

Türkiye Jeotermal Geliştirme Projesi Ek Finansman Yeniden Yerleşim Politika Çerçevesi

**TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM
BANKASI A.Ş.**

NIHAİ

İçindekiler

1. Projenin Tanımı ve Geçmişi.....	3
2. İlke ve Hedefler	4
3. Yerleştirme Planlarının Hazırlanma ve Onaylanma Süreci	5
4. Öngörülen Etkiler ve Etkilenen Kişiler	7
5. Etkilenen Kişiler için uygunluk Kriterleri ve Son Tarih	7
6. Arazi Satın Alma, Yerleştirme ve Fark Analizi için, Türkiye’deki Yasal Çerçeve	9
7. Varlıkları Değerlemek için Kullanılan Yöntemler	20
8. Uygulama Süreci	21
9. Finansman Sağlanması	24
10. Hak Sahipliği Matrisi.....	24
11. Müzakereler, İletişimler ve Şikayet Yönetimi.....	28
12. Gözlemlene ve Değerlendirme	31
Ek 1- Kısaltılmış Yerleştirme Eylem Planı için Raporlama Formatı	32
2.1. Projenin Etkileri.....	32
2.2. Projeden Etkilenen Kişiler	32
2.3. Uygunluk Kriterleri	32
3.1. Arazi Satın Almayla İlgili Ulusal Kanunlar ve Prosedürler	32
3.2. ÇP 4.12’nin Hükümlerin Altında Dünya Bankası’nın Politikaları ve Gerekli Önlemler.....	32
3.3. Fark Analizi	32
Ek 2 – Olay Sonrası Sosyal İnceleme Formatı.....	35
Ek 3 – Tam Yerleştirme Eylem Planı için Raporlama Formatı	36
4.1. Arazi Satın Almayla İlgili Ulusal Kanunlar ve Prosedürler	37
4.2. ÇP 4.12’nin Hükümlerin Altında Dünya Bankası’nın Politikaları ve Gerekli Önlemler.....	37
4.3. Fark Analizi	37
Ek 4 – Örnek Şikayet Formu.....	39

1. PROJENİN TANIMI VE GEÇMİŞİ

Jeotermal Geliştirme Projesinin hükümleri altındaki Ek Kredi İmkânı, jeotermal kaynak geliştirme konusunda özel sektördeki yatırımları ve doğrudan jeotermal ısı kullanan elektrik santrallerini ve diğer tesislerin inşaatını finanse edecektir. Proje Geliştirmenin Amacı, Türkiye’de jeotermal enerji üretiminin geliştirilmesi için yapılan özel sektör yatırımlarının arttırılmasıdır. Bu da, keşif aşamalarında özel sektörün üstlendiği risklerin azaltılması ve kaynak geliştirme aşamalarında uzun vadeli finansman imkanı tanınarak elde edilecektir.

Önerilen EF, sadece Ana Projenin 2. Bileşenine kaynak ilave edecektir ve Teknik Yardım alt bileşenini ekleyecektir. EF, (a) kapasite/üretim sondaj aşamasına ve (b) buhar toplama ve elektrik santrali ve/veya doğrudan kullanım tesislerinin inşaat aşamasına yatırım yapan lisans sahipleri ve finansörleri teşvik etmek ve desteklemek için borç finansmanı sağlayarak, jeotermal projelerin kaynak geliştirme aşamalarında lisans sahiplerinin karşılaştığı finansman açığına çözüm sunmayı hedefleyen 2. Bileşenin hükümleri altında mevcut kredi limitlerini yeniden düzenleyecektir. EF ayrıca esneklik çalışmaları için geliştirmecilerin doğrudan kullanım projeleri için bağışlar da sağlayacaktır. Bu iki alt bileşen, aşağıda anlatılmaktadır.

- Alt bileşen 2.1. Kaynak Geliştirme için Kredi İmkânı. Bu alt bileşen, iki kredi limitini finansal kurumlarla yeniden düzenleyecektir. Finansal kurumlar, piyasa fiyatları üzerinden borç alıp kredi olarak verecektir, ancak kapasite sondajı ve inşaat aşamalarında jeotermal geliştirmecilere piyasadakinden daha uzun vade sunacaktır.
- Alt bileşen 2.2. Doğrudan kullanım uygulamaları için teknik yardım (Enerji Sektörü Yönetimi Yardım Programı (ESYYP)). Bu bağış, doğrudan kullanım geliştirmecilerini teşvik etmek için, projelerinin teknik ve/veya finansal kapasitesini göstermek için ön fizibilite raporları, iş planları, pazar analizi ve fizibilite raporlarının hazırlanmasını destekleyecektir.

Bu Yerleştirme Politikası Yapısı (YPY), ek kredi projesiyle ilgilidir ve bu bileşen, yani Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası (TKYB) A.Ş. için PIU olacak olan Finansal Aracı (FA) içindir.

TKYB, tüm yatırımların sağlam olduğundan ve kredi kullananların, özellikle Çalışma Politikası 4.12 (ÇP), Zorunlu Yerleşme de dahil olmak üzere, Dünya Bankası’nın önlemlerini içeren yasal ve finansal gerekliliklere uyduğundan emin olma konusunda, gerekli özeni göstermekten sorumludur. Bu ÇP, yerleşmeden etkilenen üçüncü tarafların maruz kaldığı etkiyi, kamu kullanımı için özel arazilerin satın alınmasını ve Banka tarafından finanse edilen yatırımlar nedeniyle meydana gelen özel varlıkların kaybını azaltmayı hedeflemektedir. TKYB, alt projelerin sosyal etkilerini belirlemek için yaptığı değerlendirmelerde, Dünya Bankası’nın yeni Çevresel ve Sosyal Yapısından yararlanmak için elinden gelen en iyi çabayı gösterecektir, ancak ek finansman, resmi çalışma politikalara tabi olacaktır.

Bu YPY, ÇP gereğince, krediyi alan tarafından hazırlanmıştır, çünkü projenin değerlendirilmesi sırasında, belirli yatırımlar bilinmemektedir. Eğer bu yatırımlar önceden bilinmiş olsaydı, projenin değerlendirilmesinden önce, her bir yatırım için bir Yerleştirme Eylem Planı (YEP) istenecektir YPY onaylandıktan sonra, etkilerin boyutuna bağlı olarak, sponsor tarafından gerçekleştirilen herhangi bir arazi satın alma ve/veya yerleştirme için, bir YEP veya Kısaltılmış Yerleştirme Eylem Planı(KYEP) gerekmektedir. Bu durum, ilgili alt kredi anlaşmasının ne zaman imzalandığı farketmeksizin, geçerlidir. Bu YPY, projenin öngörülen etkilerini, arazi satın alma ve yerleştirme için gerekli yasal çerçeveyi, projeden etkilenen kişilerin, hak sahipliklerinin ve tazminatın türlerini ve kredi kullananın (ve alt proje kredi kullananları)

Çalışma Politikasına uymak için atması gereken adımları anlatmaktadır. Ayrıca, bu yapı aynı zamanda eğer arazi proje öngörülerek makul olarak yakın bir zaman diliminde satın alınmışsa, alt kredi kullanan TKYB'ye Dünya Bankası finansmanı için başvurmadan önce gerçekleşen arazi satın alımları için de geçmişe dönük olarak geçerlidir. Bu tür durumlarda, uygunluk için, yapının ilke ve gerekliliklerine uygunluğu değerlendirmek üzere, olay sonrası (ek 2'ye bakınız) bir sosyal inceleme kullanılacak ve sosyal riskin önlenmesi ve azaltma önlemleri, finansman için uygunluktan önce Banka ile TKYB arasında kararlaştırılacaktır. YPY, proje kredi anlaşmasının bir parçasıdır ve projenin uygulanması sırasında yerine getirilmesi kararlaştırılan prosedürler ve raporlama gerekliliklerini anlatan Çalışma Kılavuzu, Kısım VI.2'deki bilgileri sağlar.

Bu metinde, “sponsor” terimi, Dünya Bankası Kredisi vasıtasıyla sağlanan finansmanı TKYB'den kredi olarak kullanan alt projedeki yatırımcı anlamına gelmektedir.

2. ALINAN DERSLER

- Arazi satın almak için ‘müzakere süreci’ sırasında katılımcı şekilde arazi satın alma sonuçlarının ve uygun zamanda devreye girmek, araziye dayalı geçim kaynaklarına olan etkinin en aza indirirken, yerel toplulukların problemlerini de en aza indirilmesini de sağlayan etkili bir yöntemdir. Ana projedeki alt kredi kullananların çoğu, yerel topluluklar ve PEK'lerle uzun vadeli ilişkileri olacağını anladıkları için, arazi sahipleriyle müzakere etmeyi seçmişlerdir. Alt projeler nedeniyle kaybedilen arazilerin ve diğer varlıkların tazminat ücretleri için, piyasanın üzerinde (Bankanın istediği değiştirme maliyetinin bile üzerinde) teklifler sunmak için çabalar sarf edilmiştir. Bu tür varlıkların sahipleri, kayıplarının telafi edilmesi için sarf edilen çabalarından memnun olduklarını ifade etmişlerdir. Jeotermal yatırımlar (kuyu lokasyonları, boru güzergahları ve hatta elektrik santralinin yeri) için arazi gerekliliklerinin çoğunun sondaj aşamasından sonra ortaya çıkmasına rağmen, keşif kuyularının sondajı sırasında da arazi gerekliliklerinin yakından yönetilmesi ve gözlemlenmesi önemlidir. TKYB'nin inceleme ve eleme süreci, müzakerelerin nasıl gerçekleştiği ve keşif kuyuları için arazi kullanım gereklilikleri üzerine şikayetlerin toplanması için bir sistem olup olmadığı da dahil olmak üzere, yatırımcının bu dönemdeki yaklaşımını değerlendirir. Bu süreç, yerel halk ve köy muhtarı ile yapılan görüşmeleri, alınan arazilerin miktar/yüzdesinin araştırılmasını, satın alma veya kiralama anlaşmasından önce arazilerin kullanımını, m² başına ödenen kira karşılama ücretini vb. içermektedir. TKYB devreye girmeden önce gerçekleşen arazi satın alma işlemleri için, veri toplama veya arazi sahipleriyle iletişime geçme konularında zorluklar yaşansa bile, daha önceki uygulamalarda meydana gelmiş olan etkilerin ayrıntılı bir olay sonrası çalışması uygulamaya konmuştur.
- Daha önce finanse edilen alt projeler, özellikle PEK'lerin ve diğer paydaşların şikayetlerinin toplanması için projenin Paydaş Yükümlülük Planları doğrultusunda bir proje ŞTM oluşturmuştur. Alt kredi kullananlar, yerel halkla sürekli diyalog kurmak ve diyalog halinde olmak için tayin edilmiş iletişim görevlileri bulundurmaya teşvik edilmiştir. ŞTM'ler şikayetleri toplamak için farklı araçlar kullanmış olmalarına rağmen, Türk kültüründe alt projelerin çoğunda, yazılı iletişimin pek tercih edilmediği gözlemlenmiştir. Alt projelerdeki yerel halk, geri beslemenin hemen olmayacağından dolayı zaman alacağını düşündükleri için, öneri veya şikayetlerini sözlü olarak aktarmayı tercih etmektedirler. Bu nedenle, yerleştirilen şikayet formları veya kutuları, beklendiği gibi kullanılmamıştır. Bugüne kadar finanse edilen birçok alt projede bir halkla iletişim görevlisi veya halkla ilişkiler çalışanlarının görev alması tercih edilmiştir. Yine de, TKYB ve sponsorlar, diğer iletişim yolları konusunda farkındalık oluşturmak ve yazılı iletişimi

teşvik etmek için duyurular, şikayet kutuları, formlar, bu konu için tayin edilmiş çalışanlar, vb. ile en yüksek düzeyde çaba sarf etmektedirler. TKYB, sponsorlar tarafından alınan tüm şikayetlerin (sözlü olarak iletilenler dahil olmak üzere), düzgün ve zamanında gözlemlene yapılabilmesi için şikayet defterlerine kaydedilmesini istemektedir.

- Daha önce finanse edilen alt projelerin oluşturduğu iş fırsatları, çoğu proje için ihtiyaç duyulan, ilgili beceri grubunda olan vasıfsız işçilerin işe alınmasını hedeflemiştir. Cinsiyet ayrımı yapılmamıştır ancak gerekli beceri grupları erkek nüfustan seçilmiş ve yerel halktan işe alınan kadınların çoğu ise bakım ve temizlik için işe alınırken, çok azı da teknik beceri ve vasıf gerektiren iş gücüne alınmıştır. Yatırımcılar, esas olarak yerel halktan, sonra ülke çapında uzman işe almaya teşvik edilmiştir.
- TKYB tarafından finanse edilen tüm alt projeler, yatırımlarında kurumsal sosyal sorumluluk (KSS) projeleri içermeye çaba göstermiştir. Proje sponsorları, genellikle, halkın belli bir zarar görebilir gruba (çocuklar, çiftçiler, belli hizmetlere sınırlı erişime sahip olan insanlar, vb.) yararı olacak ihtiyaçlarına karşı anlayışlıdır ve yerel gelişime katkı sağlayacak alanlarda destek sağlarlar. Bu etkinliklerin çoğunun hedef grupları olabilmesine rağmen, tüm topluluk için tasarlanmış etkinlikler de bulunmaktadır. Bu tür projelerin, kadınların da katılımını dikkate almasına rağmen, her zaman kadınların (köylü) katılımını ve ihtiyaçlarını dile getirmelerini teşvik etmek mümkün değildir. Bu nedenle, mümkün olduğu kadar, bu tür engeller, paydaşların sağlam devreye girme stratejileriyle aşılmaktadır. Kadınları ve kırsal toplulukları içeren kolay zarar görebilen belli gruplar için yapılan odak grup toplantıları ve tartışmalar başarılı olmuştur. Bu nedenle, bu gruplarla hedefli ve tekrarlanan istişareler, katılım için kilit niteliktedir.

3. İLKELER VE AMAÇLAR

Zorunlu Yerleştirme için Dünya Bankası ÇP 4.12, geliştirme projeleri altında zorunlu yerleştirmeden kaynaklanan risklerle ilgilenmek ve onları azaltmak için önlemler içermektedir ve arazilerin zorunlu olarak alınmasını kapsamaktadır.

Bankanın zorunlu yerleştirmeye ilgili politikasının genel amaçları, aşağıdaki gibidir:

- (a) Uygulanabilir tüm alternative proje tasarımları araştırılarak, uygun durumlarda zorunlu yerleştirmeden kaçınılmalı veya azaltılmalıdır.
- (b) Yerleştirmeden kaçınmanın uygun olmadığı durumlarda, yerleştirme çalışmaları, proje tarafından yeri değiştirilen kişilerin projenin yararlarından faydalanmaları için yeterli yatırım kaynakları sağlanarak sürdürülebilir geliştirme programları olarak tasarlanmalı ve uygulanmalıdır. Yeri değiştirilen kişilerle anlamlı bir şekilde istişare edilmeli ve yerleştirme programlarının planlanması ve uygulanmasına katılma imkanı sağlanmalıdır.
- (c) Yeri değiştirilen kişilerin geçimlerini sağlamalarını ve yaşam standartlarını geliştirmeleri ya da, hangisi daha yüksekse, en azından onları projenin uygulanmasına başlanmadan önceki genel olarak hakim olan veya yerleştirmeden öncekiyle aynı durumda devam ettirmeleri konusunda yardımcı olunmalıdır.
- (d) Projenin uygulandığı bölgede işsizliğin azaltılması için, ekonomik yer değiştirme göz önünde bulundurulmalıdır.

Gerekli özenin bir parçası olarak, TKYB, alt projeyle ilgili olarak gerçekleşen herhangi bir istismak veya zorunlu yerleştirmenin, Dünya Bankasının Çalışma Politikası 4.12 (ÇP 4.12), Zorunlu Yerleştirme'ye uygun olmasını sağlamaktan sorumludur. Bu politikanın amacı, üçüncü tarafların, geliştirilen yatırımlardan etkilenmesini önlemek veya azaltmaktır. Uyum gerekliliği, yetkili makam tarafından belirtilen Kanunla düzenlenen veya yetkili kurumun yenilenebilir

enerji tesisleri için yatırımcı/sponsora alt proje için arazi satın almak için istimlak hakkı veren veya yatırımcının İstimlak Kararı talep etmesi durumunda düzenleyeceği Kamu Yararı Kararı bu hakkı veren her proje fonlu FA tarafından finanse edilecek proje için geçerlidir. Bu kararlar, yatırımcıya alt proje için arazi satın almak üzere istimlak hakkı uygulayabilmesini sağlar. Sponsorlar, genellikle önce arazi sahiplerini arazinin normal piyasada satılmasına ikna etmeye çalışır ve eğer bu satışa ikna edemezlerse, istimlak prosedürlerinin başlaması için başvururlar. Bu nedenle, Dünya Bankası Önerileri ve ÇP 4.12'nin hükümleri altında başlangıçta satış, gönüllü olarak kabul edilir ve bu işlemler için de geçerlidir. DB politikasının gereklilikleri aynı zamanda üçüncü taraflar (kiraya verenler, gecekondlu sahipleri veya araziye kullanan diğer kişiler) etkilendiğinde, Hükümet arazisi sponsora devredildiğinde veya üçüncü taraflar özel arazinin müzakere edilerek satın alınmasından etkilendiğinde de geçerlidir.

Sponsor, yerleştirme/arazi satın alma faaliyetlerinden önce, ÇP 4.1.2'nin gerektirdiği, aşağıdaki yaklaşımları ve sosyal değerlendirme yöntemlerini uygulayacaktır:

- Yerleştirme ve özel arazi satın alımının en aza indirilmesi,
- Arazi satın alma/yerleştirmenin, etkilenen insanlar üzerindeki potansiyel ekonomik ve sosyal etkilerinin tanımlanması (geçim kaynakları üzerindeki),
- Etkilenen kişilerinin kategorilerinin ve ilgili haklarının tanımlanması,
- Tüm gruplar ve cinsiyetler dahil olmak üzere, arazi satın alma (ve varsa yerleştirme) hazırlık ve planlamasından zarar görebilecek olan gruplardaki PEK'lerin kapsamlı ve anlamlı müzakere/katılımını teşvik edin ve onlara bilgi dağıtımını sağlayın. Mümkün olan durumlarda, Çevresel ve Sosyal toplantılar, onlarla birlikte yapılmalıdır
- Kaybedilen varlıkların tam değerinde tazmin edilmesi, tazminat anlaşmaları hem aile reisi, hem de eşlerinin adına yapılmalıdır.
- Resmi olmayan,/kanunsuz arazi kullanıcılarının kayıplarının karşılanması ve eğer gerekirse, taşınmalarına yardım edilmesi,
- İnşaattan önce, istimlak edilen arazinin bedelinin ödenmesi ve bu arazi için yasal erişim edinilmesi,
- Taşınmaz mülkü olmayan kişiler de dahil olmak üzere, zarar görebilen gruplar için bilgi sağlanması ve özel yardım programları hazırlanması,
- Şikayetlerin çözümü içi b planlar sağlanması ve DB politikasının önerileri doğrultusunda gözlemlene yapılması.

