

**OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM PROSEDÜRÜ**

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kod:            | S11.KLT.PS35 |
| Yayın tarihi    | 1.8.2018     |
| Revizyon No     | 0            |
| Revizyon tarihi | 1.8.2018     |
| Hazırlayan      | FATİH GÖKMEN |
| Onaylayan       | BURAK KARŞIT |

**Dağıtım listesi\***

| Kopya No. | Dağıtılan kişi | Tarih | İmza | İade  |      |
|-----------|----------------|-------|------|-------|------|
|           |                |       |      | Tarih | İmza |
|           |                |       |      |       |      |
|           |                |       |      |       |      |
|           |                |       |      |       |      |

\*Elektronik ortamda tüm kullanıcılara açılması halinde bu kısım doldurulmayacaktır.

# OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM PROSEDÜRÜ

## İÇİNDEKİLER

|   |    |
|---|----|
| 1. DOKÜMANA GENEL BAKIŞ.....                              | 3  |
| 2. REFERANS DOKÜMANLAR .....                              | 3  |
| 3. DOKÜMANDA YER ALAN ANALİZLER VE ÖNEMLİ TESPİTLER ..... | 3  |
| 4. KAMULAŞTIRMA SÜRECİ .....                              | 6  |
| 4.1 Değerleme Metodu .....                                | 7  |
| 4.2 Kullanıcıların Tanımlanması.....                      | 10 |
| 5. ARAZİ EDİNİMİNİN ETKİLERİ .....                        | 10 |
| 6. YETKİLENDİRME UYGULAMA MATRİSİ .....                   | 11 |
| 7. DANIŞMA VE BİLGİ.....                                  | 11 |
| 8.ŞİKAYET TAZMİN.....                                     | 12 |
| 9.İZLEME VE RAPORLAMA .....                               | 13 |

# OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM PROSEDÜRÜ

## 1. DOKÜMANA GENEL BAKIŞ

Bu dokümanın oluşturulması ve uygulamaya alınması kredi finansman projesi kapsamında finansman kuruluşlarının şartlarından biridir. Dokümanın 31.07.2018 tarihine kadar uygulamaya konulması gerekmektedir. Ancak dokümanın uygulanabilmesi için aşağıda belirtilen hususlarda ilgili birimlerin de aksiyonları yerine getirmesi gerekmektedir.

### Dokümanın Amacı ve Hedefleri;

Dokümanın temel amacı OEDAŞ yatırımları için Arazi Edinim Süreçlerine Türkiye'deki kanuni düzenlemeler ve Uluslararası standartlara dayalı kurumsal düzenlemeler getirmek ve buna bağlı olarak Arazi Edinim Planlarının hazırlanması ve uygulanabilmesi için kılavuzlar sunmaktır.

Bu doğrultuda dokümanda belirtilen hedefler;

1. Arazi edinim gerekliliğini minimize etmek veya önlemek ve arazi edinimlerine bağlı olarak yerinden etme/yeniden yerleştirme durumlarını ortadan kaldırmak
2. Arazi edinim esnasında yerinden etme durumunda ekonomik ve fiziksel olarak imkan kaybı yaşayan insanların zararlarının tamamen telafi edilmesi veya yatırım öncesi dönemde bu kişilere kayıplarını telafi edecek imkanların/fırsatların tanınması
3. Arazi edinim süreçlerinden etkilenen insanlara (düşkün/güçsüz kişilerde dahil olmak üzere) gerekli danışmanlığın sağlanması, Şikayet tazmin mekanizmalarının kurulması
4. Yapılacak yatırımlarda Şirkete Arazi edinimlerine bağlı en iyi/yüksek deneyimin aktarılması için prensipler ve kılavuzların sunulması ve gelecek yatırımlar için çıktılar oluşturulması

olarak verilmiştir.

## 2. REFERANS DOKÜMANLAR

- OEDAS Land Acquisition Policy Framework(LAPF)
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu

## 3. DOKÜMANDA YER ALAN ANALİZLER VE ÖNEMLİ TESPİTLER

Dokümana genel olarak bakıldığında birçok noktada Kanun ve EBRD/IFC standartlarına göre işlem yapılması gerektiği, Kanuni hususlarda sürecin kamu tarafında geçen kısımlarının dışında OEDAŞ Kamulaştırma birimi tarafından gerekli işlemlerin yürütüldüğü belirtilmektedir.

