak, BOTAŞ adına tescil ettirilecektir. Aşağıda Şekil 10.1 de karşılıklı mutabakata nasıl varılabileceği gösterilmektedir.

* + 1. **Uzlaşmazlık**

Uzlaşmazlık durumunda BOTAŞ arazi kıymet takdiri ve arazinin, kullanım, mülkiyet ve kontrol haklarını almak üzere BOTAŞ adına tescili için mahkemeye başvurur. Basın aracılığıyla süreç ilanen duyurulur ve mahkeme arazi sahibine çağrıda bulunur. 30 günlük bir süre içinde duruşma günü belirlenir. BOTAŞ ve arazi sahibi duruşmadan önce arazinin değeri hakkında uzlaşmaya varamaz ise, mahkeme arazi kıymet takdiri için 10 gün zarfında bilirkişileri görevlendirir. Böylece mahkeme 30 gün içinde yeni bir duruşma günü belirleyerek kıymet takdir sonuçlarını taraflara iletir. Mahkemece yaptırılan bu kıymet takdiri sonucunda da uzlaşma olmazsa, mahkeme 15 gün içinde başka bilirkişileri yeniden kıymet takdiri için görevlendirir. İkinci kıymet takdirini takiben mahkeme nihai kamulaştırma bedelini aşağıdaki aşamalarla belirler:

* Belirlenen miktar arazi sahibi adına bir bankada açılacak bir hesaba yatırılır.
* Yatırılan bedele ait dekont mahkemeye iletilir.
* Mahkeme tapu kaydı değişikliğine karar verir ve yeni tapunun tescilini isteyen kararını Tapu ve Kadastro Müdürlüğü’ne iletir. Bu durumda BOTAŞ adına tapu tescili tamamlanmış olacaktır. Arazi sahibi her durumda kıymet takdirine itiraz hakkına sahip olacak ancak arazisinin kamulaştırılmasına itiraz edemeyecektir (Şekil 10.2).

1. **EKİLİ ARAZİLERDE OLUŞACAK KAYIPLAR**

Kamulaştırılacak arazi üzerinde, eğer ürün olduğu belirlenmişse öncelikle, ürünün tipi ve statüsü, sonra üretim maliyeti ve ürün kaybı BOTAŞ ın seçtiği Muhtar ve Ziraat Mühendisleri Odasından Uzmanlar tarafından oluşan bir komisyon tarafından belirlenir. Tazminat ödeme bu değerlendirme ve değerleme kaydı doğrultusunda yapılır.

İnşaat sırasında boru hatları için farklı genişlikte arazilere ihtiyaç duyulacaktır. Sonuç olarak, arazi sahipleri ve kullanıcıları kullandıkları taşınmazları geçici süreyle kullanamayacaklardır.

**Etkilerin Giderilmesi**

Mülk sahiplerine sürekli ve geçici olarak kamulaştırılan arazinin kapitalize edilmiş net geliri temel alınarak kamulaştırma bedeli ödenecektir. Hak sahipleri ayrıca uymak zorunda kaldıkları kullanım sınırlamaları için de tazmin edileceklerdir. İnşaat süresince bu taşınmazlar için yapılacak olan ödemeler net gelir esasına göre hesaplanarak yapılacaktır. Daha sonra bütün taşınmazlar eski hallerine getirilecekler ve bazı kısıtlamalarla kullanmaları için eski sahiplerine geri verileceklerdir.

Aşağıda verilen hak sahipliği matrisi farklı kayıp çeşitleri için tazminin nasıl yapıldığını özetlemektedir.