Ek finans kredisi, projenin uygulanmasıyla ilgili, aşağıdaki üstlenilen ya da uygulamaya konan arazi satın alımları veya arazi kullanımında kısıtlamalardan kaynaklanan sürekli veya geçici fiziksel ve ekonomik yerleşmeyi kapsayacaktır:

- (a) Ulusal kanunlara uygun olarak, istimlak etme veya diğer zorunlu prosedürler vasıtasıyla edinilen veya kısıtlanan arazi hakları veya arazi kullanım hakları;
- (b) Mülk sahipleriyle veya arazide üzerinde hakkı olan diğer kişilerle anlaşma yoluyla çözüm vasıtasıyla edinilen veya kısıtlanan arazi hakları veya arazi kullanım hakları veya anlaşma yoluyla çözümün başarılı olmayıp istimlak veya diğer zorunlu prosedürlerle sonuçlandığı durumlarda edinilen veya kısıtlanan arazi hakları veya arazi kullanım hakları;
- (c) Bir topluluktaki bir topluluk veya grupların geleneksel veya adet olarak mülkiyeti olan ya da kabul edilmiş kullanım hakları olan kaynak kullanımına erişimi kaybetmesine neden olan arazi kullanımı ve doğal kaynaklara erişim üzerine kısıtlamalar. Bunlar, projeye ilgili olarak tespit edilen hukuki olarak korunan belirlenmiş korunan alanlar, ormanlar, biyoçeşitlilik alanları veya tampon bölgeleri

içerebilir

- (d) Projeye özgü son tarihten önce araziyi işgal eden veya kullanan ve resmi, geleneksel veya kabul edilmiş kullanım hakkı olmayan kişilerin taşınması;
- (e) Projenin arazilerini kullanılamaz veya erişilemez hale getiren etkileri nedeniyle, kişilerin yerleştirilmesi;
- (f) Arazi kullanımı veya toplumsal mülkiyet ve deniz ve su kaynakları, odun ve odun dışındaki orman ürünleri, tatlı su, şifalı bitkiler, avlanma ve toplanma alanları ve otlama veya kırpma alanları gibi doğal kaynaklar da dahil olmak üzere diğer kaynaklara erişimin kısıtlanması;
- (g) Tam tazminat ödemesi olmadan, kişi veya toplulukların arazi hakları veya arazi veya kaynaklar üzerindeki hak iddialarından feragat etmeleri;
- (h) Projeden önce, ancak proje beklentisi veya projeye hazırlık için girişilmiş veya başlanmış arazi satın alımları veya arazi kullanımı üzerine uygulanan kısıtlamalar.

4. YERLEŞTİRME PLANLARININ HAZIRLANMASI VE ONAYLANMASI SÜRECİ

Dünya Bankası tarafından finanse edilen Jeotermal Geliştirme Projesinin hükümleri altında, sponsor TKYB'ye Dünya Bankası kredisi için başvuru yaptığında, TKYB, ÇP 4.12'nin hükümleri altında arazi satın alma problemlerinin olup olmadığını anlamak için, finansman için alt projeleri eleyecektir.

17 Ocak 2020'de Yönetim Kurulu tarafından onaylanan tüm TKYB çalışmaları ve finansal hizmetleri için geçerli olan Çevresel ve Sosyal Hariç Tutma Listesi dahil olmak üzere, Çevresel ve Sosyal Politika

TKYB tarafından Bankanın ÇP 4.12 hakkında önlem politikasına uygun olarak hazırlanan YPY, TKYB'nin ESMS hükümleri altında yerleştirme risk ve etkilerinin azaltılması için bir prosedürler takımı olarak görev yapar. DB ÇP 4.12'deki tüm gerekli şartların uygulanmasını yanı sıra, TKYB ESMS ilgili DB ESF ESS gerektirdiği tüm gerekli öğeleri içermektedir ve bu nedenle, alt projelerin çevresel ve sosyal risklerinin değerlendirilmesi ve yönetimi için kullanılabilir. ESMS, tüm alt proje uygulamaları ve risk tayininin incelenmesini; bölgeyle ilgili etkiler ve (varsa) ilgili tesislerin etkileriyle ilgilenilmesi için ESMP gibi bölgeye özgü uygun çevresel ve sosyal değerlendirme (ÇSD) araçlarının tanımlanmasını ve hazırlanmasını sağlar. Bölgeye özgü ÇSD'ler, ulusal mevzuatın hükümlerini, Dünya Bankası Grubu Çevresel Sağlık ve Güvenlik Genel ve Endüstriye Özgü Kılavuzunu (ÇSÖK) ve İyi Uluslararası Endüstri Uygulamalarını (İUEY) gerektirdiği şekilde kapsayacak ve içerecektir ve ayrıca ilgili sektörel kılavuzlar kullanılacaktır. Sosyal risklerin yönetimi ve yerleştirme konuları da dahil olmak üzere, gerekli işlemler adımlar, üçüncü taraf danışmanların desteğiyle, TKYB PIU tarafından ele alınacaktır.

TKYB, bu YPY ve ÇP 4.12'ye uygun olarak, incelemelerden sonra sponsorun YEP hazırlamasını sağlamaktan sorumlu olacaktır (proje öngörüsüyle geçmişte arazi satın alınmasının olaydan sonra denetlenmesini içerebilen). TKYB'nin, YEP için hazırlık olarak veya olay sonrası sosyal denetleme için kapasite geliştirmesi ve sponsoru desteklemesi gerekebilir. Taslak YEP, yerel olarak açıklanacak ve etkilenen kişiler ve arazi sahiplerinin katılımıyla istişare edilecektir. YEP, uygun şekilde gözden geçirilecek ve nihai haline getirilecektir. Herhangi bir olay sonrası denetim, Banka tarafından onaylandıktan sonra hazırlanacak ve açıklanacaktır.

Özel Arazinin Satın Alınması için Gereken Bilgiler

Alt projeye ilgili olarak, Jeotermal Projesi için verilen kredi başvurusunun bir parçası olarak, projenin sponsor arazi satın alma ihtiyaçları (gelecekte ihtiyaç duyulacak araziler dahil) ve yakın geçmişte tamamlanmış olan arazi satın alımları (Kamu yararı Belgesi veya İstimlak Kararında sunulduğu gibi) ve mevcut durum hakkında belgeler sağlayacaktır. TKYB bu belgeleri inceleyecek ve eğer ÇP 4.12'yi riske sokacak durumlar varsa, bu durumlar için çözümler belirleyecektir. Bu durumda, TKYB başvurandan ek bilgiler isteyecek ve uygun bir hareket planı belirlemek için, Bankanın başvuru incelemesini isteyecektir.

TKYB, arazi satın alımının gerekçesini gösteren Kamu Yararı Belgesinin belgelerini ve arazi sahipliği ve öngörülen arazi satın alma maliyetleriyle ilgili ayrıntılı bilgileri sağlayacaktır. Yukarıda belirtilen standart belgelere ek olarak, TKYB, aşağıdaki konuları kapsamaları için, sponsorun ekli Yerleştirme Eylem Planı-- raporlama formatlarını (yani Ek 1'deki Kısaltılmış Yerleştirme Eylem Planı veya Ek 3'teki tam Yerleştirme Eylem Planı) kullanmasını isteyecektir:

- Arazi satın alma/istimlak etmenin geçici ve kalıcı etkilerinin değerlendirilmesi ve etkilenen kişilerin/hanelerin kategorileri – etkilenen Arazilerin/parsellerin sayısı; herhangi bir arazi sahipliğinde etkilenen arazi/parsel yüzdesi, satın almadan önce ve sonraki arazi kullanımı, arazinin daha önceki kullanımı ve sahiplerinin sayısı.
- Ne kadar arazinin etkilendiği, geçim kaynakları neler, etkilenen arazinin geçimleri için önemli bir kaynak olup olmadığı gibi, etkilenen hanelerin sosyoekonomik durumunun belgelenmesi. Bu belgelerin hedefi, taşınan kişilerin geçimleri üzerindeki olumsuz etkilerini öğrenmek ve gelir kayıplarını telafi etmek için düzeltici önlemlerin alınmasıdır.
- Geçici ve kalıcı arazi kaybı, ekin kaybı, üretken ağaçların kaybı, konut ve işyeri kaybı için uygulanan tazminat standartları (tam yerine koyma masraflarının belgelenmesi),
- Eğer varsa, mahkeme kararlarının sonuçları.
- Eğer ilgiliyse, eskisinin yerini alan araziler için karşılıklar
- Zarar görebilen gruplar, şikayet için çözüm ve gözlemlene için belgeler tedarik edilmesi

Kamu Arazisi Satın Alınması için Gereken Bilgiler

Özel arazi satın alınmasına ek olarak, alt proje sponsorları bu arazi ve/veya araziyle ilgili soyut varlıklar varsa, onların projeler için kamu arazisi devredilmesiyle ilgili geçerli kanunun hükümleri altında hükümetten alt proje sponsoruna devredilmesinden yarar sağlayabilirler.

ÇP 4.12, sponsora devredilen Hükümet arazisinin üçüncü bir tarafa kiralandığı veya devirden önce üçüncü bir taraf tarafından resmi olmayan şekilde kullanıldığı her durumda geçerlidir.

Eğer bir alt proje sponsora devredilen bir Hükümet arazisini kullanacaksa, sponsor, Dünya Bankası'na sunulmak üzere TKYB'ye Sosyal Etki İnceleme Formu sağlayacaktır. Bu form, işlemlerin özetini belgelemek ve arazi satın alma konusunda daha fazla bilgi gerektiren projelerin incelenerek belirlenmesi için kullanılacaktır. Bu belgeler, aşağıdakileri içermelidir:

- Daha önce kullanılan/kullanılmayan arazi miktarı
- Etkilenen hanelerin sayısı, adı ve geçim kaynakları neler, ana geçim kaynakları, etkilenen arazinin geçimleri için önemli bir kaynak olup olmadığı gibi sosyoekonomik durumu (kiracılar, resmi olmayan kullanıcılar)

Arazi satın alma veya arazi kullanımına kısıtlamalar getirilmesi kaçınılmaz olduğunda, Kredi

kullanan, Dünya Bankası' nın çalışma politikaları doğrultusunda, etkilenen kişilerin yaşam standartlarını geliştirmeleri ya da en azından geçimlerini sağlamaları için gereken yerine koyma masrafı için tazminat ve diğer yardım sunacaktır.

Geçim kaynağı normal haline getirme stratejisi, kalıcı arazi satın alımından etkilenen PEK'lerin, geçim kaynaklarını eski haline döndürme çalışmalarına yardım sağlamayı hedeflemektedir.

Eğer Geçim Kaynağını Normale Döndürme Planının gerekli olduğu düşünülürse, bu planın amacı, jeotermal projenin ilerlemesi için, arazi kullanım mülkiyetlerini ve geçim kaynağı varlıklarını devreden veya teslim eden kişi ve toplulukların eşit ve sürdürülebilir gelir sağlamasını gerçekleştirmek olacaktır. Bu da, geliştirme çalışmalarından doğrudan etkilenen toplulukların planlamaya katılmasını ve geçim kaynağına olan etkilerin azaltılması veya geçim kaynaklarının geliştirilmesi için tasarlama ve uygulama konularında katılım fırsatı sağlanmasını içermektedir.

Arazi satın alınmasını gerektiren her alt proje için, yukarıdaki ayrıntılı YEP hazırlık sürecinin tamamlanması sağlandıktan sonra, TKYB bu YEP'i arazi satın alımı gerçekleştirilmeden önce onayını almak için, Bankaya sunacaktır. YEP'ler, planlama ve yerleştirme için uygulama için ayrıntılı hazırlıkları içererek, ÇP 4.12'nin hedeflerini karşılayacaktır. YEP'in kapsamı ve ayrıntı düzeyi, arazi satın alımının boyutu ve karmaşıklığına göre farklılıklar göstermektedir. Bu plan, satın alınacak veya irtifak hakkı anlaşmalarına tabi olacak parsellerin sayısını ve mülkiyetini, etkilenen her bir parselin miktarını, arazinin tahmini maliyetini, uygulama için sorumluluğu ve satın alma programını gösterecektir. Dünya Bankası, ÇP/BP 4.12'ye uygunluğu sağlamak için arazi satın alma süreciyle ilgili belgeleri inceleyecek ve onaylayacaktır. YEP Banka tarafından açıklığa kavuşturulduktan sonra, YEP, mevkiinde yerel olarak açıklanacaktır. Müzakereler sırasında geri beslemeler olursa, bunlar nihai YEP'e dahil edilecek ve sponsorun, TKYB'nin ve Dünya Bankası'nın harici internet sitesinde açıklanacaktır.

Projenin uygulanmasının YEP ile tamamıyla tutarlı olmasının sağlanması ve aynı zamanda YEP'te belirtilen çalışmaların yeterli şekilde gözlemlenmesi ve bildirilmesi de TKYB'nin sorumluluğundadır. TKYB, projenin genel ilerleme raporuna dahil olarak, YEP'in uygulanmasının bir parçası olmak üzere, etkilenen parsellerin sayısını ve mülkiyetini ve mevcut durumlarını, müzakere ve başvuruları, teklif edilen ve sonunda ödenen fiyatı (tüm orijinal arsa parselinin ve satın alınan alanın boyutunu, metrekaresi sayısı olarak bildirilir) belirten arazi satın alma çalışmalarını, arazi satın alma çalışmalarının başladığı günden itibaren altı ayda bir Dünya Bankası'na bildirecektir. TKYB, projenin sonunda ve proje tamamlanma raporunun bir parçası olarak, Bankaya YEP tamamlanma raporunu sunacaktır.

Gerekirse, Dünya Bankası süreç ve sonuçların geçerliliğini ve ÇP/BP 4.12'ye uygun olup olmadığına karar vermelerini onaylamaları için, ilgili/etkilenen taraflarla iletişime geçecektir. Dünya Bankası, ÇP 4.12'ye uygunluğunu belirlemek için, YEP uygulamasını düzenli olarak denetleyecektir.

Jeotermal ruhsatlı alanlar, 100 MW'ye kadar veya daha yüksek kurulu elektrik üretim kapasitesi potansiyeli sağlayacak ölçekte. Rezerv alanının tam potansiyelinden yararlanmak isteyen, ruhsat sahipleri, her bir adımda yeni arazi satın alım ihtiyacıyla, projelerini birkaç adımda geliştirmektedirler. Gönüllülük esaslı olarak, alıcılar ve satıcılar arasında karşılıklı anlaşmayla yapılan satın alımlarda bile, fiyatlar, yerel halka satış fiyatlarından daha yüksektir, tarım arazileri elektrik santrali kurulması için veya sondaj kuyusu açma amaçlarıyla kullanılabilir. Bunun nedeni, Aydın ve Gediz grabenlerinin, hem tarım alanları, hem de

yüksek potansiyele sahip jeotermal rezervler bulundurmasıdır. Yerel halkın menfaatlerini arttırmak ve endişelerini gidermek için, doğru uygulamalar gerekmektedir. Bu tür yatırımlara finansman sağlamak için özen gösterilmiştir ve bu özen, Ek Finansmanla ilgili taraflarla iyi ilişkiler sağlayan, yerel halka istihdam yaratan, konut alanları veya seraların ısıtılmasını sağlayan, kurumsal sorumluluk veya belirli bir konu için hazırlanan projeler içeren, iyi yönetilen projelere kredi tahsis etmeye devam edecektir. Ana projelerin kapsamında, projelerin yatırımcılar tarafından, topluluklara imkanlar sağlamak veya projelerin olumsuz etkilerinin azaltılması için hazırlanan bazı öğeleri, kredi kaynağının finansmanının değerlendirilmesi için kullanılabilir.

5. ÖNGÖRÜLEN ETKİLER VE ETKİLENEN KİŞİLER

Jeotermal elektrik santralının kaplayacağı alan, elektrik santralının kendi, çok sayıda kuyu, birbirine bağlı boru hattı, bir trafo istasyonu, şebekeye bağlanmak için elektrik iletim hatları, erişim yolları ve idari ofis için arazi satın alınmasını gerektirmektedir. Arazi satın alma, keşif sondajı için sadece birkaç kuyu alanı ile başlayarak (her biri 0.5 hektar) ve çalışan bir santral için yukarıda anlatılan kaplanan alanla biterek, adım adım gerçekleşir. Geliştirmeciler kuyu alanlarını istimlak ettirdiklerinde, arazi sahibinin geriye kalan arazisi, içinde kuyular bulunan ve geçim kaynakları veya çiftçilik için uygun olmayan bir halde olabilir. Benzer şekilde, ara bağlantı boruları örgüsü (yaklaşık 2 metre genişliğinde, yerüstünde kurulu), çiftçilerin arazi parsellerini böldükleri ve insanlar, hayvanlar ve makineler için erişimi engelledikleri için, arazi satın alımı için sadece taban alanıyla karşılaştırıldığında daha önemli bir etkiye sahip olabilir. Kademeli istimlağın, çiftçilerin geçim kaynakları üzerindeki potansiyel etkiler, arazi satın alma planında değerlendirilmelidir. Bu durumlarda, arazi sahibinin arazisinin tamamının istimlak edilmesi veya diğer hafifletici önlemler gerekebilir.

Jeotermal elektrik santralleri, genellikle kırsal tarım arazilerinde inşa edilmektedir. Etkilenen kişiler arazi sahiplerini, kiraya verenleri, ortakçıları, toprak-konducuları ve araziyi kullanan diğer kişileri içermektedir. Konumlandırma bir miktar esnekliğe izin verdiği için, evlerin satın alınması ve taşınma öngörülmemektedir ancak eğer bu durum gerçekleşirse, etkilenen kişiler yapı sahiplerini, varlık sahiplerini, ev sahiplerini ve kiraya verenleri içerebilmektedir. Eğer etkilenen kişiler, satın alınan arazilerde iş yapıyorsa (mahsul satmak için yol kenarında yiyecek tezgahı gibi), bunlar da etkilenen işyerleri olarak kabul edilecektir ve yukarıdaki etkilenen kategorilerden hiç birinin kapsamadığı bu işlerde çalışan herhangi bir kişi de dikkate alınacaktır.

6. ETKİLENEN KİŞİLER İÇİN SON TARİH VE UYGUNLUK KRİTERLERİ

Proje nedeniyle arazisinde, varlığında, işinde, ticaretinde kaybı veya zarara maruz kalan ya da üretim kaynaklarına erişimini kaybeden herhangi bir kişi, tazminat ve/veya yerleştirme yardımı için uygun olarak kabul edilecektir.

Tazminat ve/veya yerleştirme yardımı için uygun olmak için son tarih, varlıkların sayımı/dökümünün tamamlandığı son gündür. Son tarih için, topluluk temsilciler, topluluğun aksakalları ve liderleri vasıtasıyla yeterli miktarda haberdar edilecektir.

Ekinler ekilip biçileceği veya kullanıcılar varlıklarını arttırabileceği için, son tarih önemlidir. Etkilenen toplulukta, kayıt zamanında hazır bulunamayan, ancak etkilenen toplulukta üye olmak için meşru hak talebi olan birey veya gruplar da kaydedilebilir.

Türk İstimlak Kanunu No: 2942, kamu yararı kararının açıklanma tarihini ve hak sahipliği için

başvuru ve uygunlukla ilgili son tarihler olarak kabul edilen tam varlık dökümünü içermektedir. Bu kanunun 25. maddesi, arazi satın alımının bir yıldan daha uzun sürdüğü büyük ölçekli projeler için, “kamu yararı kararının” istimlak edilecek olan taşınmazın bulunduğu köyün muhtarının ofisinde 15 gün boyunca duyurulmasını zorunlu kılmaktadır. Bu bildirim tarihi geçtikten sonra, bu tarihten sonra inşa edilen yapıların ve dikilen ağaçların maliyetleri dikkate alınmaz. Bununla birlikte, uygulamada kamu yararı kararının duyurulmasıyla varlık dökümü arasında uzun bir zaman olabilmektedir (genellikle 1-2 veya bazen 3 yıl). Bu nedenle, son tarih, Türk makamları tarafından genel olarak, varlık dökümünün yapıldığı tarihi olarak kabul edilmektedir. Önceki paragrafta belirtildiği gibi, bu Proje için son tarih de varlıkların sayım/dökümünün tamamlandığı son gün olarak kabul edilecektir. Diğer taraftan, Türkiye, ülke çapında dijital kadastro sistemine geçmektedir. Ayrıca, nüfus kayıt sistemi de kişilerin mevcut adreslerine bağlıdır. Böylece, bu sistem sayesinde hileli talepler ve nüfus akını da önlenmektedir. Ayrıca, il valilikleri de proje sponsorunun başvurusu üzerine, but tür talepleri engellemektedir.

UYGUNLUK KANITI

Sponsor, YPY’de belirtildiği gibi, uygunluk kanıtı olarak, aşağıdakiler kapsayan çeşitli şekillerde kanıtı dikkate alacaktır:

- Resmi hukuki haklara sahip ve projeden etkilendiğini tapu sertifikası, kira sözleşmesi, kira anlaşmaları, kira makbuzları, bina ve planlama izinleri, işyeri ruhsatı ve elektrik, su, doğalgaz faurası ve diğerleriyle belgeleyen kişiler: işleme tabi tutulmamış/kaydedilmemiş resmi hukuki belgeler, YEP’te saptanacaktır.