Bununla birlikte Kanun ile EBRD/IFC standartları arasındaki farklarında bu iki bağlam arasında OEDAŞ tarafından alınacak önlemler ve yapılacak köprülemeler ile giderilmesi gerektiği dokümanda belirtilmektedir.

IFC ve EBRD Performans standartlarına bakıldığında;

1. Arazi ediniminin asgariye indirilmesi için planlama safhasında alternatif projelerin araştırılması ve bu bağlamda en uygun güzergâhın seçilmesi,

## OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM PROSEDÜRÜ

2. Arazi edinimi veya kullanımının getirdiği olumsuz sosyal ve ekonomik etkilerin azaltılması ya da ikame malları için ikame maliyetinin tazmin edilmesinin sağlanması ve yeniden yerleşim faaliyetlerinin etkilenenlerin katılımı ile bilgi, danışma ve bilginin uygun bir şekilde açıklanması yoluyla hayata geçirilmesi
3. Her iki politika da, en azından, yerlerinden edilmiş kişilerin geçim kaynaklarını ve yaşam standartlarını ön-proje seviyelerine geri getirmeyi ya da iyileştirmeyi ve yeniden yerleşim alanlarındaki görev süresinin güvenliği ile yeterli konut sağlanması yoluyla yerlerinden edilmiş kişiler arasındaki yaşam koşullarının iyileştirilmesini amaçlamaktadır.
4. Her ikisi de, toplum üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin planlamayla azaltıldığından ve uygun önlemlerin alınması ile yerinden edilen kişilerinde bu yatırım projelerinden faydalanabilmelerinden emin olunmasından bahseder.

### Boşluk Analizi;

Ulusal mevzuat, uluslararası politikalar ve standartlarda belirtilen şartların çoğunu yerine getirmesine rağmen, uluslararası politikalar ile ulusal mevzuat arasında çeşitli boşlukların bulunduğu bahsedilmektedir.

Türk Kanunları ve EBRD performans gereklilikleri ile IFC'nin performans standartları arasındaki boşluklar ve bu boşlukları kapatmak için çözüm yolları (köprülemeler) aşağıda sunulmuştur.

| KONU                             | ULUSAL MEVZUAT  | EBRD PR5/IFC PS5                                   | BOŞLUKLARIN ÇÖZÜMÜ İÇİN ÇÖZÜMLER  |
|----------------------------------|---|--|---|
| Fiziksel olarak Yerinden etme    | Yeniden Yerleşimin azaltılmasına ilişkin bir öngörü bulunmamakta  | Yeniden Yerleşim azaltılmalı veya engellenmelidir. | OEDAŞ Uygulamalarında yerinden etme engellenmektedir. Bütün tesisler kullanıcıların yaşam alanlarını tahliye etmeyeceği şekilde planlanır ve yapılır. |
| Arazi değişim bedelinin maliyeti | Tarım arazilerinin değerlendirilmesi yıllık net gelirin kapitalizasyonunun hesaba katıldığı piyasa fiyatları ile yapılır. | Arazi değişiminin tam maliyeti uygulanır.          | Bu iki durum arasında uyumsuz ya da boşlukta kalan bir husus bulunmamaktadır.   |

## OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM PROSEDÜRÜ

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| Kamulaştırma tazmini için Yetkilendirme                     | Sadece taşınmaz sahipleri için tanımlıdır. Orman yasası haricinde, kullanıcıların genel hakları sınırlı oldukça sınırlıdır.   | Hem kullanıcılar hem de taşınmaz sahiplerinin hakları tazmin edilir. Mümkün hallerde kullanıcılarında geçim durumu iyileştirilir.   | OEDAŞ yatırım planlama evresinde fiziksel yapıların ya da ağaç gibi diğer varlıklara müdahaleyi engellemektedir. Arazi yönünden kullanıcının veya mülk sahibinin geçim durumunu etkileyecek bir husus bulunmamaktadır. Tüm kullanıcılar kamulaştırılan alana yüksek bina yapmak yada yüksek gövdeli ağaçlar dikmenin dışında arazilerinde tarım faaliyetlerine devam edebilmektedir.           |
| Yerleştirme Eylem Planı/ Geçim Standardının İyileştirilmesi | Konuya ilişkin bir öngörü bulunmamakta  | Bir projedeki arazi ihtiyacından kaynaklanan etkinin büyüklüğüne göre Yerleştirme Eylem Planı veya Geçim Standardının İyileştirilmesi Eylem Planının oluşturulması<br><br>İzleri bilinmeyen/belirsiz politikalara giden projeler Yerleştirme Eylem Planına ihtiyaç duyar. | Gelecek yatırımlar için OEDAŞ Yerleştirme Politikası Çerçeve dokümanını uluslararası standartlara uygun olarak hazırlatacaktır. ( <b>Resettlement Policy Framework</b> )<br><br>Yapılacak yatırımlarda fiziksel veya ekonomik olarak yerinden etme/yer değiştirme olmadığı veya ihmal edilebilir düzeyde olduğu sürece OEDAŞ her yatırım için <b>Arazi Edinim Planı (LAP)</b> hazırlayacaktır. |
| Kamusal Bilgilendirme ve Paydaşlara Danışmanlık Yapılması   | Kamu Kurumları ve Taşınmaz Malikleri ile çeşitli toplantıların yapılması söz konusu. Bunun dışında bir kamusal bilgilendirme, danışmanlık verilmesi veya paydaşlara verilecek taahhütlere ilişkin herhangi bir öngörü bulunmamakta. | Yatırımcılar yerleştirme/yerine koyma faaliyetlerinde uygun düzeyde kamusal bilgilendirme ve danışmanlık verilmesini ve etkilenenlerin bilgilendirilerek sürece katılmasını belirtmektedir.   | OEDAŞ'ın hali hazırda 6 ayda bir güncellenen bir Şirket Taahhüt Planı bulunmaktadır.<br><br>Arazi edinimi için oluşturulan/kullanılan belgelerin usulüne uygun olarak kamu ile paylaşılmasını kapsayacak ve bununla birlikte konu ile ilgili tüm paydaşlara arazi edinim sürecinde verilecek danışmanlığı (içeriği) tanımlayacak şekilde bu plan güncellenecektir.                             |

## OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM PROSEDÜRÜ

|                                     |  |   |   |
|-------------------------------------|--|---|---|
| İzleme                              | Konuya ilişkin bir öngörü bulunmamakta | Yerleştirme Eylem Planı/ Geçim Standardının İyileştirilmesi Planlarının izlenmesi için gerekli düzenlemelerin yapılması | LAP (Land Aq. Plan) Arazi Edinim planı çerçevesinde yatırıma özgü izleme sağlanacaktır.   |
| Şikayet ve Tazmin Mekanizması (GRM) | Konuya ilişkin bir öngörü bulunmamakta | Uygun (Uygulanabilir) ve Ulaşılabilir Şikayet Tazmin Mekanizmalarının oluşturulması gerekmektedir.                      | OEDAŞ, mevcut her bir şikayetin tek bir veri tabanı altında kaydedilmesini, yönetilmesini ve izlenmesini sağlayan bir şikayet sisteminin kurulması yoluyla mevcut GRM'sini geliştirecektir. |

#### 4. KAMULAŞTIRMA SÜRECİ

Yatırımlar için gerekli olan arazi edinimi için OEDAŞ tarafından kamulaştırma süreçleri ile ilgili ayrıntılı bir prosedür hazırlandı ve bu prosedür takip edilmektedir. Bu sürecin ilk adımı tesislerin yapıldığı bölgenin imar içi veya imar dışı olarak sınıflandırması yapılmaktadır. Daha sonraki süreçte taşınmaz malik yapısının kamu ve şahıs arazileri olarak tespitleri tamamlanır.