| **Etki Türü** | **Hak sahipliği** |
| --- | --- |
| Bütün arazinin kaybı | * Kamulaştırılmış olan arazilerin ve eşdeğer üretken değerlerin, tarım topraklarının idari vergiler ile birlikte transfer edilmesi teklif edilir. * Maddi tazminat, vergiler, ücretler ve telafisi gereken miktar dahil olacak şekilde gerçeğe en uygun değer olmalıdır * Arazi ediniminden önce projeden etkilenen insanların restore edilmesi durumunda, etkilenen insanların büyük kısmından daha fazla mağdur olduğu düşünülen veya arazisi diğerlerine göre daha fazla gelir getiren şahıslar için ek ölçümler yapılacaktır. * Eğer etkilenen insanlar olumsuz etkilenmişse veya özellikle mağdur olmuşsa, geçimlerini eski haline getirmek için gerekli destek sağlanacaktır. Etkileri azaltacak ölçümler şunları içerir: ek geçim kaynağı olanağı eş değerde yeniden yerleşebileceği arazi sağlanması |
| Kısmen arazi kaybı | * Kamulaştırılmış olan arazilerin ve eşdeğer üretken değerlerin, tarım topraklarının idari vergiler ile birlikte transfer edilmesi teklif edilir. * Vergi ve kesintiler dahil gerçek değere dayalı parasal tazminat * Arazi ediniminden önce projeden etkilenen insanların restore edilmesi durumunda, etkilenen insanların büyük kısmından %20 daha fazla mağdur olduğu düşünülen veya arazisi diğerlerine göre %10 daha fazla gelir getiren şahıslar için ek ölçümler yapılacaktır.   Eğer etkilenen insanlar olumsuz etkilenmişse veya özellikle mağdur olmuşsa, geçimlerini eski haline getirmek için gerekli destek sağlanacaktır. Etkileri azaltacak ölçümler şunları içerir: ek geçim kaynağı olanağı eş değerde yeniden yerleşebileceği arazi sağlanması   * Additional |
| Fazla ve kullanımı olanaksız parseller | * Kamulaştırma sonrası kalan parsel arazi sahibi için ekonomik açıdan kullanılabilir değilse talep ettiği taktirde kalan kısım da kamulaştırılır |
| Ürün | * Ürünün yetişmes için gerekli zaman dahil ürün bedeli ve yatırım yapması için gereken (girdi, işçi vs) yeniden yerleşim maliyeti ürün tazminatı içinde değerlendirilir |
| Daimi İrtifak kamulaştırılması | * Arazi için tek seferde ödenen para arazinin piyasa fiyatının %35 idir. Kullanım süresinin ardından arazi, malikine kullanılabilir halde verilecektir. Arazi üzerinde belli kısıtlamalar olacaktır. Projeden etkilenen halka arazileri eski haline getirilerek aynı koşullar altında teslim edilecektir. Projeden etkilenen insanların sayımı sırasında, bu insanların arazileri üzerinde herhangi bir kısıtlama olup olmadığı ve gelir düzeylerini etkileyip etkilemediği belirlenecektir |
| Özel ve kamu arazileri üzerindeki İşgalciler | * Eşdeğer bir süre içinde kiracı hakları da düşünülerek ilgili Kamu veya Özel taşınmaza eşdeğer bir arazi kullanımının sağlanması |
| Arazide veya işte yasal kiracılar, işçiler veya çalışanlar | 1. 3 ay önceden kiracılara tebligat yapılması 2. Geçiş ve değişiklik için yasal kiracılara 3 ay kira izni tanınması 3. Çalışanlar açısından, geçiş ve değişiklik için 3 aylık maaş önerisi |

1. **HALKA AÇIKLAMA VE İSTİŞARE**

Yeniden yerleşim, arazi edinimi ve tazminatlar konularında Dünya Bankası ilke ve politikalarının anahtar niteliğindeki aşamaları: halka danışma, işbirliği ve etkilenen şahısların şikayetlerinin çözümlenmesi düzeneğinin kurulmasıdır. Olumsuz etkilerin türünü ve niteliğini kapsamlı bir şekilde algılayabilmek; etkilenen kişiler, merkezi ve yerel kamu kuruluşları yetkilileri, sivil toplum kuruluşları ve etkilenen kişilerin diğer temsilcileri ile görüşmeyi ve onlara danışmayı gerekli kılmaktadır.

AEP nın tamamlanmasının ardından, doküman Dünya Bankası ve BOTAŞ ın internet sitelerinde yayınlanacaktır, ayrıca Muhtarların ofislerinde de 1 ay boyunca afişe edilecektir.

* 1. **İSTİŞARE VE KATILIM FAALIYETLERI**

Paydaşların belirlenmesi ve istişare faaliyetleri ilk olarak ÇED raporunun hazırlanması çalışmalarıyla başlamış olup Proje’den direkt olarak etkilenecek mal sahipleri arazi edinimi faaliyetleri sırasında belirlenecektir. Ayrıca ulusal sivil toplum kuruluşları da Proje hakkında bilgilendirilecek ve onlardan alınacak geribildirimler Mart 2013 itibariyle yapılacak toplantılarda alınacaktır.

Herhangi bir saha çalışması olmadan önce, 28 Temmuz 2006 ve 13 Eylül 2006 da Aksaray’da, 29 Kasım 2007, 18 Ekim 20012 ve 26 Ocak 2013 te Sultanhanı’nda bilgilendirme toplantıları yapıldı.