-Resmi olmayan, tanınmamış hukuki haklar kriterlerine sahip olan projeden etkilenen kişilerin resmi olmayan, belgesiz veya tanınmayan uygunluk oluşturmak için yapılan talepleri, her bir durum ve özelliklerine dikkat edilerek belirlenecektir.

-Uygunluk kanıtı olarak kabul edilebilecek alternatif kanıt araçları aşağıdakileri içermektedir: Arazi sahipleri ve kiracılar tarafından imzalanan beyanname, tanınmış idari makam tarafından şahitlik veya kanıt.

Genel olarak, sadece varlık sayım/dökümü sırasında sayılan kişiler razminat veya destekleyici yardım için uygun olacaklardır. Son tarihten sonra yapılan yeni binalar veya mevcut yapılara yapılan eklemeler, etkilenmiş sayılmayacaktır ve sahipleri veya sakinleri tazminat veya destekleyici yardım için uygun sayılmayacaktır (varlıkların sayım/dökümünün onları etkilenmiş olarak gösteremediğini kanıtlamazlarsa).

HAK SAHİPLİĞİ POLİKİTASI

Aşağıdaki Projeden Etkilenen Kişi(ler), tazminat ve haklarını geri verme/yerleştirme hakkına sahip olacaktır:

1. Arazi veya Yapı Kaybına Uğrayan (veya bu varlıklara erişimlerini kaybeden) ve/veya geçim kaynağı kaybı veya gelir kaynakları veya geçim kaynağı imkanlarına erişimlerini kaybetmeleri nedeniyle, fiziksel olarak taşınmak zorunda kalan, Projeden Etkilenen Kişiler: Genel olarak, arazi kullanımı konusunda hukuki haklara sahip olan, projeden etkilenen kişiler. Arazi, arazideki yapılar ve ekonomik varlıklar için, tam yenileme değeri üzerinden tazminat ödenecektir. Bu kişiler için yerleştirme yardımı, Dünya bankası politikasının

gereklilikleri doğrultusunda sağlanacaktır.

2. Ekin veya gelir getiren ağaç kaybıyla Projeden Etkilenen Kişiler: Etkilenen kişilerin istimlak tarihinden önce ekilmiş mahsulleri hasat edebildiği varsayılmaktadır. Eğer arazinin mahsuller hasat edilmeden önce alınması gerekiyorsa, takdir edilen mahsul değeri için tazminat ödenecektir. Gelir getiren ağacın yenileme değeri için tam tazminat, meyve mahsulünün üretken ömrü için kümülatif değer esaslı olarak (çıplak arazi değeri dikkate alınarak, özel olarak belirlenen bilançoda hesaplanan) ödenecektir.
3. Kiralık arazi kaybeden Projeden Etkilenen Kişiler: Kiraya verenlerin, kiraya vermek için alternatif arazi bulmasına yardım edilecektir. Kiraya verenlerin geçim kaynaklarının etkilenmemesi için, geçici yardım gerekli olabilir.
4. Kanun dışı Kullanıcı olan Projeden Etkilenen Kişiler İşgal ettikleri arazide hiç bir tanınmış hukuki hak veya hak talebine sahip olmayan kişilerdir. Arazi tazminatı sağlanmayacaktır, ancak arazideki yapılar ve diğer varlıklar (ağaçlar) için yenileme değeri üzerinden tazminat verilecektir. Araziyi gayri resmi olarak tarım veya otlatma amaçlı olarak kullananlara, kullanım için mevcut olan alternatif alanlar bulmalarına yardım edilecektir.
5. Taşınmaz malı olmayıp, arazi satın alımı nedeniyle geçim kaynaklarını kaybeden Projeden Etkilenen Kişiler: Bu kişiler, aynı zamanda, talep ettiklerinde, yerel yerleştirme komisyonları tarafından uygun oldukları belirlenirse, Devlet Destekli Yerleştirme hakkına da sahiptirler.

6. ARAZİ SATIN ALMA, YERLEŞTİRME VE FARK ANALİZİ İÇİN, TÜRKİYE'DEKİ

YASAL ÇERÇEVE

TÜRKİYE'DEKİ GENEL HUKUKİ ÇERÇEVE

Türkiye'nin yasal çerçevesi kapsamında, arazi satın alma/istimlakı, istimlak Kanunu No: 2942 (2001'deki Kanun No: 4650 ile değiştirilmiş) esaslıdır. Ayrıca, Türk anayasasının 46. Maddesi, bu taşınmaz malların gerçek değerinin peşin ve nakit olarak ödenmesi şartıyla, devlet ve kamu tüzel kişiliklerinin kamu yararına olan durumlarda, özel mülkiyette olan taşınmaz malları tamamıyla veya kısmi olarak istimlak etme ve istimlak kanununda belirlenen prosedür ve ilkelere uygun olarak, bu mallar üzerinde irtifak hakkına sahip olduğunu açıklamaktadır. Başka bir deyişle, Türk Anayasası, istimlak tazminatı mal sahiplerine peşin ve nakit olarak ödenmeden önce taşınmaz malların istimlak edilemeyeceğini kastetmektedir.

İstimlak Kanunu (no: 2942)'nin 8. maddesine göre, taşınmaz malların sahiplerinin belirlenmiş olduğu her durumda, tercih edilen ilk uygulama, arazinin müzakereyle satın alınmasıdır. Müzakereyle anlaşmaya ulaşılamayan veya adresleri belirli olmayan, mülklerinde olmayan mal sahipleri ya da üzerinde mülkiye anlaşmazlıkları bulunan taşınmaz mallar için, İstimlak Kanununun 10. Maddesi gereğince, değerlendirme ve tescil için ilgili asliye mahkemesinde bir dava açılır ve dava sırasında mahkeme tarafından belirlenen istimlak tazminatı, istimlak edilecek mülkün sahibinin banka hesabına yatırılır. Sahibi belirlenemeyen taşınmaz mallar için istimlak tazminatı, 3 ay vadeli bir vadeli hesaba yatırılır. (İstimlak Kanununun hükümleri altında, 10. Maddeye başvurulmadan önce, bildirim ve müzakereler için en az iki ay gerekmektedir. Gerçek süre, mal sahiplerinin ve arazi parsellerinin sayısı ile orantılı olarak artar.)

İstimlak tazminatları, İstimlak Kanununun 11. Maddesinde belirlenen kriterler uyarınca belirlenmektedir. Türk mevzuatı, mülklerde hiç bir geliştirme (bina ve/veya ağaç) yapmayan kiracılar, ortakçı, ve mülkleri kanunsuz şekilde kullananlara tazminat ödemesi yapılmasını gerektirmemektedir. Bununla birlikte, diğer kişilerin arazilerinde bina veya diğer yapılar inşa eden/diken kişilere ağaçlar için yenileme masrafı ve binalar için malzeme masrafları tazmin edilmektedir.

Dava açma hakkı: Varlığın sahibi, bildirim tarihinden sonra 30 gün içinde istimlağın iptal edilmesi için mahkemeye veya maddi hataların düzeltilmesi için, adli yargıya başvurabilir (İstimlak Kanunu, 14. Madde).

Diğer taraftan, mal sahibi, mahkeme tarafından kanunun 10. Maddesine göre belirlenen istimlak tazminatının tutarından memnun değilse, Yargıtaya Başvurabilir.

İstimlak kanunu dışında, güzergah üzerinde veya güzergah yolunda (arazi satın alım alanının dışında) meydana gelen zararlar için tazminat, gerekli özeni gösterdikten sonra, etkilenen kişilere hukuki sorumlu temsilci tarafından ödenecektir. Bu tazminatlar, aynı zamanda arazi sahibiyle arazinin kullanımı veya irtifak hakkı için sponsor arasındaki sözleşmeyle ilgili olarak mülkün eski haline getirilmesini de kapsayabilir. Diğer taraftan, Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sularla İlgili Kanunun Talimatlarına göre, ruhsat sahibi, bu alanı çevreye uygun olarak doğal durumunu eski haline getirerek, terk etmek zorundadır (irtifak hakkı veya istimlak edilen alan).

Duyuru: Hükümet, istimlak edilecek taşınmaz malın sahiplerine resmi taahhütlü mektupla, söz konusu araziye veya irtifak hakkını müzakereyle fiyatını nakit olarak ödeyerek satın almak istediğini belirtir. Üzerinde mülkiyet ihtilaf olan ve sahipleri belli olmayan taşınmaz mallar için, ilgili mahkeme istimlak belgelerinin özetini yerel ve ulusal gazetede en az bir kere ilan eder.

Anlaşmayla Satın Alma / Tazminat Ödenmesi / Devir ve Ferağ: Müzakere komisyonu, mal sahipleriyle müzakere etmek için, arazi satın almaktan sorumlu devlet dairesi tarafından dahili olarak kurulmuştur. Her bir müzakere komisyonu, en az üç kişiden oluşmaktadır. Müzakere aşamasından önce, yukarıda sözü geçen devlet dairesi, değerlendirme komisyonu tarafından daha önce değer biçilen varlığın değer tahmini değerini bildirmeden, mal sahibine resmi bir davet mektubu gönderir. Daha sonra da, müzakere seansı belirlenen tarihte başlar (İstimlak Kanununun 8. Maddesi).

Anlaşma: Eğer istimlak değeri üzerine bir anlaşmaya varılırsa, önce her iki taraf tarafından yazılı bir anlaşma imzalanır (anlaşma muhtırası), sonra da mülkiyetin devri (devir ve ferağ) ve istimlak tazminatının ödenmesi prosedürleri, 45 gün içinde tamamlanır. Mal sahibi, bu müzakere yoluyla çözüm sürecinden sonra itiraz etme hakkına sahip değildir.

Anlaşmaya varılamaması: Eğer müzakereler sırasında bir anlaşmaya varılamamışsa, her iki taraf, anlaşmaya varılamadığına dair beyannameyi imzalar ve satın almadan sorumlu temsilci/sponsor, gerekli belgelerle birlikte Asliye Hukuk Mahkemesine başvurur. Bu mahkeme, başvurudan sonra 30 gün içinde, değer üzerinde uzlaşmaya varılması için bir duruşma günü verir ve tarafları davet eder (temsilci ve mal sahibi). Eğer taraflar ilk duruşmada değer üzerinde bir anlaşmaya varamazsa, hakim, bağımsız bilirkişilerden oluşan bir komisyon tarafından 15 gün içinde bir arazi etüdü yapılması için bir tarih belirler ve duruşma gününü 30 gün içinde olmak üzere tayin eder. Taşınmaz mal için değerlendirme süreci, tüm tarafların ve köy muhtarının katılımıyla, bu bağımsız bilirkişi komisyonu tarafından yapılır. Arazi etüdüyle ilgili arazi ziyaretinden 15 gün sonra, bilirkişi komisyonu 15 gün içinde raporunu mahkemeye

sunar. Bu rapor, malın belirlenen değerini açıkça belirtir. Daha sonra ise, mahkeme bu raporu her iki tarafa gönderir. Eğer taraflar bu duruşmada da bu değerde bir anlaşmaya varamazsa, hakim aynı prosedürü tamamlaması için, yeni bir bilirkişi komisyonu tayin edebilir ve istimlak değerini sonraki duruşma gününde belirler. Mahkeme, söz konusu malın istimlak değerinin tazminatı ve devlet adına, devir ve ferağ/tescil hakkındaki nihai kararı verir. Daha sonra, her iki tarafında değerlemeyle ilgili “Yargıtaya” başvurma hakkı vardır. Son olarak, mülkiyetin devri (devir ve ferağ) ve istimlak tazminatının ödemesi, mahkemenin kararı doğrultusunda, 15 gün içinde tamamlanır.

İstimlak Kanununa göre, mahkeme sürecinin masraflarının, sorumlu temsilci tarafından ödendiği akılda bulundurulmalıdır. Özellikle, mahkeme sürecinin 4 ay içinde sonuçlandırılmaması durumunda, bu son tarihten itibaren, belirlenen tazminat tutarına kanuni faiz oranı uygulanacaktır. Müteveffa mal sahipleri, hazır bulunmayan mal sahipleri, gelenksel hak talep eden kişilerin istimlak dosyalarının, arazi satın almadan sorumlu temsilci tarafından doğrudan yerel asliye hukuk mahkemesine devredildiği de akılda bulundurulmalıdır.

İstimlak Kanununun 10. Maddesine göre, asliye hukuk mahkemesi, mal sahiplerini duruşmanın tarihini şerhli davetle ya da sorumlu kurum tarafından yapılan soruşturmanın sonunda, Bildirimler Kanunu uyarınca, adreslerine ulaşılamayan mal sahiplerini duyuruyla (gazete ilanı), duruşma tarihini, sorumlu kurumun dava dilekçesini ve sorumlu kurum tarafından sunulan her bir belgenin bir nüshasını ekleyerek mahkemeye davet edecektir. Bu da, hazır bulunmayan mal sahiplerinin birkaç yolla bildilendirilmesi anlamına gelmektedir.

Mal sahibinin belirlenmemesi durumunda, Kanunun 10. Maddesi, tazminat tutarı için faiz sağlanması amacıyla, tutarın 3 ay vadeli hesaba yatırılması vasıtasıyla, mahkeme tarafından gerekli önlemlerin alınacağını belirtmektedir. Ayrıca, eğer bir arazi kısmi olarak istimlaklıysa ve geri kalan kısmı kullanılamaz durumdaysa, bu kısım da arazi sahibinin talebi üzerine, istimlak kararı alındıktan sonra 30 gün içinde istimlak edilecektir (İstimlak Kanununun 12. Maddesi).

Acil İstimlak: İstimlak Kanunun 27. Maddesi, istimlaktan sorumlu kurumun, proje için gereken mallara normal istimlak prosedüründe gerekli süreden daha kısa sürede el koyma yetkisini vermektedir. Bu süreç, mal sahiplerinin belirlenen değerlendirme için çıkarabileceği zorlukları önlememektedir.

Esas olarak, gerekli taşınmaz malların istimlakı için Kanunun 27. Maddesi, Doğal Savunma için Yükümlülüklerin (No:3634) uygulanması için olduğu gibi, ulusal savunmanın gerekli olduğu durumlarda veya Kabine tarafından arazi istimlakının acil olduğunun karar verildiği veya özel kanunlar tarafından zorunlu kılınan aciliyet durumlarında, istimlaktan sorumlu kurum tarafından herhangi bir taşınmaz mala el konabilir. Bu durumda, çalışmaların sırası (taşınmaz malların değerlemesi hariç olmak üzere) sonra tamamlanır. Taşınmaz varlıkların değerleri, mahkeme vasıtasıyla (sorumlu kurumun talebi üzerine) Kanunun 10. ve 15. Maddelerinin hükümlerine göre bir bilirkişi komisyonu tarafından yedi gün içinde değerlendirilir. Bu el koyma, İstimlak Kanununun 10. Maddesi doğrultusunda, sorumlu kurum tarafından belirlenen tazminat davet mektubunda belirtilen bankaya (mal sahibinin adına) yatırıldıktan sonra yapılabilir.

Yargıtay/Yüksek Temyiz Mahkemesinin 2008'deki kararına (No: E 2008/1494, K 2008/3602) göre, İstimlak Kanununun 27. Maddesine göre belirlenen tazminat tutarı, nihai tazminat tutarı değildir. Eğer bir arazi sahibi, tazmina tutarı konusunda, arazi satın almadan sorumlu kurumla anlaşmazlığa girerse, arazisini devretmeyi reddedebilir. Bu durumda, Sorumlu kurum, İstimlak

Kanunun 10. Maddesine göre mahkemeye vermek zorundadır. Bu şartlar altında, sorumlu kurum istimlak sürecini sonlandırmak için, baştaki tazminat tutarını kabul etmiş veya etmemiş olmaları farketmeksizin, tüm mal sahiplerini davet etmek zorundadır.

YERLEŞTİRME İÇİN TÜRK HUKUKİ ÇERÇEVESİ

Yerleştirme faaliyetleri, Yerleştirme Kanunu no. 5543 tarafından düzenlenmiştir. Bu kanun, proje bölgesindeki ailelerin hükümet yardımıyla yerleştirme talep etmek için ilgili devlet dairelerine başvurmasıyla ilgilenmektedir. Devletin yerleştirme yardımı, proje bölgesinde taşınmaz mallara sahip olan tüm bireylere istimlak tazminatları ödenirken, hak sahibi aileler için sağlanmaktadır. Kanunun 3. Maddesine göre, etkilenen ailelerin seçenek ve talepleri için, etkilenen ailelere üç şekilde yerleştirme yardımı yapılabilmektedir. Kanunun 3. Maddesi, bu hususu aşağıdaki şekilde anlatmaktadır;

“3. MADDE – (1)

- a) **Tarımsal yerleştirme:** *Tarımsal Yerleştirme, bir aileye aşağıdakilerin biri veya daha fazlasının sağlanmasıyla gerçekleştirilmektedir; Çevre ve Şehir Planlama Bakanlığı (ÇŞPB) tarafından hazırlanan özel yerleştirme projesinde öngörülen tutardaki tarım arazisi, ev, yönetim binası, hayvan, tarım cihaz ve aletleri, çalışma tezgahı ve krediler.*
- b) **Tarımsal olmayan yerleştirme:** *Bu tür yerleştirme, bir aileye aşağıdakilerden biri veya daha fazlası verilerek gerçekleştirilmektedir: özel yerleştirme projesinde sağlanan miktarda bina parseli, ev, cihazlar, aletler, çalışma tezgahı ve krediler.*
- c) **Fiziksel yerleştirme:** *Bu tür yerleştirme, köy geliştirme alanlarında arazi satıldıktan sonra, ihtiyacı olan insanlara köy merkezlerinin uygunsuzluğu veya köylerin dağınık olarak yerleşimi ya da felaketler nedeniyle nedeniyle parçalanmış köylerin birleştirilmesi nedeniyle köylerin yeniden inşa edilmesi (taşınması) amacıyla Bakanlık (ÇŞPB) tarafından belirlenen kredi tutarı dahilinde inşaat kredisi desteği verilmesi vasıtasıyla gerçekleştirilmektedir.”*

Kanunun 12. Maddesi, taşınmaz varlıkları istimlak edilmiş kişilerin yerleştirilmesinden bahsetmektedir ve devlet yardımıyla yerleştirme için uygunluk kriterlerini aşağıdaki gibi belirlemiştir:

“(1) Baraj inşası nedeniyle, baraja bitişik bir alan, koruma altında olan alan, havaalanı, otoyol, demiryolu, ulusal ekonomi ve savunmayla ilgili fabrika ve diğer tesisler, kamu kuruluşları ve kurumları tarafından inşa edilecektir ve özel kanunların uygulanması nedeniyle ve tarihi ve doğal değerlerin korunması için;

- a) *Mallarının tam veya kısmi istimlakı sonucunda lokasyonlarını/yerlerini terk etmek zorunda kalan aileler,*
- b) *Herhangi bir taşınmaz malı olmayan, ancak yerleştirme planlama çalışmalarının başladığı takvim yılının başlangıcından önce en az üç yıldır istimlak edilen alanda oturan aileler, bu kanunun hükümlerine göre, talep etmeleri şartıyla, Bakanlık (ÇŞPB) tarafından belirlenen lokasyon/yerlere yerleştirileceklerdir.*

(2) *Bununla birlikte, sahip oldukları taşınmaz mallar istimlak edilecek olan ancak mallarını yerleştirme planlama çalışmalarının başlangıç tarihinden önce terk eden aileler, yerleştirilmeyecektir. Bu tarihten en az üç yıl önce taşınmaz mallarını herhangi bir zorunlu olmayan nedenle satan ve aynı veya daha yüksek değerde taşınmaz mal almayan aileler, yerlerini terk etmiş olsalar bile yerleştirilmeyecektir. Aşağıda belirtilen zorunlu durumlar,*

yönetmeliklerle kararlaştırılacaktır.