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre OEDAŞ tarafından ilk olarak kamulaştırmaya konu taşınmazlar için harita ve planlar hazırlar. Bu harita ve planların hazırlanması sırasında, aşağıdaki işlem adımları gerçekleştirilecektir:

- 1- Arazi ve yasal hak sahiplerinin türü ve mülkiyet durumu belirlenecektir.
- 2- Tapu bilgileri toplanacaktır.
- 3- İmar planı değişiklikleri yapılacaktır.
- 4- Kamu taşınmazları için değerlendirme yapılacaktır.
- 5- Hak sahiplerinin adresleri tespit edilecektir.

Kamulaştırmaya konu taşınmazlar için hazırlanan planlar OEDAŞ tarafından kontrol edilerek gerekli kontrol ve onay süreçleri için Kadastro Müdürlükleri ve TEDAŞ Bölge Müdürlüğü onayına gönderilecektir.

İlgili kurumların onayı sonrasında kamulaştırma planlarından oluşan dosya “Kamu Yararı Kararı” alınmak üzere EPDK'ya gönderilir. Kamu yararı kararı alınmasına müteakip Kamulaştırma Kararı alınması ve arazi edinimi sürecinin başlatılması için tüm harita ve planlar TEDAŞ'a iletilecektir.

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 8'inci maddesi uyarınca uzlaşma için kamulaştırmaya konu taşınmaz malikleri TEDAŞ tarafından gönderilen davet mektubu ile bilgilendirilecektir. Uzlaşma toplantısına katılmayan veya teklif edilen kamulaştırma bedelini kabul etmeyen hak sahipleri için TEDAŞ tarafından 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 10 uncu maddesi gereği

## OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM PROSEDÜRÜ

mahkeme süreci başlatılacaktır. Ancak kamulaştırma bedelinde uzlaşma sağlanırsa, pilon yerleri için mülkiyet, gabari sahası için irtifak hakkı tapu kütüğüne işlenecektir.

Kamulaştırmaya konu arazi kamuya ait olduğu durumlarda, TEDAŞ tarafından 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 30. maddesi gereğince belirlenen bedel üzerinden ilgili kuruma devir talebinde bulunulacaktır.

### 4.1 Değerleme Metodu

Arazilerin değerlendirme süreci ve yaklaşım konusu arazinin tipine göre farklılık gösterebilir. Buna bağlı olarak yapılan OEDAŞ yatırımlarının değerlendirme çalışmalarında iki arazi tipi vardır.

- i) İmar planı içerisinde kalan taşınmazlar
- ii) Belediye sınırı dışında olan henüz imar planında yer almayan taşınmazlar.  
En kısa sürede elde edilecek araziler iki kategoride sınıflandırılarak belirlenir. Kategorizasyon tamamlandıktan sonra, araziler aşağıda belirtilen yöntemlere dayanarak temin edilir.

İmar planı dahilinde yer alan taşınmazların değerlemesi aşağıdaki şekilde yapılmaktadır.

- 1- Başlık Kayıt Durumu: Arazi ölçmeleri tarafından sağlanan kadastro ve tapu bilgilerine göre kamulaştırılacak araziler hakkında bilgi ve bu arazilerde planlanan imar uygulamaları ilgili makamlardan talep edilir.
- 2- Keşif, Konum ve Veri Toplama İşlemi: Söz konusu araziler fotoğraflanır. Bulunduğu yere ilişkin bilgiler, özellikleri (Üzerinde yollar, bulvarlar, bayındırlık alanları ve yerleşim vb.) elde edilir.
- 3- Emsal Değerinin Belirlenmesi: Değerlemeye konu arazi için varsa diğer kurumlar tarafından hazırlanan değerlendirme raporları, piyasa fiyatları ve emsal taşınmazların değeri yaklaşımına göre inceleme yapılır. Belediyelerden emlak vergisi kayıtları alınır.  
İlgili belediyelerden toplanan bilgiler, Tapu Müdürlüğünden alınan emsal satış değerleri, emlak ofislerinden alınan bedeller, Ticaret odası kayıtları, İnşaat Mühendisleri Odası bedel tespitleri doğrultusunda kamulaştırmadan kaynaklanan artış / azalış oranı ve objektif bir birim bedel elde edilir.
- 4- Raporlama: Toplanan tüm bilgi ve belgeler doğrultusunda mevzuat kapsamında hesaplanmış olan kamulaştırma bedel tespit raporu nihai onay için TEDAŞ Bölge Müdürlüğü'ne gönderilir.
- 5- Sunum: Bölge Müdürlüğü dosyalarda bir değişiklik veya düzeltme talebinde bulunabilir. İstenilen gerekli değişiklikler yapılır ve TEDAŞ onayı alındıktan sonra ilgili hak sahipleri ile yapılan uzlaşma görüşmeleri sonucunda belirlenen kamulaştırma bedeli üzerinden uzlaşma sağlanarak tapu tescil işlemleri gerçekleştirilir.

## OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM PROSEDÜRÜ

Belediye sınırları dışında araziler için, değerlendirme metodolojisi olanlar yukarıda açıklanan ayrıdır.

### *Arazi Niteliğindeki Taşınmazların Kıymet Takdir Raporu*

Arazi niteliğindeki taşınmazlar gelir yöntemine göre değerlendirme yapılır. Gelir yöntemine göre bir malın değeri, ortalama gelirinin yürürlükteki kapitalizasyon faiz oranına göre kapitalize edilmesi ile bulunan değere eşit olmaktadır. Gelir yöntemine göre bir arazinin değerini bulabilmek için;

- ✓ Öncelikle arazinin yıllık ortalama net geliri (rantı), münavebe sistemi, ürün verimleri, üretim maliyeti
- ✓ Geçerli kapitalizasyon oranının bilinmesi gerekir.

Gelir yöntemine göre kıymet takdiri yapılacak bölgede entansif tarım veya ekstantif tarım şekline dikkat edilir. Buna göre bölgenin konumu, çevresel faktörleri vb unsurlar değerlemeyi etkiler. (mekii, iklim koşulları, toprak yapısı, topoğrafik durumu, sulama durumu, ulaşım durumu, pazarlama durumu ve kapitalizasyon faiz oranı)

Arazide yetiştirilen ürünün tek yıllık veya çok yıllık ürün olduğu belirlenir. Tek yıllık bitkilerde yıllık rant üzerinden, çok yıllık bitkilerde ise ekonomik ömür boyunca alınan toplan ranta göre hesaplama yapılmaktadır. Tek yıllık ürünler için, münavebe sisteminde yetiştirilen ürün desenin belirlenmesi ve her ürünün geçmiş 5 yıllık verimlerinin tespit edilerek ekstrem koşulların (maksimum ve minimum değerler) etkisinin azaltılması gerekir. Münavebe sistemindeki ürünlerin üretim masrafları, GSÜD ve net gelir saptanmalıdır. Tek yıllık ürünlerde maliyet unsurları; toprak işleme, sürüm, tohumluk, ekim, gübreleme, bakım, sulama, hastalık ve zararlılarla mücadele (ilaç), hasat ve harman işlemleri ile ambara taşıma, pazara taşıma ve pazarlama masraflarından oluşur.

GSÜD= Ortalama Verim x ÇEGÜF

Arazinin Yıllık Ortalama Net Geliri=GSÜD – Arazi Üretim Masrafları

$$\text{Değer} = f + \frac{\text{Arazinin Yıllık Ortalama Net Geliri (R)}}{\text{Kapitalizasyon Oranı (f)}}$$

Çok yıllık ürünler için, ürünün tesis süresi ve ekonomik ömrü tespit edilir. Tesis ve üretim dönemlerinde yapılan masrafların ve gelirlerin hesaplanması gerekir. Çıplak toprak değeri bulunur. Daha sonra yaşa bağlı değerine çıplak toprak değeri ilave edilerek bedeli hesaplanır. Çok yıllık ürünlerde maliyet unsurları; sürüm, ikileme, fidan yeri işaretleme, çukur ve ocak açma, fidan bedeli ve dikimi, çapalama, herekleme, belleme, çit çekme, ot alma, budama, sulama, gübreleme, zirai mücadele, hasat ve harman ve pazarlama masraflarından oluşur.



## OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM PROSEDÜRÜ

### Net Gelir (RANT):

$$\sum_{i=1}^n (R_i) = (R_1 \times q^{n-1}) + (R_2 \times q^{n-2}) + (R_3 \times q^{n-3}) + (R_4 \times q^{n-4}) + (R_5 \times q^{n-5}) + \dots + [(R_{a-b} \times q^{b-a+1} / f) \times q^{n-b}] + \dots + (R_{n-1} \times q^1) + (R_n \times q^0)$$

$$D_0 = \Sigma(R) / (q^n - 1)$$

$$D_t = (D_0 \times q^t) - [(R_1 \times q^{t-1}) + (R_2 \times q^{t-2}) + (R_3 \times q^{t-3}) + \dots + (R_{t-1} \times q^1) + (R_t \times q^0)]$$

$$\text{Ağaç değeri} = (D_t - D_0) / \text{ortalama ağaç sayısı}$$

Kapitalizasyon oranı, sermaye kurtarma faktörü olup, araziye yatırılmış sermayenin kullanılma hakkıdır. Kapitalizasyon oranını etkileyen faktörler arazi, sanayi ve ticaret işletmelerine göre değişir. Etkileyen faktörler;

- Kente veya kasabaya mesafesi, kent ya da kasaba nüfusunun durumu,
- Ulaşım yollarına konumu, olanakları,
- Arazinin tek bir parçadan oluşması,
- Toprağın zeminin düzgün olması,
- Pazarlama olanaklarının bulunması ve ürünlerin değerlendirilmesi,
- Mülkiyet güvenliği, serbestçe alınıp satılması,
- Toprak sahibinin can güvenliği,
- Arazide kadastral durumu, arazinin tapulu olması,
- Münavebe sisteminin değiştirebilme kolaylığı,
- Arazinin sulu ve kuru olması, sulama olanakları,
- Arazinin sanayi, turistik bölge ve ticaret işletmelerine yakın olması,
- Arazinin deniz, göl, nehir kıyılarına yakın olması

unsurlarına dikkat edilir. Ülkemizde yapılan bilimsel araştırma sonuçlarına göre % 1,5 ile % 12 arasında kapitalizasyon oranı değişmektedir. Tek yıllık ürünlerde senelik sabit gelir kapitalizasyonu, çok yıllık ürünlerde periyodik sabit gelirlerin kapitalizasyonu kullanılır.

$$KFO = f + \frac{\text{Yıllık Net gelir}}{(\text{Brüt Kira Çarpanı} \times \text{Yıllık Brüt Gelir})}$$

İrtifak hakkı; bir taşınmazı doğrudan doğruya kullanma veya ondan yararlanma yetkisi veren sınırlı ve aynı bir haktır.

$$\text{İrtifaktan sonra kapitalizasyon faiz oranı; } KFO = f + \frac{\text{İrtifak alanı}}{\text{Toplam Alan} - \text{Kamulaştırılan Alan}}$$

Her iki arazi kategorisinde yapılan değerlemeye dayanarak, her parsel için görüşmeler için bir fiyat belirlenir. Yasa gereği, arazi sahipleri, her zaman fiyatı müzakere etme hakkına sahiptir ve hatta daha ileri aşamalarda da yüksek mahkemeye götürülebilecek bir mahkeme süreci ile itiraz edebilirler.

## OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM PROSEDÜRÜ

Konuya ilişkin hesaplama metotları için orijinal dokümana bakınız.

### 4.2 Kullanıcıların Tanımlanması

Kamulaştırmaya konu tüm taşınmazlar sahipleri tarafından kullanılmayabilir. Bazı durumlarda arazinin sahibi kiraya vermiş, payını kesmiş veya başkalarının arazisini kullanmalarına izin vermiş olabilir. OEDAS, taşınmazların maliklerini veya varsa kullanıcılarını tespit ederek uzlaşma ve zarar tazminlerini tamamlayabilmek için gerekli çalışmaları tamamlayacaktır. Arazi sahipleri dışındaki kullanıcılar, belediye sınırları dışındaki tarım arazilerinde görülebilir. Bu nedenle, taşınmazların kullanıcılarının belirlenmesi için ilgili köy muhtarları ve köy ihtiyar heyeti ile görüşmeler yapılarak tespit işlemi tamamlanacaktır.