18.10.2012 de Proje’nin etkilediği ilçelerin kaymakamlıklarda toplantılar yapılmış ve genel olarak taşınmaz konuları ele alınmıştır.

Hem kaymakamlıkların hem de köy muhtarlarının Proje konusunda üzerinde durduğu bazı konular aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır:

* Kamulaştırma ve tazminat konusu (Özel mülkiyet, mera ve çayırlar, mevsimlik ürün ve

müştemilat ödemeleri)

* Altyapıya verilebilecek zararlar (Yollar, sulama kanalları vs.)
* Arazinin eski haline getirilmesi (Özellikle parallel gaz hattının geçtiği köylerde üzerinde

durulmuştur)

* Geçim kaynaklarına etkisi (Hayvancılık, otlatma alanlarına girişler vs.)

AEP, yukarıdaki kaygıların tekrarını önlemeye dönük olarak tasarlanmıştır.

AEP gerekli incelemelerin yapılması ve yorumların alınması amacıyla BOTAŞ tarafından ilgili yerleşimlerdeki valiliklere, kaymakamlıklara, belediye başkanlıklarına, muhtarlıklara ve sivil toplum örgütlerine gönderilmiştir. Resmi yetkililerden, her bölgede, belgenin halk tarafından ulaşabileceği bir yerde bulundurulması talep edilmiştir. BOTAŞ bu bilgilendirme sürecinde yerel otoritelerden ve halktan herhangi bir yorum almamıştır.

Bütün arazi sahiplerinden sosyo-ekonomik bilgileri arazileri kamulaştırılmadan önce toplandı.

* 1. **KÖY DÜZEYİNDEKİ İSTİŞARELER**

Köy düzeyinde istişarenin amacı Proje bilgilerini paylaşmak, köylülerin boru hattı ve depolama sahasına yaklaşımlarını almak ve onların temel kaygılarını belirlemektir.

Halka istişare toplantıları kamulaştırma işlmeleri başlamadan önce boru hattı güzergahındaki, depolama sahasındaki, pompa istasyonları ve inşaat kampları civarındaki yerleşimlerde yapılacaktır. Kamulaştırma ve inşaat hakkında aşağıda sıralanan hususlar bu toplantılar marifetiyle bölge halkına anlatılacaktır:

* Kamulaştırma süreci.
* Süreç hakkında doyurucu bilgi ve işleyiş yöntemi.
* Tazminatların ödenmesi.
* Mera ve çayır kayıpları.
* Yeterli ve zamanında tazminat.
* İnşaat sırasında yol ve sulama yapılarının yıpranması.
* Altyapıların inşaat öncesi duruma getirilmesi.

**Şikayet Giderme Mekanizması**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Şikayet Giderme Seviyeleri | Etkilenen insanların şikayetlerini alan makamlar | Bildirim Şekli | Şikayet Giderme Yönetimi Adımları | Şikayetin Giderilme Zamanı |
| 1 | (Gazi Mahallesi - Muhtar) Ozcan Ozdemir  543 812 6594 | Sözlü | 1. Muhtar şikayeti BOTAŞ a bildirir 2. Şikayet 1 hafta içinde değerlendirilir. . Genel müdürlük kayıt altına alır. Etkilenen insanlarla iletişime geçilir. | 5 gün |
| 2 | Suleyman Lala () / Ilayda Yanarates  Botas genel Müdürlüğü  0312 297 22 99  ugs@botas.gov.tr | Telefon, mektup, e-mail veya şahsen başvuru | 1)Acil danışma ve hukuki danışmanlık.  2)eğer hemen çözülemeyecekse, şikayet 1 hafta içinde değerlendirilir.  Genel müdürlük kayıt altına alır. Etkilenen insanlarla iletişime geçilir | 5 gün |
| 3 | Aksaray Asliye Hukuk Mahkemesi | Yazılı | Prosedürler davanın türüne bağlı olarak, geçerli yasalara göre çalışır. | Mahkemeye bağlı olarak değişebilir |

1. **İZLEME VE DEĞERLENDİRME**
   1. **AMAÇLAR**

Türkiye’de yeniden yerleşimin izlenmesinin amacı:

* AEP’de belirtilen önlemlerin ve taahhütlerin tam olarak ve zamanında uygulandığını,
* Etkilenen halkın tazminatlarının tamamını belirlenen sürede aldığını,
* Projeden etkilenen halkın şikâyetlerinin ve endişelerinin izlendiğini ve gerektiğinde bu şikâyetleri ve endişeleri giderecek önlemlerin alındığını,
* Gerektiğinde, projeden etkilenen halka haklarının verilmesini sağlamak için AEP işlemlerinde değişiklikler yapıldığını,doğrulamak olacaktır.