(3) İstimlak edilen alanda outran aileler arasında kamu kurum ve kuruluşları tarafından gerçekleştirilen istimlaktan etkilenenler, eğer hükümet tarafından başka bir yere yerleştirilmek istemiyorlarsa, yazılı başvuruları üzerine, ilgili Valiliğin ve İçişleri Bakanlığının fikrinin alınması şartıyla, Bakanlık tarafından köy sınırları içinde belirtilen bir yere yerleştirilebilirler.

(4) Bu maddenin kapsamına dahil edilen ailelerin içinde olan ve Hükümet tarafından yerleştirilmeleri istenenler;

- Yerleştirme duyurusunun sonlanma tarihinden itibaren doksan gün içinde başvuru yapmayan aileler¹ve
- Aldıkları veya alacakları istimlak tazminatından veya tam istimlak tazminatı tutarının ve mahkeme tarafından belirlenen ek tazminat artışının Bakanlık (ÇŞPB) tarafından belirlenen tutardan daha az olması durumunda, Bakanlık (ÇŞPB) tarafından belirlenen tutarı Bakanlığın Merkezi Hesabına yatırmayan aileler, yerleştirilmeyecektir. “

Bu madde, hükümet yardımı talep eden, etkilenen ailenin (istimlak tazminatına hak kazanmış), bu tutarın belli bir kısmını Çevre ve Şehir Planlama Bakanlığına yatırmasını belirtmektedir. Yerleştirme Kanunun uygulanması için Yönetmelikler/Talimatlar, bu tutarı 16 yaşından büyük olan herhangi bir çalışanın aylık (30 gün) brüt asgari ücretinin 120 katı olarak tanımlamaktadır. Eğer Devlet yardımı isteyen hane, istimlak tazminatına hak kazanmamışsa, o zaman peşin tutarı (kaparo olarak) Bakanlığa ödemek zorunda değildir. Yerleştirme inşasının tamamlanma sürecinin tamamlanması üzerine, yerleştirme masrafı, faiz olmadan 5 yıllık bir hoşgörü süresinden sonra Bakanlığa 15 yıl içinde hane tarafından ödenecektir. Doğal olarak, kaparo tutarı dikkate alınacaktır (düşülecek). Kaparo miktarı bu netleştirme tarihinden sonra güncellenmektedir. Ayrıca, Kanunun yönetmeliklerine göre, eğer ailede herhangi bir sosyal güvenlik kurumundan emekli maaşı alan işçi veya kişiler varsa, ücret/emekli maaşlarının toplam tutarı, aylık brüt asgari ücretin 18 katından daha az olmalıdır.

Yerleştirme Yardımı; Yerleştirme Kanununun 9. Maddesi, yerleştirme yardımını (Dünya Bankası'nın Standartlarına benzer olan) aşağıdaki şekilde açıklamaktadır:

- a) “Önce, evi ve ev - parseli (inşaat için),
- b) Zanaatkarlar, küçük sanatkarlar ve tüccarlar için: işyeri ve onun inşaat parseli ve yaşamlarını sağlayabilmeleri için gerekli işletme kredisi,
- c) Çiftçiler için arazi, gerekli tarımsal girdiler, tarımsal yapılar veya yapı parseli ve tarımsal yerleştirme projesinde (özgü) öngörülen mal ve nakit işletme ve donanım kredileri,
- d) Hak sahibi ailelerin (yerleştirme hakkına sahip) talebi olması durumunda, eğer ev, işyeri veya tarım arazisi kendileri tarafından kurulmuş ve önerileri ÇŞPB tarafından onaylanmışsa, yerleştirme kredileri toplu veya ayrı ayrı verilebilir.”

Diğer yardımlar, aşağıdaki gibi özetlenebilir;

“Hak sahibi olan ailelerin yerleştirme alanlarına (yerleşim yerleri) ulaşım (taşınma), Bakanlık tarafından hazırlanacak olan “Ulaşım (taşınma) Projesine” göre ücretsiz olarak sağlanacaktır.

¹ 30 Günlük ihbar süresi dikkate alındığında, toplam başvuru süresi, 120 güne karşılık gelmektedir.

Özet olarak, arazisi olmayan aileler, evleri ve/veya işyerlerini kiraya verenler, araziye kiracı olarak kullananlar, hazine veya orman arazilerini kanunsuz şekilde kullananlar ve taşınmaz malı olmayan ancak bu bölgede oturan seyyar satıcıları da içeren küçük sanatkarlar da uygun olabilecekleri devlet yardımıyla yerleştirmeye hak kazanabilirler.

Fiziksel Yerleşme (Madde 3.1.c)

Yerleştirme kanununa göre, ailelerin aynı köyün sınırları içinde yerleştirilmeleri, yeni bir evin inşası için bir parsel ve kredi sağlanmasıyla mümkündür. Bu da genellikle barajlar gibi geliştirme projeleriyle parçalanan köylerde uygulanmaktadır. Böylece, köyün konut alanı kısmi olarak etkilenmektedir. Bu seçenek için uygunluk kriterleri, daha önce bahsedilen “tarımsal” ve “tarımsal olmayan” tam yerleştirme seçeneklerinden farklıdır (Kanunda Madde 3.1a ve 3.1.b’de bahsedilen). Ailenin orada en az bir yıldır oturuyor olması gerekmektedir. Bu etkinlik, gelir düzeltmeyi içermemektedir. Bu nedenle, eğer gelir düzeltmesi gerekirse, ilgili valilik, devlet destek programlarının yerleştirme alanına kanalize edilmesine öncelik verilmesi için, Gıda, Tarım ve Hayvancılık genel müdürlüğü (ve ilgili diğer daireler) gibi, diğer valilik dairelerinin yardımını talep eder.

Aile Kategorisi (Geçim kaynağı kaybı)	Haklar			Yorumlar
Proje istimlakları nedeniyle geçim kaynağını kaybeden aile (ev ve arazi, arazi, ev)	Tarımsal Yerleştirme	Tarımsal Olmayan Yerleştirme		
Family without any immovable property but losing livelihood due to expropriations	Tarımsal Yerleştirme	Tarımsal Olmayan Yerleştirme		
Sadece ev kaybeden aile (yerleşim)			Fiziksel Yerleşme	Bu seçenek, kısmi olarak etkilenen yerleşim bölgesi bulunan köylerde uygulanacaktır.

Arazi satın alma veya arazi kullanımı üzerine kısıtlamalardan kaçınılmadığı (sürekli veya geçici) durumlarda, Kredi Alan, etkilenen kişilere yenileme maliyeti üzerinden tazminat ve yaşam standartlarını veya geçim kaynaklarını arttıracak veya en azından eski haline getirmek için gereken yardımı sunacaktır. Geçim kaynağının eski haline getirilmesi planı, gelir kaybını azaltma konusunda önemli rol oynayacaktır.

JEOTERMAL PROJELER İÇİN TÜRK HUKUKİ ÇERÇEVESİ

Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sularla İlgili Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 22. Maddesi, sponsorlar tarafından yürütülecek olan arazi satın alma prosedür ve ilkelerini anlatmaktadır.

22. Maddenin 1. alt bendi, arama ruhsatlı bir sponsorun faaliyetlerine mülk sahibinin iznini alarak devam edebileceğini anlatmaktadır. İzin alınamaması durumunda, sponsor, il valiliğinden (İl özel idaresi veya ilde büyükşehir belediyesi olması durumunda, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı) irtifak hakkı verilmesini talep edebilir. Eğer İdare bu talebi uygun bulursa, “kamu yararı kararı” alabilir.

Alt bent (2), işletme ruhsatına sahip sponsorun, özel mülkün sahibinin iznini alarak işletme faaliyetlerine devam edebileceğini belirtmektedir. Eğer mülkün sahibi, sponsorun işletme faaliyetleri için anlaşıp izin veremiyorsa, sponsor, 2942. Kanun doğrultusunda irtifak hakkı veya istimlak için valiliğe (yukarıda belirtilen müdürlükler)

Alt bent (3)’e göre, irtifak hakkı veya istimlak tazminatları ve ilgili masraflar, sponsor (ruhsat

sahibi) tarafından ödenir.

İdarenin adına istimlak edilmesi talep edilen alan, istimlak kararı verildikten sonra, İdarenin adına, sonra da, devam eden proje faaliyetleri dönemi için, sponsora (ruhsat sahibi) tahsis edilir (Alt bent 4).

İstimlak edilen mülklere olan ihtiyacın sona ermesi ve bu durumun İdareye bildirilmesi ve İdarenin karar vermesi durumunda, mülkün sahibine ve ruhsat sahibine, İstimlak Kanununun şartları doğrultusunda, söz konusu mülkün önceki sahibine geri verileceği haber verilir. Eğer mülk sahibi mülkü satın almak istemezse, mülk, İdarenin tasarrufunda kalır.

Ruhsat sahibi, alanı (istimlak edilen veya irtifak hakkı olan), amacının dışında kullanamaz. 22. Maddenin (7.) alt bendine göre, Ruhsat Sahibi, bu alanı, çevreye uyumlu hale getirerek, belirtilen proje süresi içinde bırakmak zorundadır.

FARK ANALİZİ

FARK	Türk Hukuki Çerçevesi	Dünya Bankasının Politikasının Gereklilikleri	FARKLARI kapatmak için alınacak önlemler
Acil istimlak sırasında, Bilgi Eksikliği	İstimlak Kanununun 27. Maddesi, hak sahiplerine haber verilmeden acil istimlak yapılmasına izin vermektedir	DB politikasının belgeleri, tüm arazi satın alma ve yerleştirme faaliyetleriyle ilgili olarak halkın bilgilendirilmesini/halkla istişare edilmesini gerektirmektedir	Eğer acil istimlak kaçınılmazsa, bu süreç halkın bilgilendirilmesi ve halkla istişare için toplantılar eklenecektir. Etkilenen kişilerin, istimlak prosedürüne karşı hakları korunacaktır.
Arazinin Yenilenme Masrafı	Tarım arazilerinin değerlendirilmesi, piyasa fiyatlarını dikkate alarak hesaplanan yıllık net gelirin sermayelendirmesine bağlıdır.	Tam yenileme maliyeti uygulanacaktır	Sermayelendirme, değerlendirme sırasında eşit üretkenlik potansiyelinin (lokasyon merkezleri ve erişim yollarına uzaklık, sulama durumu ve sulama kolaylığı, sağlı koşulları, arazinin şekli ve büyüklüğü, arazinin parça yapısı, kadastro, arazinin lokasyonun-/konumu) değerini dikkate aldığı için ve araziye tamamlayıcı kısımlar ayrı ayrı değerlendirilip arazinin değerine eklendiği için, bu noktada herhangi bir fark yoktur, ancak tam yenileme maliyetine varmak için yeni araziyle ilgili tescil ve devir vergileri eklenecektir.
Yenileme maliyeti Ev parselleri	Piyasa değeri	Tem yenileme maliyeti	Yeni parsel ile ilgili tescil ve devir vergileriyle ilgili etkileşim masrafları, tam yenileme maliyetine eklenecektir.
Yenileme maliyeti Bina/yapı	İnşaat maliyeti yaklaşımı kullanılır ve bina/yapının amortismanı (eskime için) düşülür. Değerleme yöntemleri, hem kırsal,	Tam yenileme maliyeti ÇP 4.12, Ek A, Zorunlu Yerleştirme Kaynak kitabı.	Amortisman, düşülmeyecektir İstimlak Kanunu, amortismanın düşülmesini gerektirdiği için, eş değerde

FARK	Türk Hukuki Çerçevesi	Dünya Bankasının Politikasının Gereklilikleri	FARKLARI kapatmak için alınacak önlemler
	hem de şehir bölgelerinde aynıdır.	(Tazminat net fiyatlar olarak değerlendirilir ve etkilenen kişilerin eşit değerdeki varlıkları yenilemesini sağlamalıdır. İşleyen ikinci pazarlardaki bölgelerde, bu durum yeni yapıların tazminatı anlamına gelmemektedir. Tazminatla sonuçlanacaksa, amortisman uygun değildir. Bu durumlarda, yenileme değerine ulaşmak için, tamamlayıcı yöntemlerin bir bileşimi kullanılabilir. Hurda malzemeler, sahibine bırakılmalıdır	yenilenen varlıkların alınması için, yenileme maliyeti aranacaktır. YEP'in içeriği dahilinde, projeye özgü bir mekanizma DB belgelerinde bahsedilen destekleyici yöntemleri içerecektir. Hurda malzemeler, ücret alınmadan sahibine bırakılacaktır
İstimlak Tazminatına Hak Kazanma	Ev ve/veya işyerlerini kiraya verenler, arziyi kullanan kiracılar, orman alanlarını yasal/yasadışı kullananlar ve taşınmaz malı olmayan tüccarlar, istimlak tazminatına hak kazanmamaktadır.	Taşınmaz varlıkları için tazmin edilmelidirler ve ayrıca gelir kaynaklarını eski haline getirme (mümkünse geliştirmek) için de yardım almalıdırlar. Bu bakımdan, ÇP 4.12, tam yasal tapunun olmamasının yardıma engel olmamasının gerektiğini belirtmektedir.	Onlar için YEP tarafından yardım sağlanacaktır. Olumsuz etkilenen tüm kişilerin belirlenmesi ve yerleştirme planlarının tazminatla ilgili yararlı konuların ve ilgiliyse, geçim kaynağını eski haline döndürme önlemlerinin de bağlama özgü olarak anlatılmasının sağlanması esastır. Bu yardımlar için, projeye özgü mekanizmalar, yani alternative yardım şekilleri de sağlanacaktır.
İstimlak Tazminatına Hak Kazanma	Diğer kişilerin adına tapusu olan veya sahibi olmayan ve/veya bunların normal sahibi tarafından satın alınmadığı arazilerde bina yapıları inşa eden veya ağaç diken kişiler, tazminat olarak asgari mal değeri ve ağaçların değer biçilmiş değerini alacaklardır.	Tam yenileme maliyeti	Fark, proje tarafından tam yenileme maliyetine kadar ödenecektir
Otlak arazisinin Tazminatı	Tazminat kurum tarafından Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığına ödendiği için, kamu mallarından yararlanan yerinden olan kişilere tazminat ödenmemektedir	Onlara YEP'in içeriği dahilinde yardım sağlanmalıdır.	Yerel yerleşim planları bu kişiler için Projeye özgü mekanizmalar sağlayacaktır. Alternatif otlak alanı gibi.
Yerleştirme planlama	Tüm yerinden olan kişiler ve ev sahibi aileleri kapsayan bir Yerleştirme Planının hazırlanması için	Dünya Bankası politikası, YEP'in hazırlanmasını gerektirir.	YEP'in sorumlu kuruluş/veya sponsor tarafından hazırlanması. Etkilenen insanların sayısı ve fiziksel taşınmanın olup

FARK	Türk Hukuki Çerçevesi	Dünya Bankasının Politikasının Gereklilikleri	FARKLARI kapatmak için alınacak önlemler
	hiç bir kanuni düzenleme yoktur.		olmadığına bağlı olarak, bu, tam veya kısaltılmış bir YEP olacaktır. Eğer arazi finansal yardım istenmeden önce edinilmişse, olay sonrası (geçmişe dönük olarak) raporlama prosedürleri uygulancaktır. Ayrıca, ileride ek satın alım gerektiren projeler için, geçmişe dönük çalışma ve raporlama yapılacaktır.
Kurumsal Durum, Kapasite ve Koordinasyon, Eğitim	Farklı birkaç özel ve devlet kuruluşu, ilgili tüm devlet daireleri arasında işbirliği eksikliği bulunarak, yasal olarak arazi satın alma ve zorunlu yerleştirme süreçlerinin bir segmentiyle ilgilenmektedir (mesela, kadastro/tapu dairesi, sondaj, işletmeler, elektrik üretimi, arazi satın alma ve yerleştirme; farklı bakanlıkların faaliyetleri, yerel valilikler ve özel kuruluşlar).	Dünya Bankasının Politikası, tüm ilgili devlet daireleri arasında yerleştirme uygulanması konusunda koordine edilmiş kurumsal çerçeve olmasını talep etmektedir.	Sorumlu kurumlar ve sponsorlar, eğitim ile Proje Uygulama Birimi Teknik yardımı altında bu tür işbirliği sağlayacaktır ve görev başında destek sağlanacaktır.
Public information, consultation, participation	İstimlak prosedürü üzerine kamunun yetersiz bilgi sahibi olması, istişare ve katılımı ilgili yetersiz karşılık varken, Yerleştirme prosedürü kamunun bilgi sahibi olması, istişare ve katılım konularında daha fazla çalışmayı içermektedir.	PEK'ler, toplulukları ve ev sahipliği yapan topluluklara zamanında ve ilgili bilgiler verilmesi, onlarla yerleştirme üzerine istişare edilmesi ve onlara yerleştirmenin planlanması, uygulanması ve gözlemlenmesine katılma fırsatları sunulmalıdır.	Bu, sorumlu kurum/sponsor tarafından yapılacaktır
Taşınma Ödeneği	“Taşınma ödeneği,” devlet yardımlı yerleştirmeye hak kazanan aileler için sağlanmaktadır.	Taşınma ödeneği gibi yardımlar, taşınma sırasında yerinden olan kişiler için sağlanmalıdır	Kendileri yerleşenler için gerçek masrafları kapsayan yardım da, proje sponsor tarafından hazırlanan özel YEP fonuyla sağlanacaktır.
Gözlemleme	Türk yasal sisteminde gözlemleme için hiç bir karşılık yoktur	Dünya Bankası'nın gereklilikleri doğrultusunda, YEP'lerin gözlemlenmesi ve uygulanması ve etkilerinin değerlendirilmesi için düzenlemeler yapılmalıdır	Projeye özgü gözlemleme ve değerlendirme programı kurulacak ve YEP'de içerilecektir. Ayrıca, gözlemleme ve şikayet telafi etme mekanizmaları, şikayetlerle nasıl ilgilenileceği konusunda bilgi sağlayacaktır.
Şikayet Telafi Etme Mekanizması	Mevcut sistem, Dünya Bankası'nın	Uygun ve erişilebilir şikayet mekanizmaları kurulmalıdır.	Mekanizma, sorumlu kurum/ sponsor tarafından

FARK	Türk Hukuki Çerçevesi	Dünya Bankasının Politikasının Gereklilikleri	FARKLARI kapatmak için alınacak önlemler
	gereklilikleriyle eşleşmemektedir		kurulacaktır. Ayrıca, YEP, ayrıntılı bir ŞTM içerecektir.

7. VARLIKLARI DEĞERLEMEK İÇİN KULLANILAN YÖNTEMLER

Türk yasal çerçevesinin hükümleri altında, dahili olarak arazi satın almadan sorumlu devlet dairesi tarafından dahili olarak tayin edilen en az üç kişiden oluşan bir değerlendirme komitesi, İstimlak Kanununun 8. Maddesi uyarınca, istimlak edilecek olan malın tahmini değerini, gerektiğinde bilirkişilerden, kuruluşlardan ve makamlardan (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü), Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ve yerel emlak ofislerinden alınacak bilgi ve belgeleri dikkate alarak belirler. Komisyonların sayısı, birden fazla olabilir.

Değerleme komisyonu, istimlak alanındaki taşınmaz malların tahmini tavan değerlerini belirler. Taşınmaz varlık veya kaynakların değerlendirilmesi sırasında, değerlendirme komisyonu (ve mahkeme tarafından tayin edilen bilirkişi komisyonu), İstimlak Kanununun 11: maddesinde bahsedilen aşağıdaki değerlendirme kriterlerini dikkate almak zorundadır:

- Taşınmaz mal veya kaynağın cinsi,
- Taşınmaz mal veya kaynağın boyutu,
- Tek tek değeri dahil olmak üzere, taşınmaz mal veya kaynağın değerini etkileyebilecek tüm özellik ve öğeler,
- Varsa vergi beyanı
- İstimlak tarihinde, malın resmi kuruluşlar tarafından belirlenen değeri,
- Araziler için, taşınmaz mal veya kaynaktan elde edilebilecek net gelir (herhangi bir değişiklik yapılmadan, istimlak tarihi itibarıyla taşınmaz mal veya kaynak aynı durumda kullanılarak),
- Ev parselleri için, istimlak tarihinden önce, eşit (benzer) ve herhangi bir özel amacı olmayan ev arazilerinin satış tutarı,
- Yapılar için, istimlak tarihindeki resmi birim fiyatları (Çevre ve Şehir Bakanlığı tarafından her yıl yayınlanan), binanın maliyetinin hesapları ve yıpranma için amortisman ve
- Mal veya kaynağın değerini etkileyebilecek herhangi bir diğer nesnel ölçüt

İrtifak hakkı oluşturulması için tazminat değeri, varlık veya kaynağın bu istimlaktan kaynaklanan değer kaybına karşılık gelmektedir. Arazinin irtifak değeri (tazminat), gelir kayıplarını içermektedir. Bu tazminat, sorumlu kurumun istimlak bilirkişileri tarafından belirlenmektedir.