### 5. ARAZİ EDİNİMİNİN ETKİLERİ

OEDAŞ tarafından gerçekleştirilen yatırımların arazi kaynaklı etkileri, tüm yatırımların fiziksel olarak yer değiştirmeyi ve araziler üzerinde ortak kaynak ve yapıları bulunan arazilerden oluşacağından, arazi ve ürün kaybıyla sınırlı olacaktır. OEDAŞ mümkün olan durumlarda tesis alanları için kamu mülkiyetinde yer alan taşınmazlardan seçerek süreçleri hızlandıracaktır. Ancak imar planı içi veya dışında özel mülkiyette bulunan taşınmazların kamulaştırılması da gerekli olacaktır.

Taşınmaz edinimi, trafo binaları ve enerji nakil hatlarına ait güzergahlar için gerçekleştirilmektedir. Bina tipi tesislerin (trafo, DM, KÖK vb.) bulunduğu taşınmazların kamulaştırma işlemi mülkiyet, ENH (enerji nakil hattı) güzergahında bulunan taşınmazlar için direk yerleri mülkiyet, tel altı salınım alanları irtifak hakkı tesisi şeklinde gerçekleştirilecektir. OEDAŞ tarafından yapılan tesislerin türü gereği yapılan kamulaştırma işlemlerinde herhangi bir taşınmaz malikinin yer değişikliğine uğraması söz konusu olmamaktadır. Tarım arazilerinin tamamen kamulaştırılması mümkün olduğunca önlenecektir.

Bina tipi tesisler için yapılan kamulaştırma işlemlerine alanlar çok kısıtlı tutulmaktadır. Bir trafo için gerekli maksimum alan 36 m<sup>2</sup>, enerji nakil hattı pylon yerleri için ortalama kamulaştırma alanı 8-10 m<sup>2</sup> civarındadır. İrtifak hakkı kurulumu yapılan gabari genişlikleri (en fazla 12-15 m'lik tel altındaki alan), arazinin fiziksel kullanımını gerektirmez. Bu nedenler enerji nakil hattı güzergahında gabari sahası içerisinde tel altı alanlarda taşınmaz malikleri tarafından belirli yükseklikteki tarımsal faaliyetlere devam edilebilecektir. Sonuç olarak, OEDAŞ yatırımları nedeniyle arazi bazlı geçim kaynaklarının etkilenmesi beklenmemektedir.

Tesis yapım işleri mümkün olan tüm durumlarda tarımsal alan üzerindeki hasat işleminin tamamlanmasına müteakip başlaması için OEDAŞ tarafından gerekli gayret gösterilecektir. Aksi durumlarda mümkünse arazideki tüm ürünler tazmin edilecektir.

Arazi kaybı sadece arazi sahipleri tarafından değil, arazi kullanıcıları tarafından da görülebilir. Bu durum tarım arazileri üzerinde tesis edilmesi gereken yatırımlarda yaşanacaktır. Hem resmi hem de resmi olmayan arazi sahiplerinin zararları tanzim edilecektir.

## OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM PROSEDÜRÜ

### 6. YETKİLENDİRME UYGULAMA MATRİSİ

(Kamulaştırma tazmini için Yetkilendirme )

| ETKİ  | YATIRIM BİLEŞENİ   | DOĞRU MALİK   | YETKİLENDİRME   |
|---|--|---|---|
| Arazinin kalıcı olarak kaybı(mülkiyet kamulaştırması) | Taşınmazlardaki trafo ve direk yerleri                             | Resmi ya da Gayrı resmi olarak kullanıcı ve arazi sahiplerinin tümü | Arazi değeri kanunun belirlediği kriterlere uygun olarak (değiştirme maliyetinde bir oran elde etmek için IFI standartlarına da uygundur)                 |
| Araziden geçici olarak faydalanamama                  | İrtifak Sahası (Hattın iz düşümündeki 12-15 m genişliğindeki alan) | Resmi ya da Gayrı resmi olarak kullanıcı ve arazi sahiplerinin tümü | Yasa ile belirlenen irtifak değeri  |
| Ekin Zararı   | Trafo ve Direk Yerleri   | Resmi ya da Gayrı resmi olarak kullanıcı ve arazi sahiplerinin tümü | Piyasa değeri OEDAŞ değerlendirme ekibi tarafından belirlenen çeşitli güncel verilere göre belirlenmiştir. Ulusal yasa ve IFI standartlarına uygun olarak |