Proje’nin izlenmesinden birinci derecede BOTAŞ sorumludur. BOTAŞ Arazi Etüd ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı AEP’nin çerçevesi içerisinde tüm kamulaştırma faaliyetlerini takip edecek ve düzenli şekilde raporlayacaktır.

* 1. **RAPORLAMA**

AEP izleme raporları arazi edinim süreci tamamlandıktan sonra hazır olacaktır. AEP na karşı özet bir ilerleme raporu (destekleyici dokümanlarla beraber), ilgili konulara ve anlaşmalara ilişkin taslak, şikayetlere yönelik özet bir program, hissedarlar ve etkilenen insanlarla yapılan bilgilendirme toplantıları ve görüşmelere ilişkin kayıtlar Mart sonuna kadar ibraz edilecektir.

Bağımsız gözlemci tarafından hazırlanacak kamulaştırılan toplam alana ait izleme raporu Mart ayında yapılacak, Nisan ayında tamamlanacaktır.

1. **BÜTÇE**

Bu bölüm AEP harcamalarını ve onun gerçekleştirilmesi için gerekli bütçeyi tanımlamaktadır. Bütçe AEP’nin gelişmesinde bugüne kadar yapılan masraflarla uygulamaya ilişkin olarak gelecekteki harcama projeksiyonlarını içermektedir. En yüksek gider kalemleri arazi edinimi ile ürünler ve diğer taşınmazlar ile ilgili kayıplar için yapılan ve yapılacak olan ödemelere aittir.

* 1. **AEP UYGULAMA GİDERLERİ**

İzleme ve değerlendirme dahil olmak üzere AEP giderleri şunlardan oluşmaktadır:

* + - Proje’den etkilenen özel arazi sahiplerine ve kullanıcılarına yapılacak tazminat ödemeleri;
* Kamu mülkiyetindeki taşınmazlar için Hazine’ye ve diğer kamu kuruluşlarına yapılacak ödemeler;
* Görüşmeleri yürüten ekiplerin ulaşım giderleri;
* Mahkemelerde görülecek davalarla ilgili masraflar;
  + Tebligat mektuplarının yazılma ve dağıtım giderleri;
* Özellikle yerlerinde bulunamayan malikler için yapılan açık ilan giderleri;
* Kamulaştırılan arazilerin tapu tescil giderleri.
* İstişare giderleri

AEP’nin gerçekleştirilmesi için öngörülen toplam bütçe, BOTAŞ’ın toplam proje bütçesi içinde, yaklaşık 1,772,600 Amerikan Doları olarak hesaplanmıştır. Bu bütçenin kalemleri aşağıdaki tablodaki gibidir:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Harcama Kalemi | Toplam  (US$) | Kaynak | Ödeme Kanalı |
| Arazi Edinimi (Mülkiyet) | 320.000 | BOTAŞ | BOTAŞ |
| Arazi Edinimi (Geçici İrtifak) | 446.000 | BOTAŞ | BOTAŞ |
| Arazi Edinimi (Kamu Kurum Arazileri) | 50.000 | BOTAŞ | BOTAŞ |
| Arazi Edinimi (Kanuni Harcamalar) | 100.000 | BOTAŞ | BOTAŞ |
| Zirai alanlarda hak sahiplerine yapılacak mevsimlik zarar-ziyan ödemeleri | 400.000 | BOTAŞ | BOTAŞ |
| İdari Harcamalar (Personle, Ofis, Ulaşım) | 200.000 | BOTAŞ | BOTAŞ |
| İzleme | 50.000 |  | Ulusal STK veya  Üniversiteler |
| Ara Toplam | 1.556.000 |  |  |
| Emniyet Payı (%10) | 156.000 |  |  |
| TOPLAM | 1.772.000 |  |  |

**Tablo 9.1 AEP’nin Gerçekleştirilmesi İçin Gerekli Bütçe Kalemleri**

(Şimdiye kadar herhangi bir müştemilat (ağaç veya bina) öngörülmemiştir)