Varlıkların değerlemesinin ÇP 4.12' ye uygun olmasını sağlamak için, yukarıda sıralanan Türkiye'deki yasal gereklilikleri ek olarak, TKYB, projeden etkilenen kişilerin maruz kalabileceği her bir tür kayıp için gerekli olacak hak sahipliklerinin ayrıntılarını veren ve 10. Kısımda yer alan Hak Sahipliği Matrisini uygulayacaktır.

8. YÜRÜTME SÜRECİ

Sponsorlar tarafından hazırlanacak bir model raporlama formatı ve Kısaltılmış Yeniden Yerleştirme Eylem Planının/Sosyal Etki Tarama Formunun özel kullanımları (bkz. *Ekler*),

200'den daha az kişinin etkileneceği durumlar için sunulmuştur. Yatırımcı, bu Kısaltılmış (ya da tam) Yeniden Yerleştirme Eylem Planının/Sosyal Etki Tarama Formunun, nihai proje tasarımının etki alanlarının proje denetlemesinde gözden geçirme amacıyla ve yardımcı belge olarak kullanılmak üzere belirlenmesinden hemen sonra Dünya Bankasına sunulmasını temin edecektir.

Arazi istimlakının etkisini telafi etmek için tazminatın yeterli olduğu etkilenen taraflara, arazi istimlakı için tazminat ödemesinin tamamlanmasının ardından, yatırımcı/sponsor denetleme döngüsünün bir parçası olarak, etkilenen tarafları, alınan arazileri, geçim kaynakları üzerindeki etkileri, tazminat tutar ve tarihlerini ve arazi istimlakının tamamlanma tarihini içerecek bir arazi istimlakı izleme raporu hazırlayacaktır. Mahkemeye taşınan tüm çözülmemiş tazminat ihtilafları ya da kamulaştırma davalarına bu raporda dikkat çekilecek olup bunlar, inşaat işlerinin başlamasından önce Dünya Bankasına sunulacaktır.

Arazi istimlakının tamamlanmış olduğu alt-projelerle ilgili olarak (arazi istimlakı sonrası), Dünya Bankasının OP 4.12 gerekliliğine uygunluğun sağlanması için bir gerçekleşme sonrası sosyal incelemenin yapılması gerekecektir (*Bkz. Gerçekleşme Sonrası Sosyal İnceleme Formu (Ek 2'de)*).

Yeniden yerleştirme sürecinde ve bu YYPC kapsamındaki Proje yürütme faaliyetlerinin tamamı sırasındaki özel destek ve ilgi, projenin etkilerinden zarar görebilecek hassas gruplara, bunların özel hassasiyetlerine göre sağlanacaktır. Ayrıca, yeniden yerleştirmenin etkisini azaltmak için etkilenen hane halkları kapsamında kadınların halka açık istişarelere dahil edilmesi ve kadınların tüm azaltıcı tedbirlerde göz önünde bulundurulması da dahil cinsiyetle ilgili özel azaltıcı önlemler sağlanacaktır. Sponsorlar kadınların erişebilecekleri kültürel olarak uygun yerlerde kadın-odaklı istişareler ve toplantılar yürüteceklerdir. Bu istişareler, altproje Ç&S belgelerinde ve Ç&S izleme raporlarında belgeye dönüştürülecek ve ayrıca YYEP izlemesini kapsayacaktır. İstişare sürecinde, kadınların görüşleri göz önünde bulundurulacak ve yeniden yerleştirme sürecinin uygulama safhasına kadınların çıkarları dahil edilecektir. Geçim kaynakları üzerindeki etkiler göz önünde bulundurulurken, erkeklerin ve kadınların geçim kaynakları farklı yollarla etkilenecek olduğundan hane halkı seviyesinde analiz yapılması gerekebilecektir.

Genellikle fakir ailelerden kadınlar, yeniden yerleştirmenin kötü planlanması ya da icra edilmesi halinde sıklıkla bundan orantısız bir biçimde zarar gördüklerinden ve kaynaklara, fırsatlara ve kamu hizmetlerine erkeklerden daha sınırlı erişime sahip olabilmekte ve bunun bir sonucu olarak da, büyük ölçüde ait oldukları mevcut halk kesimi içindeki gayri resmi yardım ve desteklere bel bağlamaktadırlar. Yeniden yerleştirmenin planlama sürecinde kadının durumu göz önünde bulundurulmalı ve katılım süreci kadınların karar alma sürecinde bir role sahip olmalarını sağlayacak biçimde uyarlanmalıdır. Çevresel ve sosyal risk değerlendirme çalışmaları sırasında; kadınlarla ilgili sosyal riskler ve hassasiyetler, bağımsız danışmanlar tarafından tespit edilecek ve ilgili azaltıcı önlemler tanımlanacaktır. Kadınlar hassas gruplar arasında değerlendirildiğinde, paydaş katılım süreci dahilinde kadınların dile getirmek isteyebilecekleri şikayetler de dahil olmak üzere katılımları ve geri bildirimlerini sağlayacak özel eylemler tanımlanacaktır. Şikâyetler, proje yürütme süresince şikâyet mekanizması dahilinde sürekli izlenecektir.

Kümülatif sosyal etkiler, özellikle Denizli, Manisa ve Aydın bölgelerindeki jeotermal enerji santrali geliştirme faaliyetlerini yönetmek için önemlidir. Jeotermal kaynaklar, genellikle tarımsal üretim faaliyetinin olduğu alanlarda bulunmakta olduğundan, arazi istimlakı ekonomik geçim araçlarının kaybına neden olabilmektedir. Uzun vadede, tarım arazilerinin kalıcı olarak

sınai kullanım alanlarına dönüşmesi, geçim kaynakları üzerinde olumsuz bir etki doğurabilecektir. Diğer yandan, Aydın'ın nüfusunun %32'si, yaşlılar ve aile geçimini kadının üstlendiği aileler gibi hassas gruplardan oluşmaktadır. Bu oran, Denizli ve Manisa için sırasıyla %30 ve %33'tür.² Hassas gruplar, JES yatırımlarının neden olduğu arazi ve geçim kaynaklarının yitimini telafi etmek için sınırlı fırsata sahip olduklarından, ekonomik açıdan da daha çok etkilenebileceklerdir. Şikâyet mekanizması ve gerçekleşme sonrası sosyal incelemeler genel olarak, hava kalitesiyle ilgili çevresel hususlardan dolayı jeotermal enerji santrallerinin yakın bölgelerde gelir kaybına neden olduğunu göstermektedir. Arazi istimlakı süreci Türkiye'deki jeotermal enerji santrali projelerinde genellikle gönüllü alıcı-gönüllü satıcı yöntemiyle uygulanmaktadır.

Arazi istimlakının, gelir akışlarında belirgin bir olumsuz etkiye yol açacağı, projeden etkilenen kişilerin fiziksel olarak yeniden yerleştirilmelerinin gerekeceği ya da toplamda 200 ya da daha fazla kişiyi etkileyeceği durumlarda, bu etkiler, projenin Yeniden Yerleştirme Politikası Çerçevesi YYPÇ'si ve Dünya Bankası Belgelerinde verilen kılavuz ilke ve kriterlere uygun olarak, projenin alt-proje-özel yeniden yerleştirme eylem planları vasıtasıyla (YYEP) azaltılacaktır.

“Herhangi bir projede arazi istimlakının 200'den fazla kişiyi etkilediği, sahip olunan mal varlıklarının yüzde 10'undan fazlasının el değiştirmesine neden olduğu ve nüfusun fiziksel olarak yer değiştirmesi sonucunu doğurduğu durumlarda tam kapsamlı bir YYEP'nin değerlendirmeye alınması gereklidir (OP 4.12, Paragraf. 25; Şekil 2.1). 200'den az kişinin yer değiştirmesi durumunda kısaltılmış bir RP kabul edilebilecektir. Arazi istimlakının 200'den fazla kişiyi etkilediği durumlarda tüm arazi istimlakının küçük boyutta (tüm mal varlığının yüzde 10' unun ya da daha azının alındığı) olması ve fiziksel göç yaşanmaması halinde kısaltılmış bir RP kabul edilebilecektir. 200'den daha az kişinin yerinden edildiği, fakat fiziksel göçün belli bir ölçüde gerçekleştiği durumlarda kısaltılmış RP bir rehabilitasyon programı içerecek biçimde genişletilecektir (OP 4.12, Ek A, sonnot 6).”

TKYB, YYEP'ni ve beraberinde OP 4.12'yi tetikleyen alt-projelere ait uygun formatta hazırlanmış tüm destekleyici belgeleri Dünya Bankasının incelemesine ve onayına sunacaktır. OP 4.12'ye göre, tüm YYEP'leri ülke içinde ifşa edilecek ve Bakanın bilgilendirme bölümünde ilan edilmek üzere Bankaya sunulacaktır. Ayrıca, TKYB, her altı ayda bir yeni ve devam etmekte olan yatırımların durumu hakkında Bankaya rapor verecektir. For arazi istimlakının, TKYB'ye önceden bilgi verilmeksizin halihazırda başlatılmış olabileceği ya da belirli bir süre önceden tamamlanmış olabileceği durumlarda, TKYB, arazi istimlakı sonrası etkilerin ve sosyal etkinin değerlendirildiği gerçekleşme sonrası sosyal inceleme belgelerini Bankanın onayına sunacaktır. OP 4.12'yi tetikleyen tüm alt-projelerin tüm sosyal denetim belgeleri, önceden Bankanın görüşüne ve onayına sunulacaktır. TKYB Çevresel ve Sosyal Risk Yöneticisi ve Uzmanları, aşağıda verilen görevlerin yerine getirilmesinden sorumlu olacaklardır: *Çevresel ve Sosyal Risk Yöneticisi:*

- Sürdürülebilirlik ve Çevresel ve Sosyal Risk Yönetim Departmanının Teknik Müdürünü/Müdürlerini Temsil Eder.
- Kredi süreçlerindeki Çevresel ve Sosyal Risk yönetimi uygulamalarının denetlenmesinden ve bunların Çevresel ve Sosyal Yönetim Temsilcisine iletilmesinden sorumludur.
- Arazi istimlakı planlarının geliştirilmesi, uygulamaya konulması ve izlenmesi için sponsorlarla/yatırımcılarla iletişim kurulmasından ve sponsorlar/yatırımcılar tarafından

² S. Avcı, A. Baba, L. Blank, C. Bozkurt, B. Daylan, E.D. Evci Kiraz, E. Kilicozlu ... (2020), “Türkiye’de Jeotermal Kaynakların Kümülatif Etki Değerlendirmesi” Taslak RAPoru, (Cumulative Impact Assessment of Geothermal Sources of Turkey)”, vol.3.

YYEP'nın yürütmesindeki ilerlemenin TKYB'ye düzenli olarak rapor edilmesinden sorumludur.

- YYEP'nın her alt-proje bağlamındaki yürütmesi ile ilgili faaliyetlerin zamanında izlenmesinden ve (DB'na) rapor edilmesinden sorumludur.

Çevresel ve Sosyal Risk Uzmanı:

- Sürdürülebilirlik ve Çevresel ve Sosyal Risk Yönetim Departmanı bünyesinde çalışan Teknik Uzman tarafından gerçekleştirilen çevresel ve sosyal risk ön değerlendirmenin nihai kategorizasyonunun uygulamaya konulması için gerekli verilerin izlenmesi ve kayda geçirilmesinden sorumlu olan kişiyi temsil eder.
- TKYB'nın GRM'si tarafından geri bildirimlerin DB'a sunulmasından sorumlu kişidir.
- Sponsorlarla/yatırımcılarla arazi istimlak planlarını geliştirmek, uygulamaya koymak ve izlemek için düzenli iletişim kurar, sürekli takip yapar ve sponsorların/yatırımcıların, YYEP'nın yürütmesindeki ilerlemeyi düzenli olarak TKYB'na raporlamasını sağlar.
- Düzenli izleme etkinlikleri yürütür ve YYEP'nın her alt-proje bağlamında yürütülmesi ile ilgili etkinlikler hakkında DB'a her altı ayda bir sunulacak olan izleme raporlarını hazırlar.

8.1. Geçmişteki Arazi İstimlaklarının Durum Tespiti Yürütme Süreci

Projenin doğası itibariyle, krediye başvuran sponsorların büyük bir kısmı önceden kişisel satın alım yoluyla ya da kamulaştırmayla arazi iktibas etmiş olabilecektir. Bu durumda, OP 4.12'ye uygunluğun tesis edilmesi ve OP 4.12 gerekliliklerine aykırı olduğu tespit edilen boşluklar varsa bunların giderilmesi için bir gerçekleşme sonrası sosyal incelemenin yapılması gereklidir. Bu gerçekleşme sonrası inceleme, tüm PEK'lerin yeniden yerleştirme için yaptıkları masrafların tazmin edilmesini, PEK'lerin YYEP'den doğan tüm haklarından haberdar edilmesini ve şikâyet çözümleme mekanizması hakkında bilgilendirilmelerini ve bu mekanizmaya erişim olanağına sahip olmalarını ve hassas ya da ciddi biçimde etkilenmiş kişilerin durumlarının daha da kötüye gitmesinin engellenmesini temin edecektir.

Ayrıca, TKYB'nın web sitesinde, PEK'lerin bir form doldurarak kendi şikâyetlerini/isteklerini/önerilerini sunabilecekleri bir "Çevresel Şikâyet Mekanizması" da yer almaktadır. Tüm paydaşların, şikâyetlerini, görüşlerini ya da önerilerini sunmak için kullanabilecekleri TKYB'nın adres, telefon ve e-posta adresi bilgilerinin yer aldığı İletişim Araçları sekmesi de bankanın resmi web sayfasında görüntülenmektedir. TKYB'nın Çevresel ve Sosyal Risk Uzmanı da şikâyetlerin takibi, izlenmesi ve raporlanmasından sorumlu irtibat görevlisi olacaktır.

Bu çerçeveyi geriye doğru uygulamak ve tüm kişisel tazminatların yeniden yerleştirme bedellerini karşılayacak biçimde ödenmiş olduğunu tespit etmek amacıyla aşağıdaki prosedür uygulanacaktır:

Bir gerçekleşme sonrası sosyal inceleme raporu hazırlanacak ve DB'ın onayına sunulacaktır. Bu sosyal inceleme aşağıdaki bilgileri içerecektir:

- Proje tanımlaması ve temel bileşenler
- Alt-projeden etkilenen ya da alt-proje kapsamında istimlak edilen parselin

numarası, bu parselin %'si, arazi türü (kuru arazi, incir ağaçları vb.) arazi üzerindeki varlıklar, tazminat birim fiyatı ve tazminat tutarı vb. bilgileri içeren bir Arazi İstimlak tablosu içinde listelenmiş olarak, projeden etkilenen kişilerin bir sayımı. Bu arazi istimlak tablosu (excel formatında olacak) sosyal incelemeye ek yapılacaktır.

- Tazminat bedellerinin nasıl belirlendiğini açillayan ve yeniden yerleştirmeye karşılık yapılan tazminat ödemesi yapıp yapılmadığını gösteren bir arazi değlerlenme metodolojisi. Dünya Bankasının OP 4.12'ye göre, "yeniden yerleştirme bedeli", PEK'lerin yeniden yerleştirme arazilerini ya da varlıklarını satın almak/tescil ettirmek için üstlenmeleri gerekecek tüm vergi ve harçlar hesaba katılarak hesaplanacaktır.
- Sosyal Yardım Matrisine uygun etki kategorileri
- Projeden etkilenen kişilerin sosyo-ekonomik bilgileri, bu kişilerin temel geçim kaynaklarına, arazi-bazlı etkinliğin kendileri için önemli bir gelir kaynağı olup olmamasına ve ilgili alt-projeden dolayı bu kişilerin geçim kaynakları üzerinde herhangi bir olumsuz etkinin olup olmamasına göre toplanacaktır.
- Hassasiyet kategorilerine giren ve/veya arazi ve varlıklarla ilgili olarak nakit olarak alınan yeniden yerleştirme bedelinin tam olarak tazmin edilmediği geçim kaynakları etkilerinden zarar gören tüm spesifik kişileri tespit etmeye olanak verecek hane halkı seviyesindeki bilgiler. Zarar görebilecek olan kişiler (sayılanlarla da sınırlama olmaksızın) aşağıda verilmiştir:
 - Yerel makamlarca sağlanan herhangi bir aile desteği olmaksızın sadece kadının çalışmasıyla geçinen haneler
 - Aile reisinin işsiz olduğu haneler
 - Yoksulluk sınırının altında yaşayan ve bu nedenle sosyal yardım ödemesi almaya hak kazananlar
 - Yerel makamlarca sağlanan herhangi bir aile desteği olmaksızın sadece bir emekli aylığıyla geçinen haneler
 - Aile reisinin kronik hasta ya da özürlü olduğu haneler; ve
 - Sahip oldukları/kullandıkları arazinin projeden dolayı kalıcı ya da geçici olarak devre dışı bırakabilecek olması nedeniyle projeden etkilenen kişi (PEK) olarak sayılacak haneler (şiddetli etki).
- Cinsiyetle ilgili herhangi bir özel önlem alınmışsa, yatırımcı iyi uygulamaları yaşama geçirecektir
- Yatırımcının PEK'lerle herhangi bir istişare yürütmüş olduğu durumlarda, bu istişarelerin tanımlaması (tarihleri, içeriği, katılım seviyesi, gündeme getirilen hususlar vb.), varsa muhtarlar ve diğer paydaşlar,
- Şikayet Çözümleme Mekanizması, Şikayetlerin Yönetilmesi ve varsa kayıt altına alınmış tüm şikayetler

Ayrıca, gerçekleşme sonrası sosyal incelemeyi destekleyecek ek belgeler de mevcut olacaktır; bunlar sınırlama olmaksızın şunları kapsayabilecektir:

- Bağımsız emlak değlerlendirme kurumu tarafından yapılan arazi değlerleme raporunda, proje bölgesi dahilindeki farklı arazi türlerinin ortalama piyasa değeri (ör: sulama arazilerinin, kuru arazilerin birim fiyatları vb.) belirtilecek ve bu rapor ödenen tazminatın yeniden yerleştirme bedeline fiilen eşit olup olmadığının tespitine esas teşkil edecektir.

Gerçekleşme sonrası sosyal inceleme kapsamında uygunsuzlukların/aykırılıkların tespit edilmesi durumunda, bunlarla ilgili olarak azaltıcı önlemler alınacak ve bu önlemler, alt-

projenin ÇSYP/EMP'na eklenen eylem planının bir parçası olacaktır.

İstişare ve Gerçekleşme Sonrası Sosyal İncelemenin İfşa Edilmesi: Alt-projenin yatırımcısı tarafından hazırlanan arazi istimlak tablosu, PEK'ler kişisel olarak ve izinleri alınarak istişare edilecektir. PEK'lerin her biri, tabloda tanımlanmış olanlardan kendisi ile ilgili olan etkiyi seçebilecektir. Gerçekleşme sonrası sosyal inceleme raporunun Dünya Bankasının görüş ve onayına sunulmasından sonra, rapor hem Bankanın harici web sitesinde hem de ülke genelinde ve etkilenen bölge halkının baş temsilcisinin bürosunda ifşa edilecektir.

Kamuoyunun artık jeotermal etkiler hakkında ve kaynakların çevresel ve sosyal olarak sürdürülebilir bir biçimde kullanılması durumunda jeotermal tesislerinin önemi hakkında yeterli düzeyde bilgi sahibi olması nedeniyle, TKYB, katılım aktivitelerinde kadınlara daha çok yer verilmesini ve GRM'lerin işlevselliğinin sağlanmasını ve sürekli iletişim yolları geliştirilmesini amaçlamaktadır.

Gerektiğinde, TKYB (ya da risk kategorizasyonuna bağlı olarak kurum dışından temin edilecek danışmanlar) yatırımların olası arazi etkileriyle ilgili olarak proje YYPÇ'sine uygun alt-proje özel arazi istimlak planları hazırlayacaktır. Buna ek olarak, Arazi istimlak süreçlerinin tümünün tamamlanmış olduğu yatırımlarla ilgili olarak proje YYPÇ'sine uygun gerçekleşme sonrası sosyal denetimler tasarlanacaktır.

TKYB (veya risk kategorisine bağlı olarak harici danışmanlar), gerekirse geçim kaynaklarının geri kazanımı için ek önlemler almak için arazi kaynaklı potansiyel geçim kaynakları etkilerini değerlendirecektir. TKYB (kendi sosyal uzmanlarının / dış danışmanlarının desteğiyle) gerekli değerlendirmeleri yapacak ve ek geçim kaynaklarının geri kazanımı ve maliyet kapsamına karar verecektir. Projeye özel YYEP'ler ve Harcama sonrası sosyal denetimlerin, gerektiği şekilde ana geçim kaynağı geri kazanımı tazminat maliyetlerini belirlemesi ve içermesi gerekecektir. Proje risk sınıflandırmasından bağımsız olarak, kredi süresi boyunca TKYB, Banka'nın kendi sosyal uzmanının desteğiyle E&S izlemesinin bir parçası olarak sosyal izleme çalışmaları yürütecektir. Gerekirse, geçim kaynaklarının geri kazanımı konularına yönelik izleme çalışmalarına dışarıdan / bağımsız sosyal danışman şirketler katılacak.

Olumsuz ya da şiddetli etkilerin, yeniden yerleştirme bedelinin tümüyle tazmin edilmesi yoluyla giderilememiş olduğu münferist durumlar söz konusu olabilecektir. Bu durumlarda, önceden tanımlanan kategoriye giren PEK'lere ek yardım sağlanması gereklidir. Ek yardım verilmesi uygun olan kategoriler ve ek yardımın içeriği aşağıdaki tabloda tanımlanmıştır.

Ek Kategoriler

PEK Kategorisi	Tazminat	İlke
Devlet arazilerinde ve özel arazilerde resmi ve gayri resmi kullanıcı konumunda olan arazi kullanıcıları	Yeniden yerleştirme bedelindeki yapılar, piyasa değeri üzerinden değerlendirilen mevcut ürünler ve tenzilatı tabi net gelir üzerinden değerlendirilen ekonomik dallanmalar. Bu kişilere ayrıca taşınma harcırahı ya da yardımı da verilecektir.	Geçim kaynaklarının eski konumuna döndürülmesi için PEK'lere yardımcı olmak
Arazilerinin %20'sinden azını kaybeden kişiler	Arazi/varlık kaybının yeniden yerleştirme bedeli; mevcut ürünlerin piyasa değeri ve ekonomik değeri olan ağaçlar için faaliyetin sektöre uğramasından kaynaklanan net mahsül gelir kaybı, artı toplam işlem	Geçim kaynaklarının eski konumuna döndürülmesi için PEK'lere yardımcı olmak

	masrafı (satıcı adına ilgili mercilere, yaklaşık yüzde 2,1) artı bir sonraki işlem masrafı (yaklaşık yüzde 2,1), taşınma masrafları (uygulanabilirse).	
Arazilerinin %20'sini ya da daha fazlasını kaybeden kişilerden, olumsuz geçim kaynağı etkisinden zarar görmüş olanlar	Yeniden yerleştirme bedeli ve 6 aylık asgari ücrete eşit tutarda gelir iyileştirme yardım paketi (ya da duruma bağlı olarak, bir iş fırsatı)	Geçim kaynaklarının eski konumuna döndürülmesi için PEK'lere yardımcı olmak
Geçim kaynağı üzerindeki olumsuz etkilerden zarar gördüklerini kanıtlayabilecek hassas gruplar (örneğin: bir tek kadının geçindirdiği haneler, özürlü bireylerin yaşadığı haneler, sosyal yardım alan haneler olarak belirlenmiş, yoksulluk sınırının altındaki haneler)	Duruma bağlı olarak, 6 aylık asgari ücrete eşit tutarda yapılacak yardımlar şeklinde geçim kaynağı iyileştirme paketi	Geçim kaynaklarının eski konumuna döndürülmesi için PEK'lere yardımcı olmak

9. FİNANSMAN SAĞLAMA

Projeyle ilgili tüm arazi edinim maliyetleri ve geçim kaynağı restorasyon maliyetleri dahil olmak üzere ek YYEP maliyetleri sponsorlar tarafından karşılanacaktır. RSM danışmanının sponsorlara vereceği teknik destek ve YYEP denetimi masrafları karşılanacaktır.

10. SOSYAL YARDIM MATRİSİ

Bu YYPÇ'de sözü edilen arazi istimlakı ve yeniden yerleştirmeye ilgili etkilere karşılık gelen tazminat önlemleri aşağıdaki matriste sunulmuştur.

Devlet yardımı kapsamındaki yeniden yerleştirmelerle ilgili Türk mevzuatı çerçevesinde, projeden etkilenen ailelere yeniden yerleştirme seçenekleri öngörülmüştür. Yeniden Yerleştirme Kanunun ve yönetmeliklerinin bazı hükümleri uluslararası standartları aşmaktadır; örneğin etkilenen hane halkları içindeki her bir çekirdek aile ayrı bir aile halkı olarak kabul edilmekte ve dolayısıyla ayrıca yeniden yerleştirme desteğine hak kazanmaktadır. Bu nedenle yeniden yerleştirmeye ilgili Türk yasal çerçevesi 6. Bölümde ele alınmıştır. Böylece, etkilenen kişiler (istekli satıcılar hariç) bu alternatifi talep edebilecek olup GAR'a hak kazanamamaları halinde ise aşağıdaki YYPÇ sosyal yardım matrisinde öngörülen yardıma başvurabileceklerdir.

Sosyal Yardım Matrisi

Etkinin Türü	Mülkiyet Durumu	Sosyal Yardım	Tazminat	İlkeler
				Kaybedilen varlıklara yönelik nakit tazminat ödemesi, (a) geçim kaynaklarının araziye dayalı olması, fakat proje için elden çıkarılan arazinin etkilenen varlığın küçük bir yüzdesi olması ve geri kalanının ekonomik açıdan yaşayabilir olması; (b) arazi, konut ve işgücüne yönelik aktif bir pazarların mevcut olması, yerlerinden edilen kişilerin bu

Etkinin Türü	Mülkiyet Durumu	Sosyal Yardım	Tazminat	İlkeler
Boş/İkamete Mahsus olmayan Arazinin Kalıcı Olarak Kaybı	Özel mülkiyet	1. Arazinin ve ekonomik varlıkların sahipleri 2. Hem resmi hem de gayriresmi arazi kullanıcıları	<u>Mal Sahipleri:</u> Arazi ve ekonomik varlıklar (ağaçlar vb. dahil) yeniden yerleştirme tam bedeli üzerinden (bunda, kaybedilen mahsüllerin piyasa değeri üzerinden (bunda söz konusu mahsüllerin yeniden üretilmesi için gerekli zaman ve yapılan tüm yatırımların yeniden yerleştirme bedeli (girdi, işgücü vs.) göz önünde bulundurulacaktır), ekonomik değeri olan ağaçlar için faaliyetin sekteye uğramasından kaynaklanan net mahsül gelir kaybının bedeli üzerinden (bunda ağaçların türü/yaşı, ne kadar ekonomik ömürlerinin kaldığı, verimleri, fiyatları, yıllık toplam gelir ve gelir katsayısı göz önüne alınacaktır) tazmin edileceklerdir. <u>Kullanıcılar:</u> Resmi ve gayriresmi kullanıcılar, mevcut mahsulleri için piyasa değeri üzerinden ve ekonomik değeri olan ağaçları içinse kesintiye uğrayan net gelirleri üzerinden tazmin edileceklerdir.	pazarlardan faydalanması ve yeterli düzeyde arazi ve konut arzının mevcut olması; ya da (c) geçim kaynaklarının araziye-dayalı olmaması durumlarında uygun olabilecektir. Nakit tazminat seviyeleri, kaybedilen arazilerin ve diğer varlıkların yerel piyasadaki tam yeniden yerleştirme bedeli üzerinden tazmin edilmesine yetecek miktarda olmalıdır. Arazinin müzakereler yoluyla istimlakı. Müzakere edilen ödeme, tam yeniden yerleştirme bedelinden daha az olamaz. Müzakerelerin başarısız olması durumunda, ulusal mevzuata göre istimlak yolu izlenecektir; Ulusal mevzuatın gereklilikleri ile OP 4.12 gereklilikleri arasında herhangi bir boşluk olması durumunda, OP 4.12 gereklilikleri esas alınacaktır. PEK'ler, özellikle hassas gruplar gerekiyorsa gelir iyileştirme yardımından yararlanılacaklardır. Geçim kaynağı ile ilgili olarak, gelir iyileştirme yardımı, tarımsal arazinin yeniden yerleştirme bedelinin ödenmesi ve PEK için doğrudan doğruya bir yeniden yerleştirme arazisinin satın alınması yoluyla yapılabilecektir. Kentsel alanlardaki araziler için, etkilenen araziyle aynı büyüklükte ve aynı kullanım alanına, benzer ya da daha iyi amme hizmeti altyapısı ve amme hizmetlerine sahip olan etkilenen arazinin yakınında bulunan arazilerin yer değiştirme öncesi piyasa değeri, artı tescil masrafları ile devir vergileri esas alınacaktır. Konutlar ve diğer yapılar için, etkilenen arazinininkine benzer ya da daha iyi niteliğe ve alana sahip bir yeniden yerleştirme yapısının inşa edilmesi ya da kısmen etkilenen arazinin onarılması için gerekli malzemelerin piyasa bedeli, artı inşaat malzemelerinin sahaya inşaat sahasına taşınması için yapılacak nakliye masrafı, artı tüm işgücü

Etkinin Türü	Mülkiyet Durumu	Sosyal Yardım	Tazminat	İlkeler
				ve yüklenici ücretlerinin maliyeti, artı tescil masrafları ile devir vergileri esas alınacaktır. Yeniden yerleştirme bedelinin belirlenmesinde, varlıkların amortismanı ve kurtarılan mazlemelerin bedeli hesaba katılmayacağı gibi projeden elde edilecek faydaların bedeli de, etkilenen varlıkların değerinden düşülmeyecektir. İlgili kanunun, tam yeniden yerleştirme bedeli üzerinden tazminat ödenmesi standardını karşılamaması durumunda, ilgili kanun kapsamındaki tazminat söz konusu yeniden yerleştirme bedeline ilişkin standardı karşılayacak biçimde ek önlemlerle tadil edilecektir. Geçim Kaynağı Onarma Planında ayrıca PEK'lerin gelir desteğine ihtiyacı da ele alınacaktır.
	Kamu arazisi	1. İlgili devlet kurumu 2. Hem resmi hem de gayriresmi arazi kullanıcıları	<u>Devlet Kurumu:</u> Devlet kurumunun mutabık kaldığı bedel, ya da izne tabi bedel <u>Kullanıcılar:</u> Resmi ve gayriresmi kullanıcılar (20 yıllık saman bedeli) mevcut mahsulleri için piyasa değeri üzerinden ve ekonomik değeri olan ağaçları içinse kesintiye uğrayan net gelirleri üzerinden tazmin edileceklerdir. Nakit tazminat (6 aylık asgari ücrete eşit tutarda ödeme, kira bedeline eşit tutarda bir defalık harcırah), tarım/hayvancılık ekipmanı, kalıcı ve geçici istihdam fırsatları gibi geçim yardımı.	İlgili devlet kurumu, arazinin kullanılması için bir izin çıkaracak ya da kuruma tam tazminat ödemesi yapılacaktır. İstimlaka konu arazinin geçim sağlamak amacıyla kullanılması ve resmi/gayriresmi kullanıcıların faaliyetlerinin bozulması ya da olumsuz etkilenmesi halinde PEK'lere gelir onarma yardımı yapılacaktır. Gelir onarma yardımı; nakit tazminat, yer tedariki, tarım/hayvancılık ekipmanı tedariki ya da kalıcı ve geçici istihdam fırsatlarının sağlanması biçiminde olabilecektir.
Arazinin konutlarla (ve diğer taşınmazlarla) birlikte kalıcı olarak kaybı	Özel arazi	1. Arazi ve diğer taşınmazların sahipleri 2. Hem resmi hem de gayriresmi arazi kullanıcıları	<u>Mal sahipleri:</u> Arazi ve tüm yerüstü varlıklar, yeniden yerleştirme tam bedeli üzerinden (bunda, kaybedilen mahsüllerin piyasa değeri üzerinden (bunda söz konusu mahsüllerin yeniden üretilmesi için gerekli zaman ve yapılan tüm yatırımların yeniden yerleştirme bedeli (girdi, işgücü vs.) göz önünde bulundurulacaktır), ekonomik değeri olan ağaçlar için faaliyetin sektöre uğramasından kaynaklanan net	Arazinin müzakereler yoluyla istimlakı. Müzakere edilen ödeme, tam yeniden yerleştirme bedelinden daha az olamaz. Müzakerelerin başarısız olması durumunda, (gereklilikler arasında boşluklar varsa) OP 4.12 gerekliliklerinin yerine getirilmesi sağlanarak ulusal mevzuata göre istimlak yolu izlenecektir. PEK'lere taşınma yardımı sağlanacak ve gerekiyorsa ilgili masraflar gelir onarma

Etkinin Türü	Mülkiyet Durumu	Sosyal Yardım	Tazminat	İlkeler
			mahsül gelir kaybının bedeli üzerinden (bunda ağaçların türü/yaşı, ne kadar ekonomik ömürlerinin kaldığı, verimleri, fiyatları, yıllık toplam gelir ve gelir katsayısı göz önüne alınacaktır) tazmin edileceklerdir <u>Kullanıcılar:</u> Resmi ve gayriresmi kullanıcılar, sadece mevcut yapılar için piyasa değeri üzerinden ve ekonomik değeri olan ağaçları içinde kesintiye uğrayan net gelirleri üzerinden tazmin edileceklerdir. Bunlara ayrıca taşınma harcırahı ya da yardımı da verilecektir. Sponsor, ödenen tazminat tutarlarının yeniden yerleştirme bedeline tamamlanması için gerekli ek ödemelerden sorumlu olacaktır. Gelir onarma yardımı ve tüm diğer masraflar sponsor tarafından ödenecektir. Geçim yardımı; (6 aylık asgari ücrete eşit tutarda ödeme, kira bedeline eşit tutarda bir defalık harcırahı), tarım/hayvancılık ekipmanı, kalıcı ve geçici istihdam fırsatları gibi geçim yardımı.	yardıma ilave edilecektir. Sponsorlar, yardımdan kimlerin yararlanabileceğini tespit etmek için projeden etkilenenler arasında bir sayım yapacak ve yardıma hak kazanamayan kişilerin ülke içine akışını teşvik edeceklerdir. Sponsorlar ayrıca, yerlerinden olan kişilerin tazminat ve diğer yeniden yerleştirme yardımları için uygun olup olmadıklarının belirleneceği kriterleri saptayarak bir prosedür geliştireceklerdir. Olumsuz geçim kaynağı etkisinden zarar gördüklerini kanıtlayabilen ve/veya arazilerinin %20'sini ya da daha fazlasını kaybeden ya da geçimlerinin kadınlar tarafından sağlandığı haneler, özürlü bireylerin yer aldığı haneler ile sosyal yardım alan haneler olarak belirlenmiş ve yoksulluk sınırının altındaki haneler gibi PEK'lerin geçim kaynaklarının onarılması için yapılacak yardım, gerekli görülen tüm ek tazminatlarla birlikte sağlanacaktır.
	Kamu arazisi	Hem resmi hem de gayriresmi arazi kullanıcıları	Resmi ve gayriresmi kullanıcılar, sadece mevcut yapılar için piyasa değeri üzerinden ve ekonomik değeri olan ağaçları içinde kesintiye uğrayan net gelirleri üzerinden tazmin edileceklerdir. Bunlara ayrıca taşınma harcırahı ya da yardımı da verilecektir.	İlgili devlet kurumu, arazinin kullanılması için bir izin çıkaracak ya da kuruma tam tazminat ödemesi yapılacaktır. PEK'lere taşınma yardımı sağlanacak ve gerekiyorsa ilgili masraflar gelir onarma yardımına ilave edilecektir.
Arazinin ticari işletmelerle birlikte kalıcı olarak kaybı	Özel arazi	Arazi ve ticari işletme sahipleri	Araziler, ticari işletmeler ve tüm yersütü varlıklar, yeniden yerleştirme tam bedeli, ticari işletme ve çalışanların geçici kaybı, taşınma harcırahı veya yardımı ödenir. Kamulaştırılan alanın dışındaki varlıklara herhangi bir zarar verilirse, zararın bedeli sponsor tarafından tazmin edilecektir.	Arazinin müzakereler yoluyla istimlakı. Müzakere edilen ödeme, tam yeniden yerleştirme bedelinden daha az olamaz. Müzakerelerin başarısız olması durumunda, (gereklilikler arasında boşluklar varsa) OP 4.12 gerekliliklerinin yerine getirilmesi sağlanarak ulusal mevzuata göre istimlak yolu izlenecektir. Ticari işletme sahiplerinin geçici gelir kaybı tazmin edilirken

Etkinin Türü	Mülkiyet Durumu	Sosyal Yardım	Tazminat	İlkeler
				işletmelerinin taşınması için yardım sağlanacak ve ilgili masraflar karşılanacaktır
Bölge halkına ait arazinin kalıcı olarak kaybı	Özel arazi	Köy Tüzel Kişiliği	Arazi ve ekonomik varlıklar (ağaçlar vb. dahil) tam yeniden yerleştirme bedeli üzerinden	Arazinin müzakereler yoluyla istimlakı. Müzakere edilen ödeme, tam yeniden yerleştirme bedelinden daha az olamaz. Müzakerelerin başarısız olması durumunda, (gereklilikler arasında boşluklar varsa) OP 4.12 gerekliklerinin yerine getirilmesi sağlanarak ulusal mevzuata göre istimlak yolu izlenecektir.
İrtifak hakkı nedeniyle arazinin sınırlı kullanımı	Özel arazi	1. Arazi ve ekonomik varlıkların sahipleri 2. Hem resmi hem de gayriresmi arazi kullanıcıları	<u>Mal sahipleri:</u> Arazi ve ekonomik varlıklar yeniden yerleştirme tam bedeli üzerinden, kaybedilen mahsüller için piyasa değeri üzerinden ve ekonomik değeri olan ağaçlar kesintiye uğrayan net gelir üzerinden vb. <u>Kullanıcılar:</u> Resmi ve gayriresmi kullanıcılar (20 yıllık saman bedeli) mevcut mahsulleri için piyasa değeri üzerinden ve ekonomik değeri olan ağaçları içinse kesintiye uğrayan net gelirleri üzerinden tazmin edileceklerdir. İstimlaka konu arazinin kullanılmasından sonra eski haline getirilmesi Geçim yardımı; (6 aylık asgari ücrete eşit tutarda ödeme, kira bedeline eşit tutarda bir defalık harcırah), tarım/hayvancılık ekipmanı, kalıcı ve geçici istihdam fırsatları gibi geçim yardımı.	Arazinin müzakereler yoluyla istimlakı. Müzakere edilen ödeme, tam yeniden yerleştirme bedelinden daha az olamaz. Burada, yapılar gibi varlıkların kalıcı kaybı tam bedeli üzerinden tazmin edilirken, sahibien iade edilecek olan arazi için adil bir tazminat belirlenecektir. Müzakerelerin başarısız olması durumunda, (gereklilikler arasında boşluklar varsa) OP 4.12 gerekliklerinin yerine getirilmesi sağlanarak ulusal mevzuata göre istimlak yolu izlenecektir. PEK'lere gerekiyorsa gelir onarma yardımı sağlanacaktır. Olumsuz geçim kaynağı etkisinden zarar gördüklerini kanıtlayabilen ve/veya arazilerinin %20'sini ya da daha fazlasını kaybeden ya da geçimlerinin kadınlar tarafından sağlandığı haneler, özürlü bireylerin yer aldığı haneler ile sosyal yardım alan haneler olarak belirlenmiş ve yoksulluk sınırının altındaki haneler gibi PEK'lerin geçim kaynaklarının onarılması için yapılacak yardım, gerekli görülen tüm ek tazminatlarla birlikte sağlanacaktır. Arazinin belirli kısıtlamalarla birlikte sahibine iade edilmesi.
Geçici arazi kaybı (ör: arazinin geçici kullanımı için kira anlaşmaları)	Özel arazi	Arazi sahipleri	Belirtilen süre boyunca nakit tazminat ve istimlaka konu arazinin kullanılmasından sonra eski haline getirilmesi	Arazinin kullanılacağı süre boyunca ödenecek kira bedelinin tespiti için müzakereler yapılacaktır. Arazi, eski haline getirilince sahiplerine iade edilecektir.