1. **UYGULAMA PLANI**
   1. **GİRİŞ**

AEP uygulama planının kuyu alanları hariç 2005 yılı ortalarından inşaat faaliyetlerinin tamamlanacağı 2007 yılı ortalarına dek sürmesi planlanmaktadır. Kuyu alanlarının 2013 te tamamlanması beklenmektedir. AEP uygulama planı Proje’nin temel kilometre taşlarının süre ve zamanları ile aşağıdaki faaliyetler bağlamında yapılacak işleri tanımlamaktadır:

* AEP’nin hazırlanması
* AEP’nin halka açıklanması ve istişaresi
* Proje inşaatına paralel olarak gerekli arazilerin ve diğer taşınmazların edinim işlerinin yürütülmesi,
* Projenin her bir bölümünün inşasından sonra arazinin eski durumuna getirilmesi,
* Projenin faaliyete geçmesi
  1. **AEP’NİN HAZIRLANMASI**

AEP’nin hazırlanmasına Mart 2005’te başlanmıştır. Revize edilmiş AEP 2013 Ocak ayının sonu itibariyle Dünya Bankası’na teslim edilecektir. Proje için AEP nın tamamlanmasının ardından. Plan Dünya Bankasına ibraz edilecektir.

* 1. **İSTİŞARE VE HALKA AÇIKLAMA**

Bölüm 5’te özetlendiği gibi bu süreç Projenin insanların geçim kaynakları üzerindeki olumsuz etkilerinden kaçınılmasını veya bu gibi etkilerin en aza indirilmesini sağlayacak yer tespitinin katılımcı bir biçimde yapılmasına imkan vermiştir. Halktan ve yerel kuruluşlardan alınan çeşitli bilgilendirmeler sayesinde boru hattı koridoru ve yer üstü tesislerinin yerleri belirlenmiştir.

Proje ile ilgili halka açıklama çalışmalarında AEP konuları geniş bir yelpazede ele alınmıştır. Ayrıca, yetkili kamu görevlileri, valiler, kaymakamlar ve boru hattı güzergahındaki etkilenen kişilerden oluşan geniş bir toplum kesimiyle temaslarda bulunulmuştur.

* 1. **ARAZİ EDİNİMİ VE İNŞAAT**

Boru hatları için arazi edinimi 2007 yılı sonunda başlamıştır. Arazi ve diğer taşınmazlar için yapılacak ödemeler bu konudaki görüşmeler ve uzlaşmalar gerçekleştirildikten, tapu ferağ işlemleri sonuçlandıktan sonra yapılacaktır. Ürün bedeli ödemeleri ise araziye girmeden önce gerçekleştirilecektir.

Proje için gerekli olacak arazi, inşaat programının ortaya koyacağı gereksinimlere ve işlerin yürümesine paralel olarak, belirli aşamalarda alınacak ve mülkiyetin İdare adına devri yapılacaktır. Başlıca arazi edinimlerinin 2013 yılı içerisinde sonuçlandırılması öngörülmüştür.

3 kuyuluk birinci grup kuyu alanı: UGS-8 için sondaj başlamıştır. UGS-7 için Şubat ayının ortaları ve UGS-5 için Nisan ayı öngörülmektedir.

3 kuyuluk ikinci grup kuyu alanı: UGS-6 nın sondajının Haziran ayında, UGS-1 in Temmuz ve UGS-2 nin ise Ağustos ayında başlaması öngörülmektedir. Her bir kuyu için hazırlık çalışmaları için 1 aya ihtiyaç duyulmaktadır.

6 kuyuluk son grup için çalışmalar Eylül 2013 te başlayacaktır.

Enerji Nakil Hatları için inşaat çalışmalarının Nisan 2013 te başlaması öngörülmektedir, ardından kuyu alanları için arazi kamulaştırma süreci başlayacaktır.

Her bir arazi sahibi için sosyo-ekonomik veriler toplanmıştır ve Ek 3'te yer alan UGS 8 ve UGS 6 için yapılan anket diğer kuyular ve nakil hatları için Mart ayında tamamlanacaktır.

Bütün arazi sahiplerinden sosyo-ekonomik bilgileri arazileri kamulaştırılmadan önce toplanmıştır ve toplanacaktır ve uygun tazminat ve diğer yardımlar kamulaştırma işleminden önce sağlanacaktır.

* 1. **İZLEME VE DEĞERLENDİRME**

Arazi edinim sürecinin ve inşaat aşamasının tamamında izleme ve değerlendirme çalışmaları sürdürülecektir.