Etkinin Türü	Mülkiyet Durumu	Sosyal Yardım	Tazminat	İlkeler
Kalıcı ya da geçici gelir kaybı	Özel arazi	1. Arazi sahipleri 2. Hem resmi hem de gayriresmi arazi kullanıcıları	Geçim yardımı; (6 aylık asgari ücrete eşit tutarda ödeme, kira bedeline eşit tutarda bir defalık harcırah), tarım/hayvancılık ekipmanı, kalıcı ve geçici istihdam fırsatları gibi geçim yardımı	Olumsuz geçim kaynağı etkisinden zarar gördüklerini kanıtlayabilen ve/veya arazilerinin %20'sini ya da daha fazlasını kaybeden ya da geçimlerinin kadınlar tarafından sağlandığı haneler, özürlü bireylerin yer aldığı haneler ile sosyal yardım alan haneler olarak belirlenmiş ve yoksulluk sınırının altındaki haneler gibi PEK'lerin geçim kaynaklarının onarılması için yapılacak yardım, gerekli görülen tüm ek tazminatlarla birlikte sağlanacaktır.

11. İSTİŞARELER, İLETİŞİMLER VE ŞİKÂyetLERİN YÖNETİLMESİ

OP4.12, kredi kullanıcısının, Banka tarafından finanse edilen proje/projelerde projeden etkilenen kişilerle ön istişareler yürütmesini zorunlu kılmaktadır. Bu itibarla, sponsor ya da yatırımcı, inşaat işlerinin başlamasından önce projenin etki alanındaki bölge halkıyla istişare yürütülecek ve bunu belgeleyecektir. Bu istişarede, ilgili her türlü altyapı (karayolları ya da iletim hatları, geçici işçi kampları vb.) projenin donanımı ve temel özellikleri tanımlanacak, paydaşlar projenin yaklaşık başlangıç tarihi ve süresi hakkında bilgilendirilecek; bölge halkına ön plana çıkan etkiler (yerel halk arasından yapılması muhtemel işe alımlar ve gereken beceriler, arazi istimlakı ve tazminat, yeniden yerleştirme (varsa) ve gelir onarma düzenlemeleri ile diğer proje faydaları) hakkında bilgi verilecektir. Yerel paydaşlara, arazi istimlakı ya da inşaatla ilgili diğer etkiler hakkında yöneltilebilecek soru ve problemlerin iletilebilmesi için tayin edilen proje görevlisinin/görevlilerinin isimlerinin, iletişim bilgilerinin ve mesai saatlerinin bildirilmesi esastır.

Resmi irtibat görevlisi, tartışmalarda dile getirilen öne çıkan hususları ya da soruları ve bunların çözülmesi için atılacak adımları kayda geçirecektir. Bu irtibat görevlisi, etkilenen halk kesimlerini, kendileri için önemli olabilecek yaklaşan proje gelişmeleri hakkında önceden bilgilendirecektir.

Şikayet Çözümleme Mekanizması: Yatırımcı, bölge halkının işbirliğini sağlamak ve soruna sönüşmesi muhtemel olan sosyal meselelerin çözülmesine yardımcı olmak için, proje sponsoru tarafından bir irtibat noktası tesis edilerek kolayca erişilebilecek ve sadece arazi istimlakıyla ilgili olanlarla sınırlı olmaksızın, çevresel etkiler ve inşaat sırasında ortaya çıkabilecek sorunlar da dahil olmak üzere projeye ilgili soruların ya da sorunların alt-proje ÇSED/ÇSYP'na uygun olarak çözümlenmesine yardımcı olabilecek bir irtibat görevlisinin tayin edilmesini temin edecektir. Yatırımcı/sponsor ücretsiz telefon hatları sağlayacak ve proje sahasında bir şikayet çözümleme kaydı tutarak şikayetleri ve bunların nasıl çözümlendiğini belgelendirecektir. Şikayet çözümleme mekanizması DB politika gereklerine uygun olacak işletilecektir.

Yukarıda belirtildiği üzere, yatırımcı/sponsor, gelen şikayetleri almak ve ilk adımda çözüme bağlanamazlarda bunları çözümleri için ilgili mercilere iletme için bir arazi istimlakı ve yeniden yerleştirme irtibat görevlisi istihdam edecek ya da tayin edecektir.

Yatırımcı/sponsor her türlü şikayetin öncelikle, şikayetin alındığı tarihten itibaren 7 gün içinde cevaplanmasını sağlayacaktır. Şikayetin çözümlenmesinin 15 günden fazla sürmesi halinde, irtibat görevlisi durumu başvuru sahibine bildirecek ve 1 ay içinde daha yüksek seviyedeki merciler tarafından çözüm bulunması için gayret gösterecektir. Ayrıca, alınan tüm şikayetler için sponsor tarafından bir veri tabanı tutulacaktır.

Şikayetler, ücretsiz telefon hatları vasıtasıyla, yazılı dilekçe şeklinde, şahsen ya da e-posta yoluyla alınacaktır. Bunun yanı sıra, kayıt tutmak için şikayet mekanizması kapsamında iki şikayet formu kullanılacaktır. Bu formlardan birincisi “şikayet başvuru form”undan oluşacaktır. Şikayet ilk alındığında, doldurulan şikayet formunun bir kopyası şikayetçiye verilecektir. Düzeltici işlemin uygulanarak şikayetin çözümlenmesinin ardından, şikayetlerin alınmasından sorumlu görevli tarafından bir “kapanış” formu doldurulacaktır. Şikayet Formu örneği Sponsor tarafından kullanılmak üzere Ek 4’te verilmiştir.

Bunlara ek olarak, TKYB i) müşterilerin ve tüm harici paydaşların ve ii) dahili SÇM olarak kendi çalışanlarının şikayetlerini işleme koymak ve çözümlemek için kendi bünyesinde iki

SÇM mekanizması uygulamakta ve bunlarla ilgili politika belgelerini onaylamış bulunmaktadır. TKYB'nin resmi web sitesinden erişilebilen SÇM, TKYB'nin müşterilerinin ve tüm diğer harici paydaşların şikayetlerini toplamak ve işleme koymak amacıyla işletilmektedir. Bu şikayet mekanizmasından sorumlu birim, TKYB'nin Dahili Kontrol ve Uygunluk Departmanıdır. Alınan tüm harici sorgular, Dahili Kontrol ve Uygunluk Departmanına yönlendirilmekte ve buradan da ilgili sorgu/şikayet, 30 gün içinde yanıtlanmak üzere ilgili departmana iletilmektedir. Şikâyetlerin üç farklı kanal üzerinden (e-posta, faks ve posta) alındığı bu mekanizma, aynı zamanda proje için de kullanılacaktır. Şikâyetin alınmasından sonra, Dahili Kontrol ve Uygunluk Departmanı şikâyetin kayda geçirilmesinden, yönlendirilmesinden, yanıtlanmasından ve ayrıca Dahili Denetleme Departmanına, Denetleme Komisyonuna ve CEO'ya iletilmesinden sorumludur. Buna ek olarak, Bankanın web sitesinde harici paydaşların bir form doldurarak kendi şikâyetlerini/isteklerini/önerilerini sunabilecekleri bir "Çevresel Şikâyet Mekanizması" da yer almaktadır. Bankanın adres, telefon ve e-posta adresi gibi iletişim bilgilerinin yer aldığı ilgili bölüm de de bankanın web sayfasında görüntülenmektedir. surdurulebilirlik@kalkinma.com.tr e-posta adresi, paydaşlardan gelen bildirimleri, Bankanın kredi sürecinde benimsemiş olduğu çevresel ve sosyal risk yönetim yaklaşımına ilişkin görüş ve önerileri ve Banka tarafından finanse edilen çevresel ve sosyal performansın ya da etkilere ilişkin kamuoyu görüşlerini almak için kullanılmaktadır. Bu adrese iletilen görüşler ve öneriler Çevresel ve Sosyal Risk Uzmanına aktarılmaktadır. Çevresel ve Sosyal Risk Uzmanı, Çevresel ve Sosyal Risk Yönetimi Görüş / Öneri Takip Formundaki belgelendirerek Teknik Müdürle paylaşmakta ve gerekiyorsa daha detaylı bilgi edinmek için Bankanın Müşterisiyle iletişim kurmaktadır. Bunun ardından ilgili birimler, yapılan sorguya Teknik Müdürün görüşü doğrultusunda yanıt vermekte ve gerekiyorsa işlem başlatmaktadır. Uygulanan işlemler, Çevresel ve Sosyal Risk Uzmanı tarafından Çevresel ve Sosyal Risk Yönetimi Görüş / Öneri Takip Formunda kayıt altına alınmaktadır.

Proje SÇM'sı TKYB'nin mevcut şikâyet çözümleme mekanizmasını kullanacak, fakat aynı zamanda projeye özel şikâyetleri toplamak, yönetmek ve izlemek için de iyileştirilecektir. Proje PUB, projeye ilgil tüm sorguların Dahili Kontrol ve Uygunluk Departmanı tarafından yönlendirildiği ve paylaşıldığı ve tüm şikâyetlerin eşzamanlı olarak kayıtlarının tutulduğu ve raporlandığı hususi departman olacaktır.

Çevresel ve Sosyal Yönetim Çerçevesinde detaylı olarak açıklanmış olduğu üzere, TKYB'nin SÇM'sı, cinsel taciz ve cinsel sömürü ile ilgili iddia ve şikâyetleri toplayabilecek biçimde uyarlanacaktır. TKYB PUB, bu konuda eğitim almıştır ve SÇM prosedürleri Proje işletim kılavuzunda tanımlanacaktır.

Düzeltilici işlemin belirlenmesi;

(Şikâyetlerle ilgili) sorumlu kişinin sponsor ya da yüklenici olması durumunda, bunlara öncelikle şikâyetin alınmasından sonra bir hafta içinde şikâyetçiye yanı vereceklerdir. Ancak, şikâyetin yeniden yerleştirme etkinlikleriyle ilgili olması durumunda, şikâyet, alınmasından sonra en geç 10 gün içinde yanıtlanacaktır. Şikâyete verilen ilk yanıtın ardından, sorumlu taraf (ya da taraflar) şikâyeti değerlendirecek ve şikâyetçi ile istişare ederek en uygun "düzeltici işlemi" belirleyecektir. Sorumlu taraf, şikâyetle ilgili saha (saha üstü) araştırmaları için bir komisyon göndermeyi talep edebilecektir. Şikâyetin çözülmesinden sonra, sponsor doğrulama ve imza bölümlerini içeren bir "kapanış formunu" kayda geçirecektir.

Şikâyet çözümleme mekanizması izleme sistemi ile işbirliği içinde çalışacaktır. Kadınlarla ilgili sorunlar/şikâyetler ayrı bir biçimde kayda geçirilecek ve işleme konularak Sonuç Çerçevesi Göstergelerine geri bildirilmek üzere proje izleme sistemine bildirilecektir. Bunlar aynı

zamanda “Yürütme Durumu Raporlarına için de raporlanacaktır.

12. İZLEME VE DEĞERLENDİRME

Geçmişteki deneyimler, alt-projelerin, etkilenen kişiler üzerinde tazminat mekanizmalarıyla azaltılmayan olumsuz etkilere yol açmadığını göstermiştir. Buna karşın, olumsuz sosyal etkilerin öngörüldüğü durumlar ortaya çıkabilecektir. Arazi istimlakını ya da yeniden yerleştirmeyi içeren bir alt-projenin değerlendirilmesi sırasında, TKYB, etkileri izlemek ve gerekiyorsa sponsorun etkilere yanıt olarak bir azaltma planı geliştirmesine yardımcı olmak için Bankaya bir alt-projeyle özel izleme planı sunacaktır. TKYB bir Arazi İstimlak İzleme Planı geliştirecek ve yürütme sırasında Bankaya, arazi istimlakının ve yeniden yerleştirmenin durumunu, ödenen tazminatın durumunu, karşılaşılan sorunları ve uygulanan azaltıcı önlemleri, yapılan halk istişare toplantılarını, geçim kaynağı onarma planlarını ve varsa başlatılan programları, şikayet belgelendirme sürecinde kayda geçirilen şikayet türlerini ve çözümlenen şikayetlerin yüzdesini gösteren [altı aylık] ayrı bir izleme raporu sunacaktır.

Yakın bir zaman önce, EBRD'nin mali desteği ile ÇŞB ve EBRD arasındaki teknik işbirliği kapsamında “Türkiye: Jeotermal Kaynaklara Dair KED Geliştirilmesi” adlı bir KED çalışması yürütülmüştür. Çalışma, Menderes ve Gediz Grabenlerindeki jeotermal kaynaklara dair KED'in yanı sıra bir "En İyi Uygulama Kılavuzu Raporunu" içermektedir ve yakın bir gelecekte (Eylül/Ekim 2020) tamamlanması beklenmektedir.(Bu çalışmalar, özellikle hazırlanması gereken ÇSD dokümanları kapsamında bir rehber ve/veya referans belge olarak kullanılabilir. TKYB bu çalışmayı inceleyecek ve yeniden yerleştirme hususlar ve kümülatif sosyal etkilerle ilgili çıktıların niteliğine ve uygulanabilirliğine göre kendi çalışmalarında kullanmak üzere uyarlayacaktır. Bu Rapora göre, öneriler aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- 1) Planlama aşamasında, JES'lerin planlandığı yerlerde etkilenen bölge halkının sosyo-ekonomik arkaplanını değerlendirmek için çalışmalar yapılması önerilmektedir. Bu çalışmalar, yerel ekonomi ve yaşam alanları üzerindeki etkilerden kaçınmak ya da bunların seviyesini azaltmak için gerekli tedbirlerin önceden planlanabilmesini sağlayacaktır. Değerlendirmeler, araştırma, uzman görüşü, raporlar, saha gözlemleri ve röportajlar yoluyla yapılabilecektir.
- 2) Mevcut yatırımlardan çıkarılan dersler, ilerleyen süreçte benzer biçimde karşılaşılabilecek olan olası risklerin etkisini azaltmak / en aza indirmek amacıyla iletişim stratejilerinin geliştirilmesinde kullanılacaktır. Böylelikle, yatırımcılarla yerli halk arasındaki ilişki güven üzerine inşa edilecek ve olası muhalefet önlenmiş olacaktır.
- 3) Altprojelerin planlanması ve uygulamaya konulması sırasında, jeotermal kaynaklar için kullanılan teknolojilere yönelik görüşleri ve sosyal tutumları araştırmak için gerek nitel (odak grupları, tartışmalar, yüz yüze görüşmeler, çalıştaylar) ve gerek nicel (tüm paydaş kesimlerini kapsayacak ve uygun bir örneklem büyüklüğünde yürütülecek) veri toplama teknikleri kullanılacaktır. Toplanan veriler, kamuoyunun bilgi ve farkındalık seviyesinin, dile getirilen sorunların nedenlerinin ve halkın bu teknolojilere yönelik tutumunun daha iyi anlaşılmasını ve hazırlanacak katılım etkinliklerinin içerik ve kapsamının belirlenmesini sağlayacaktır.
- 4) Halkın tutum ve yaklaşımı; alt-projeler bölgesel düzeyde çeşitli kayıplara ve uzun vadeli tepkilere neden olabilmektedir. Bu nedenle, olası riskler ve iletişim sürecinde lamacak önlemler hakkında düzenli halk istişare toplantılarıyla uzmanlar tarafından PEK'lerle ve halkla bilgi paylaşılması, yatırımcılar ile halk arasında şeffaf bir iletişime olanak verecektir. Bu toplantılar sırasında, dile getirilen sorunlar ve öneriler izlenecek ve değerlendirilecek ve

projeler, çevresel ve sosyal sorunlarla ilgili azaltıcı önlemlerin planlanması ve kullanılması planlanan teknolojiler hakkında detaylı bilgi verilecektir. Verimliliği ölçmek ve iletişimi iyileştirmek için, anketler/kamuoyu araştırmaları yapılacaktır.

- 5) Projelerin her aşamasında, kamuoyuna bilgi ve danışmanlık sağlayan bir sistem tesis edilmelidir.
- 6) Enerji üretiminden ayrı olarak, jeotermal kaynakların, konutların ısıtılması, turizm ve diğer endüstriyel ve tarımsal yatırımlar yoluyla doğrudan doğruya halkın yararına kullanılması, aynı zamanda yatırımcılar, kamu kuruluşları ve halk arasında güven tesis edecek ve sağlayacakları faydalar itibariyle halkın yenilenebilir enerji kaynaklarına olan tutumunu olumlu yönde etkileyecektir.
- 7) JES yatırımlarının inşaat sırasındaki istihdam fırsatları geçicidir ve sınırlıdır. İstihdamın bu yönü kamuoyu açıkça paylaşılacaktır.
- 8) Projelerden etkilenen kişilere yönelik kalıcı iş fırsatlarını genişletmek için, teknik personele yerel insan kaynakları hakkında eğitim fırsatları yaratılacaktır.

Önemli düzeyde sosyal risk içeren projelerle ilgili olarak; TKYB Ç&G Politikası kapsamında, projelerinde önemli (esaslı/yüksek riskler) bulunan yatırımcılar için ÇGED ve YYEP yürütmesi ile ilgili 3.'ncü taraf izlemesi tesis edilecektir.

Her bir alt-proje için, (halihazırda yapılmış, bu süre içinde yapılmış, yapılmayı bekleyen) proje etkinliklerini ve ilgili diğer hususları gösteren performans izlemesi olacaktır. 200'den fazla kişinin projeden etkilendiği alt-proje etkileri için, etkinliklerin Dünya Bankasının politika gereklilikleriyle ve YYEP ile uygun olduğunu gösteren harici bir izleme yapılacaktır (üçüncü tarafça). Dünya Bankasının öneri getirmesi halinde, sponsor tarafından "tamamlama denetimi" ya da "uzmanlar paneli" sağlanacaktır.

EK 1- KISALTILMIŞ YERLEŞTİRME HAREKAT PLANI İÇİN, RAPORLAMA FORMATI

(Tüm yeni alt-proje yatırımları için yapılan başvurular için)

1. GİRİŞ

Bu kısım, (en az) aşağıdaki bilgileri içermelidir:

- *Alt proje/Projenin Adı ve Yeri*
- *Projenin Sponsoru*
- *Projenin mantığı ve amacı (Projenin gerçekleştirilmesinin nedeni)*
- *Proje ve (varsa) bileşenleri, kurulmuş üretim kapasitesi (birim sayısı X MW/birim), Proje için gereken arazinin toplam miktarı ve türü (özel/kamu) üzerine kısa bilgi.*
- *Bu belirli mevkinin seçilmiş olmasının nedeni.*

2. OLASI ETKİLER VE ETKİLENEN KİŞİLER

2.1. PROJENİN ETKİLERİ

Projenin ve bileşenlerinin ne tür etki(leri) olacak?

Bu etkiler kalıcı mı, yoksa geçici mi?

Arazi, için yapılan satın alımlar, hangi türden olacak; kalıcı, geçici, irtifak hakkı, kiralama, vb?

Geçim kaynakları üzerinde herhangi bir öngörülen etkisi olacak mı? Yoksa sadece arazi mi?

Proje nedeniyle, herhangi bir ekonomik yer değişimi riski olacak mı?

2.2. PROJEDEN ETKİLENEN KİŞİLER

PEK kimlerdir?

Neden ve ne şekilde etkilenecekler?

PEK'ler arasında kolay zarar görebilecek kişiler (kadın, yaşlı, genç, vb.) var mı? Varsa, bu kolay zarar görebilecek kişiler hakkında bilgi veriniz.

2.3. UYGUNLUK KRİTERLERİ

Uygunluk hakkında bilgiler

3. YASAL ÇERÇEVE VE FARK ANALİZİ

3.1. ARAZİ SATIN ALMA KONUSUNDAKİ ULUSAL KANUN VE PROSEDÜRLER

Ulusal kanun hakkında kısa bilgiler (sadece Projeye ilgili olan kanun/yönetmelikler)

3.2. Ç.P 4.12 NİN HÜKÜMLERİ ALTINDA DÜNYA BANKASININ POLİTİKALARI VE GEREKLİ ÖNLEMLER

Banka Politikalarının Özeti ve ÇP 4.12

3.3. FARK ANALİZİ

Arazi satın alma sürecini yönlendiren aşırı veya yetersiz yönetmelikler ve bunların aşılması için çözümler.

4. UYGULAMA, TAZMİNAT VE DİĞER YARDIMLAR

Arazi satın alma sürecinin özeti;

- *Projeden kim sorumlu?*
- *Arazi nasıl satın alınacak? (Mevzuat ve Proje bilgileri doğrultusunda -ana yatırım ve varsa, bileşenleri-yukarıda sağlanmıştır)*
- *Projeye ne zaman başlanacak ve hangi faaliyetler tamamlanacak?*

Hangi taşınmazlar için, kimlere tazminat ödenecek? (Hak Sahipliği matrisinde belirtiniz)

Geçim kaynaklarını eski haline getirmek için, ek önlemler olacak mı? (Hak Sahipliği matrisinde belirtiniz)

Hak Sahipliği Matrisi

Proje Bileşeni	Projenin Etkisi	Etkilenen Kişilerin Kategorisi	Hak Sahipliği	Ek Hükümler

5. İSTİŞARE VE KATILIM

İzlenecek istişare sürecinin tanımı;

- İstişarelerin amacı
- İstişarelerin yapılmasından sorumlu taraf
- PEK'leri ve diğer paydaşları bilgilendirmek için kullanılacak kanal veya araçlar
- Müzakerelerin sıklığı
- Kolay etkilenebilen grupların dahil edilmesi için önlemler (varsa)

6. ŞİKAYET TELAFİ ETME MEKANİZMASI

Şikayet telafi etme mekanizmasının tanımı (ŞTM);

- ŞTM mantığı
- ŞTM' nin yönetilmesinden sorumlu taraf/kişi(ler)
- Kullanılacak araç/yöntemler
- Örnek şikayet kayıt defteri (günlük) formları ve kapatma formları sağlayınız

7. UYGULAMANIN GÖZLEMLENMESİ VE RAPORLAMA

- YEP için gözlemleme ve kapatma düzenlemelerini anlatınız.
- DB belgeleri doğrultusunda, performans gözlemleme, üçüncü taraf tarafından harici gözlemleme (gerekirse) gibi, gözlemleme sistemini anlatınız.
- Gözlemleme planının raporlama sıklığı ve ana öğelerini anlatınız.
- Yararlananın geri besleme göstergeleri dahil olmak üzere, raporların içeriğini anlatınız.

8. ZAMAN ÇİZELGESİ VE BÜTÇE

Uygulamadaki ana problemleri sıralayın ve gerçekleştirmeleriyle ilgili kutuları renklendiriniz.

Kilit Uygulama Problemleri	20..				20..				20..				20..		
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3

YEP' nin bütçesini, beklenmedik durumlar sırasında, tüm arazi satın alımı ve yerleştirme faaliyetleri sırasında finansal sorumluluk ve yetkiyi göstererek sağlayınız. Uygun bütçe maddelerini ekleyin veya çıkarın, lütfen masrafların öngörülen götürü sayılar olduğunu ve bağlayıcı olmadığını aklınızda bulundurun.

Bütçe Maddesi	Öngörülen Maliyet
İzin/Ruhsatların Maliyetleri	xxx
Tazminat Ödemeleri	xxx
Ek Sosyal Destek ve Yerleştirme Yardımı Maliyetleri	xxx
Gözlemleme Maliyeti	xxx
Beklenmedik durum	xxx
TOPLAM BÜTÇE	xxx

Ek 2 – OLAY SONRASI SOSYAL İNCELEME FORMATI

1. Projenin tanımı

Proje alanının genel tanımı ve proje alanının tanıtımı (en azından, aşağıdakileri içermelidir)

- Alt projenin ve Projenin Sponsorunun Adı ve Yeri
- Projenin maliyeti
- Kurulu üretim kapasitesi
- Projenin bileşenleri (ilgili tesisler dahil (varsa)).

2. Projenin arazi esası etkileri ve etkilenen gruplar

Aşağıdakilerin kısa bir değerlendirmesi:

- Seçilen arazinin neden edinildiği/kiralandığı açıklanarak, yer değiştirmeye neden olan faaliyetler;

Tablo: Arazi satın almaya maruz kalan parsel ve PEK'lerin sayısı

Bileşen	Sürekli		Geçici				Toplam	
	Satın Alınan		İrtifak hakkı		Kiralanan			
	Parsel sayısı	PEK sayısı	Parsel sayısı	PEK sayısı	Parsel sayısı	PEK sayısı	Parsel sayısı	PEK sayısı
Bileşen X								
Bileşen Y								
Bileşen Z								
Toplam								

- Projenin arazi satın alım gerekliliklerinden etkilenen PEK'ler ve toplulukların profile (varsa, kolay etkilenen grupların tanımı dahil)
- Arazi satın alımının kapsamı ve ölçeği ve yapılar ve diğer sabit varlıklar (varsa) üzerindeki etkisi;
- Projenin arazi veya doğal kaynakların kullanımı ya da arazi veya doğal kaynaklara erişim üzerinde zorunlu kıldığı kısıtlamalar;
- Yer değiştirmekten kaçınmak veya yer değiştirmeyi en aza indirmek için dikkate alınan alternatifler ve bunların neden reddedildiği ve
- Projenin uygulanması sırasında, yer değiştirmeyi mümkün olduğu kadar en aza indirmek için oluşturulan mekanizmalar .
- Uygulama için kilit tarihler (satın alma süreci için başlangıç ve sonlanma tarihleri, istişarelerin zamanlaması, vb)

3. Uygulanan arazi satın alma yaklaşımı

Sponsor tarafından, arazi satın almak için benimsenen yaklaşım ve atılan adımlar. En azından, aşağıdakiler için ayrıntılı bilgi vermelidir.

- Kamu yararı gibi, arazinin satın alınması için alınan herhangi bir karar
- Gönüllü alıcı/gönüllü satıcı gibi, uygulamalar (GA/GS)
- İstimlakla ilgili ulusal kanunun uygulanması (normal satın alma süreci, acil istimlak)
- Kiralık araziler için yapılan düzenlemeler
- Hak Sahipliği Matrisi

Proje Bileşeni	Projenin Etkisi	Etkilenen Kişilerin Kategorisi	Hak Sahipliği	Ek Hükümler

- *Tazminatın belirlenmesi için uygulanan yöntem (ödemelerin yenileme maliyetinde yapıldığına dair gerekçeler içermeli, mevcut piyasa fiyatlarını ve ödenen tazminatı gösteren karşılaştırmalı tablolar kullanılmalı)*
 - *Tazminat düzenlemeleri ve ödemeleri (ödemelerin ne zaman yapıldığı ve sürecin ne zaman sonlandığı hakkında bilgiler)*
 - *Geçim kaynağı kayıplarının düzeltilmesi için alınan ek önlemler (sponsorun gerçekleştirdiği CSR faaliyetlerini içeriniz)*
- 4. Halkın bilgilendirilmesi ve yapılan mülakat faaliyetleri**
- *Sponsorun paydaşlarla mülakat stratejisi (proje PKP' si var mı?)*
 - *PEK' ler dahil olmak üzere, paydaşlarla yakından ilgilenmek için tayin edilmiş çalışanlar var mı?*
 - *Tarihleriyle ve uygulanan amaçlarıyla birlikte, istişareler*
- 5. Projenin şikayet telafi stratejisi**
- *Sponsorun şikayet yönetimi (işleyen bir proje ŞTM var mı?)*
 - *Sponsor tarafından, şikayetlerin toplanması için kullanılan araçlar/yöntemler*
 - *O ana kadar alınan şikayetler (şikayetlerin konusu ve sayısı, açık mı yoksa çözümlenmiş mi, cinsiyetlere ayrılmış)*
- 6. Uyumsuzluklar ve tasarlanan öneriler**
- *Geçerli ulusal kanunlar veya bankanı ÇP 4.12'siyle uyumsuzluklar*
 - *Dikkate alınması gereken öneriler ve düzeltici önlemler*

EK 3 – TAM YERLEŞTİRME HAREKAT PLANI İÇİN RAPORLAMA FORMATI

(DB belgelerinde zorunlu yerleştirmede belirtilen PEK' lerin kapsamı ve ayrıntıları düzeyi doğrultusunda, arazi satın alımının geliri önemli ölçüde etkilediği, fiziksel taşınmayı gerektirdiği ya da toplamda 200 veya daha fazla kişiyi etkilediği tüm durumlarda kullanılacaktır)

1. GİRİŞ

- *Projeyi kısaca anlatın.*
- *İlgili tesislerle (eğer varsa) birlikte, projenin bileşenlerini sıralayın.*
- *Arazi satın alma ve yerleştirme gerektiren proje bileşenlerini anlatın; arazi satın alma ve yerleştirmeye ilgili genel tahminler yapın.*
- *Uygunluk formundan, satın almanın etkilerini gösteren, proje alanının planını veya haritasını ekleyin.*
- *Ek olarak, arazi sahipliği ve arazi kullanımı haritasını ekleyin*

2. YERLEŞTİRMENİN EN AZA İNDİRİLMESİ

İnsanların fiziksel veya ekonomik olarak yer değiştirmesini en aza indirmek için yapılan tasarım değişikliklerini belirtin.

3. NÜFUS SAYIMI, DÖKÜM VE SOSYOEKONOMİK ARAŞTIRMALAR

- *Etkilenen kişiler/aileler veya işyerleri için, gelir akışlarının üzerindeki etkiler için uygun çözümler geliştirmek için gereken ek sosyoekonomik veriler*
- *Proje için dökümün açıklamasını ve satın alınması gereken sabit varlıkların kısa açıklamasını sağlayın, söz konusu dökümün (varsa) tam listesini Ek olarak sağlayın.*
- *Kolay etkilenebilir insanlar veya özel yardıma ihtiyacı olan insanların durumlarını anlatın*

4. KANUNİ ÇERÇEVE

4.1. ARAZİ SATIN ALMAYLA İLGİLİ ULUSAL KANUN VE PROSEDÜRLER

Ulusal kanunla ilgili kısa bilgiler (sadece, Projeye ilgili kanun/yönetmelikler)

4.2. Ç.P. 4.12'NİN HÜKÜMLERİ ALTINDA, DÜNYA BANKASININ POLİTİKALARI VE GEREKEN ÖNLEMLER

4.3. FARK ANALİZİ

Arazi satın alma sürecini yönlendiren aşırı veya yetersiz yönetmelikler ve onların aşılması için çözümler.

5. YERLEŞTİRME ALANLARI

Eğer arazi için arazi veriliyorsa, lokasyon, boyut, alınan araziden elde edilen kaybedilen gelirin tazminatın yeterliği ve yeni arazinin belirgin özellikleriyle ilgili ayrıntılı bilgiler sağlayın. Yoksa, başlığı kaldırın.

6. HAK SAHİPLİKLERİ VE GELİRİN ESKİ HALİNE GETİRİLMESİ

- Etkilenen taraf için sosyoekonomik veriler kullanarak, geliri eski haline getirmek için çözümleri anlatın.
- Geçiş ve taşınma ödenekleri, geçici konut ve diğer önlemler gibi, ekonomik eski haline döndürme önlemlerini anlatın.
- Kolay etkilenebilen insanlara veya hanelere yapılan özel yardımı anlatın.
- Etkilenen yapılar, arazi, ağaçlar veya diğer varlıklar için kullanılan değerlendirme yöntemini anlatın, (ÇP 4.12'nin kaybedilen varlıklar için yenileme maliyetini karşıladığını aklınızda bulundurun).
- Matris formunda sağlanan tüm etki ve hak sahipliği türlerini özetleyin; (aşağıda sağlandığı şekilde)

Hak Sahipliği Matrisi

Proje Bileşeni	Projenin Etkisi	Etkilenen Kişilerin kategorisi	Hak Sahipliği	Ek Hükümler

7. KURUMSAL DÜZENLEMELER

YEP'nin hazırlanması ve uygulamasını sağlamak için, proje seviyesinde organizasyonlarla ilgili düzenlemelerden sorumlu kuruluş(ları) anlatın.

8. KATILIM VE İSTİŞARE

- YEP'nin hazırlanması ve uygulanmasında paydaşları ve istişare ve paydaş katılım sürecini anlatın.
- Etkilenen taraflarla yapılan istişareleri özetleyerek kaydedin: kilit problemler, nasıl ilgilendiği, vb. Ayrıca, geri besleme göstergelerini de bildirin.
- Yerel paydaşlarla açık iletişim sağlamak için yapılan düzenlemeleri (personel, alanda açılan ofisler, vb.) anlatın.

9. ŞİKAYETLERİN TELAFİ EDİLMESİ

- Yerel topluluğun arazi satın alma, yerleştirme veya projenin diğer etkileriyle ilgili şikayetlerinin kaydedilmesi ve onlarla ilgilenme sürecini anlatın.
- Bu sürecin maliyetsiz ve makul olarak kısa sürede yapılmasını sağlayın.
- Şikayetlerin çözülmesi için, bağımsız ve iki taraf tarafından saygı gören bir üçüncü tarafla çalışın.
- Örnek şikayet kayıt defteri (günlük) formları ve kapatma formları hazırlayın ve katılım ve istişare çalışmaları sırasında paydaşlara ŞTM'nin nasıl çalıştığını ve gözlemlendiğini bildirin.
- Yapılan tüm şikayetlerin veya gündeme getirilen tüm konuların, ve hukuk mahkemelerine başvuran etkilenen tarafların sayısının en aza indirilmesi için, nasıl çözümlendiklerinin veya yönetildiklerinin kaydını tutun ve ayrıca hak sahibi geri besleme göstergelerini de bildirin.

10. GÖZLEMLEME VE DEĞERLENDİRME

- YEP için gözlemleme ve müzakere sonu düzenlemelerini anlatın.

- Performans gözlemleme, üçüncü taraf tarafından gözlemleme gibi, DB belgeleri doğrultusunda, gözlemleme sistemini anlatın.
- Gözlemleme planının raporlama sıklığını ve kilit öğelerini anlatın.
- Raporların hak sahibi geri besleme göstergelerini içeren içeriğini anlatın.

11. UYGULAMA ZAMAN ÇİZELGESİ VE BÜTÇE

YEP'nin uygulanması için atılan kronolojik adımları sıralayın, inşaat işlerinden önce hak sahipliklerinin verildiğinden emin olun.

Kilit Uygulama Konuları	20..				20..				20..				20..		
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3

YEP için, tüm arazi satın alma ve yerleştirme faaliyetleriyle ilgili beklenmedik durumları da içeren finansal sorumluluk ve yetkiyi gösteren bütçe sağlayın. Uygun bütçe maddelerini ekleyin veya çıkarın, lütfen masrafların öngörülen götürü sayılar olduğunu ve bağlayıcı olmadığını aklınızda bulundurun.

Bütçe Maddesi	Öngörülen Maliyet
İzin/Ruhsatların Maliyetleri	xxx
Tazminat Ödemeleri	xxx
Ek Sosyal Destek ve Yerleştirme Yardımı Maliyetleri	xxx
Gözlemleme Maliyeti	xxx
Beklenmedik durum	xxx
TOPLAM BÜTÇE	xxx

Ek 4 – ÖRNEK ŞİKAYET FORMU

1. Sayfa kısmı, yerel halktan şikayetlerin toplanması için, proje alanında ve muhtarın ofisinde paylaşılacaktır.

Eğer şikayetler sözlü olarak telefonda veya toplantılarda ve sponsora yapılan ziyaretlerde (sponsorun ofisinde veya proje alanında) alınır, şikayet formunun şirketin sorumlusu tarafından doldurulması gerekmektedir.

Eğer şikayet posta veya e-postayla alınır, şikayet şirket sorumlusu tarafından doldurulabilir ya da e-posta çıktısı veya mektup, kapanma formuna eklenebilir.

ŞİKAYET FORMU						
<i>Eğer isimsiz bir şikayet sunmak istiyorsanız, lütfen (*)'ın gerekli olduğunu belirttiği alanları doldurunuz.</i>						
Tarih*						
Referans Numarası						
Şikayetin nasıl alındığı		Telefon ☐	Toplantılar ☐	Ofise Başvuru ☐	Posta/e-posta ☐	Proje alanı ziyareti ☐
Şikayetçinin Tam Adı (isteğe bağlıdır ve boş bırakılabilir)						
Şikayetçinin Vatandaşlık Numarası: (isteğe bağlıdır ve boş bırakılabilir)						
Şikayetçinin İletişim Bilgileri (isteğe bağlıdır ve boş bırakılabilir)	Adres -Köy: *					
	Posta Kodu:					
	Telefon:					
	E-posta:					
Şikayet veya Sıkıntının İçeriği *						
• Terketmeyle ilgili (kamu konutları)						
• Projeden etkilenen varlık/mallarla ilgili						
• Altyapıyla ilgili						
• Gelir azalması veya tamamıyla kaybolmasıyla ilgili						
• Çevreyle ilgili konular (mesela, kirlilik)						
• İstihdamla ilgili						
• Trafik, ulaşım ve diğer risklerle ilgili						
• Diğer (Lütfen belirtiniz):						
Şikayetin tanımı *						
Ne oldu?						
Ne zaman oldu?						
Nerede oldu?						
Problemin sonucu nedir?						

Problemin çözülmesi için, ne yapıldığını görmek isterdiniz? *		
Şikayetin bilgilerinin 3. Taraflara verilmesi için izin		
Şikayetçinin imzası		
Alan	Tam adı	
	İmzası	

ÖRNEK ŞİKAYET KAPATMA FORMU

Kapatma formu, şirket sorumlusu tarafından doldurulmalıdır.

ŞİKAYET KAPATMA FORMU	
Şikayet kapatma numarası:	
Gereken acil eylemi tanımlayın:	
Gereken uzun vadeli eylemi tanımlayın (gerekliyse):	
Tazminat Gerekli mi?	Evet
	Hayır
ÇÖZÜMLEYİCİ EYLEMİN KONTROLÜ VE KARAR	
Çözümleyici Eylemin Aşamaları	Son tarih ve Sorumlu Kuruluşlar
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	
TAZMİNAT VE SON AŞAMALAR	
Bu kısım, tazminat ücretlerini aldıktan ve şikayeti çözümlendikten sonra, şikayetçi tarafından doldurulacak ve imzalanacaktır.	

Şikayetçi	<i>Notlar</i>
	<i>İsim ve Soyadı</i>
	<i>İmza</i>
	<i>Tarih</i>
Sorumlu Kuruluş /Şirketin Temsilcisi	<i>Ünvan:</i>
	<i>İsim ve Soyadı</i>
	<i>İmza</i>
	<i>Tarih</i>