Ayrıca, projenin işletme aşamasında da izleme ve değerlendirme çalışmaları iki konuyu kapsar şekilde sürecektir. Bunlar şikayetlerle ilgili işlemler ve projenin geçim kaynakları üzerindeki etkilerinin bir üçüncü tarafça izlenmesidir.

* 1. **KAMULAŞTIRMA AŞAMALARI**

İnşaat başlamadan önce arazinin kamulaştırılması ve inşaat için hazır hale getirilmesi gerekmektedir. Değerlendirme tamamlanmadan, mülkiyetin ya da kullanım haklarının devri için özel mülk sahipleri ile belgelendirilmiş görüşmeler yapılmadan ve ödemelerin tamamı nakit olarak mülk sahiplerinin hesaplarına geçirilmeden hiçbir inşaat başlayamaz.

Aşağıdaki paragraflar kamulaştırılması tasarlanan arazilerin sahiplerine bildirimde bulunularak arazi edinme işlemleri başlamadan önce gerekli temel aşamaları anlatmaktadır. Bu temel aşamalar, yer belirlenmesi, güzergâh seçimi ve güzergâh belirlenmesi sırasında ve sonrasında yürütülecektir.

***Boru Hattının ve Yer Üstü Tesislerinin İsabet Ettiği Kadastro Parsellerinin Belirlenmesi***

Boru hattının ve YÜT’nin geçtiği kadastro parsellerinin belirlenebilmesi için bu aşamada kadastro paftalarının elde edilerek sayısal ortama geçirilmesi, pafta kenar uyuşumlarının sağlanması ve bu haritalarda koridorların gösterilmesi gerekmektedir.

***Hak Sahiplerinin ve Tapu Kayıtlarının Belirlenmesi***

İlgili Tapu Sicil Müdürlüklerinden kamulaştırma çalışmalarına konu olarak kadastro parsellerinin maliklerinin belirlenmesini içerir.

***Her Bir Köy İçin Kamulaştırma Dosyalarının Hazırlanması ve Doğrulanması***

Kamulaştırma dosyalarında şunlar bulunmaktadır:

|  |  |
| --- | --- |
| a) | BOTAŞ ve Kadastro Müdürlüğü Onayını Gösteren Kapak Sayfası |
| b) | Kamu Yararı Kararı |
| c) | Teknik ve Özet Rapor |
| d) | Nirengi Noktaları - SOME Koordinatları Özet Çizelgesi, Kurb Hesapları |
| e) | Onaylı Tapu Kayıtları |
| f) | Müştemilat Listesi |
| g) | Adres Listesi |
| h) | Taşınmaz Listesi |
| i) | Parsel Köşelerinin ve Kesişme Noktalarının Koordinatları |
| j) | Mülkiyet Alan Hesapları |
| k) | İlave Zarar Ziyan Alan Hesapları |
| l) | Ölçü Krokileri |
| m) | Tescil Bildirimleri |
| n) | Kamulaştırma Planı |

**10.7 KUYU ALANLARINDA VE NAKİL HATLARINDA PROJEDEN ETKİLENEN HALK**

Kuyu alanları ve enerji nakil hatları için ilave arazi edinimi yapmadan önce, BOTAŞ bütün arazi sahipleriyle anket yapacak ve kamulaştırmanın arazi sahipleri üzerindeki etkisinin derecesini belirleyecek ve kamulaştırmadan dolayı mağdur veya olumsuz etkilenmiş olup olmadıklarını saptayıp, ve gereken her türlü ek yardımı arazi ediniminin halkı daha yoksul bırakmamasın sağlayacaktır (bkz. Hak sahipliği matrisi sf 29-30) BOTAŞ anketleri belgeleyecektir, ve etkilenecek arazi sahipleri ile ilgili bilgileri Dünya Bankası’na sağlayacaktır, ve herhangi bir kamulaştırma işleminden önce ek yardıma ihtiyaç olup olmadığını belirleyecektir. Anket sorularının bir listesi Ek 3 te bulunmaktadır.

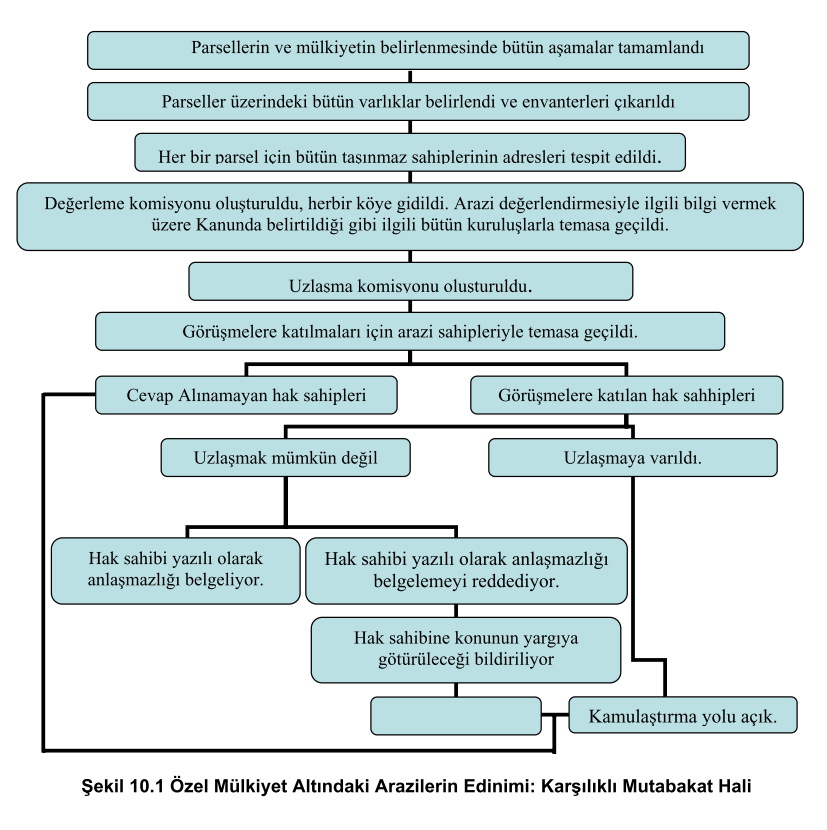
1. **Ve 2. Kuyu Alanında Projeden Etkilenen İnsanlarla Görüşmenin Özeti**

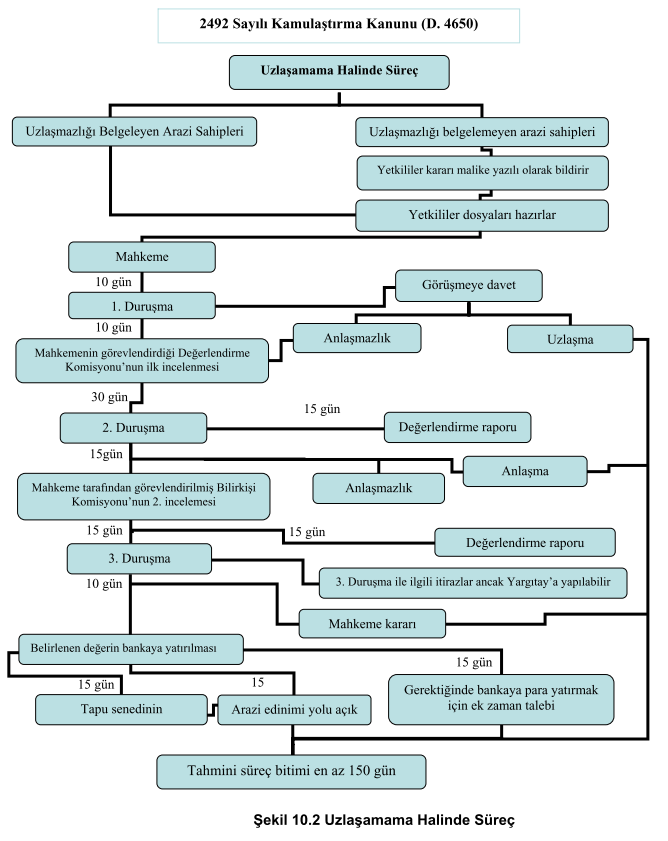
İlk anketler başlamıştır ve 26 Ocak ta tamamlanmıştır. Bundan sonra yapılacak anketlere Şubat 2013 ün gelecek haftalarında ve son olarak Mart ayında devam edilecektir.

UGS-8 in arazi sahibi başlıca geçim kaynağının kamulaştırılan arazi üzerinde hayvancılık ve tarım olduğunu ve benzer özelliklerde bir araziyi alacağı tazminatla satın alamayacağı için geçiminin kamulaştırmadan dolayı kötü etkileneceğini bildirdi. BOTAŞ bu anketi ilave bilgi almak için devam sürdürecektir.

UGS-7 için kamulaştırılacak arazi tamamıyla devlet arazisi ve bu alan üzerinde etkilenen insan yoktur.

UGS-6 nın 10 hissedarından biri başlıca geçim kaynağının bu arazi olmadığını, geçiminin kamulaştırmadan dolayı olumsuz etkilenmeyeceğini bildirdi. BOTAŞ kalan arazi sahipleriyle yapılacak anketleri en kısa zamanda tamamlayacaktır.







Özel Mülkiyete Tabi Araziler 133 Ha

Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Araziler 191 Ha

Kuyu Alanları İçin Toplam Alan 234 Ha

Eylülden Aralık 2012 ve Ocak 2013 arasında, mevcut durumu ve arazilerin kullanım şeklini ve kullanıcılar üzerindeki olası etkileri belirlemek için kamu arazileri üzerinde birkaç farklı saha çalışması yürütüldü. Mevsut saha koşullarından dolayı, örneğin eğimli ve çamurlu ve tarım için elverişsiz arazi nedeniyle devlet arazileri üzerinde herhangi bir kullanıcı bulunmamaktadır.

Ek 2



Ek 3

Anket Soruları

TARIH: ZAMAN: YER:

ARAZI SAHIBININ ADI:

HISSEDAR VAR MI?:

KAMULASTIRILAN ALANDA MI YASIYORLARDI?:

EGER YASAMIYORLARSA, NE KADAR UZAKTALAR?:

PARSEL NUMARASI:

ARAZISININ KAC HEKTARI KAMULASIRILDI?:

KAMULASTIRMADAN SONRA KALAN ARAZISI KAC HEKTAR?:

1. ARAZIYI NE AMACLA KULLANIYORSUNUZ (KIRALAMA, TARIM, KULLANMIYORDUM)?
2. BU PROJEKAPSAMINDA, DAHA ONCE KAMULASTIRILAN ARAZINIZ OLDU MU?
3. KAMULASTIRMA SIZI NASIL ETKILEYECEK?
4. KAMULASTIRMADAN ALDIGINIZ BEDELLE NE YAPMAYI DUSUNUYORSUNUZ?
5. BASKA ARAZI ALIP TARIM YAPMAYA DEVAM ETMEYI DUSUNUYOR MUSUNUZ?

CEVABINIZ EVETSE, KOLAYLIKLA VE GECIMINIZI ETKILEMEYECEK SEKILDE BIR ARAZI BULABILECEGINIZI DUSUNUYOR MUSUNUZ?

1. BASLICA GECIM KAYNAGINIZ NEDIR? BU ARAZIDEN KAZANDIGINIZ PARA SIZIN BASLICA GECIM KAYNAGINIZI MI OLUSTURUYORDU? BASKA GECIM KAYNAGINIZ VAR MI (IS, ISCI DOVIZI, BASKA ARAZI, HAYVAN)? EGER BASKA ARAZINIZ VARSA, KAC PARSEL?
2. EGER SORUNUZ VEYA MERAK ETTIGINIZ BIR SEY OLURSA KIMINLE ILETISIME GECECEGINIZI BILIYOR MUSUNUZ? KOLAYLIKLA ULASABILIYOR MUSUNUZ? SU ANDA HERHANGI BIR SORUNUZ VAR MI?
3. EGER ARAZI SAHIBI ETKILENDIGINI VEYA KOTU SEKILDE ETKILENDIGINI SOYLERSE, NEDEN OLDUGUNA DAIR SORULAR SORUNUZ.

1. Bilirkişi heyeti: (i) taşınmaz veya kaynağın cins ve nevini; (ii) yüzölçümünü; (iii) kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlar ve her unsurun ayrı ayrı değerini; (iv) vergi beyanlarını; (v) kamulaştırma tarihindeki resmi makamlar tarafından yapılmış kıymet takdirlerini; (vi) arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri ; (vii) arsalarda, kamulaştırma tarihinden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini; (viii) yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını; ve (ix) bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri dikkate alacaktır. [↑](#footnote-ref-1)
2. Yasa, aynı zamanda bilirkişi heyetinin takdir konusunda bir karara varamadıkları durumları da düzenlemektedir. [↑](#footnote-ref-2)
3. Kamulaştırma Yasası mahkeme kararları için süre koymakla beraber uygulamada zorluklar olabilmektedir. Sınırlı kapasitedeki pek çok yerel mahkeme aynı anda çok sayıda dava ile uğraşmaktadırlar. [↑](#footnote-ref-3)