Yetkilendirme matrisi şunları içermez:

- 1- OEDAŞ'ın arazi seçiminde kaybedilmesi veya benzer sabit varlıkların kaybedilmesi, fiziksel yer değiştirmeden kaçınma ile gerçekleşebilir.
- 2- Arazinin sürekli edinim için gerekli şartları almasından bu yana geçim kaynağı kaybı önemsizdir ve söz konusu arazilerden elde edilen gelirin herhangi bir şekilde etkilenmesi beklenmemektedir.

Ancak gelecekte daha önce belirtilenlerden farklı arazi alma parametrelerini gerektirecek bir yatırıma ihtiyaç duyulduğunda; OEDAS, bu ihtiyaç duyulan yatırımlardan kaynaklı kayıpları ulusal yasalara göre telafi etmeye ve kanunun uluslararası standartlara ulaşamadığı durumlarda, PR5 ve PS5'te belirtilen hükümleri benimsemeye kararlıdır.

### 7. DANIŞMA VE BİLGİ

Kurumsal İletişim Planında ve Kamulaştırma Prosedüründe güncelleneceği üzere, OEDAŞ, her bir yatırımın hazırlık aşamasındaki tüm ilgili paydaşlarıyla istişare toplantıları düzenleyecektir.

Yatırımlardan etkilenen insanlar aşağıdaki maddeler hakkında görüşmeye-tartışmaya (görüş alış verişi) alınacaktır.

## OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM PROSEDÜRÜ

**İhtiyaç ve yatırımdaki temel mantık:** Söz konusu bölgenin enerji talebi, enerji kesintileriyle ilgili şikayetler gibi konular, Toplum tarafından talep edilen şikayetler neticesinde, ekonomik ömürlerini tamamlamış olmaları nedeniyle mevcut tesislerin yenilenmesi gerekliliği tartışılır.

**Yatırım Güzergahı ile ilgili bilgiler:** Güzergahın nasıl seçildiğine dair kriterler ile birlikte yatırımın yeri ve güzergahı hakkında genel bilgi verilir.

**Arazi edinimi ve tapu sahiplerinin haklarına ilişkin yasal mevzuat:** 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, EPDK, TEDAS ve OEDAŞ'ın görev ve sorumlulukları, arazi yatırımları, kamulaştırma süreci ve ücret ve ödeme araçları; tüm etkilenen kişilerin yasal haklarını, mahsullere ve diğer varlıklara verilen zararları ve tazminatları için yapılacak ödemeler ele alınır.

**Yatırımların olası çevresel ve sosyal etkileri:** Saha seçiminin çevresel (orman alanı, meyve bahçeleri vb.) dikkate alınarak nasıl yapıldığına dair kurumsal politikalar ve yapısal (sulama şemaları, mezarlıklar vb.) faktörler açıklanmaktadır. Korunan alanlar ve hasat edilmemiş ürünlere sahip araziler gibi “devamsız” konulara ilişkin bilgiler tüm etkilenen kişiler verilmektedir.

**Topluluk katılımı yaklaşımı ve GRM:** Yüklenici ile hak sahibi arasında ortaya çıkabilecek anlaşmazlıkların ve şikayetlerin çözüm yolları ve belirli konuların sorumlu kişilere ulaşması için iletişim bilgileri sağlanmaktadır.

Yatırım yapılan toplumlar ve bireyler dışında arazi edinim sürecinin bir parçası olan birçok paydaşa danışılacak, veri toplama amacıyla ziyaret edilecek ve yatırımın izini ve etkisini tartışacak. Önemli mülakatlar, yüz yüze yapılan toplantılar İlgili devlet yetkilileri, akademik, medya, odalar / sendikalar ile kredi kuruluşları gibi diğer paydaşlarla ilişki kurmak için kullanılan araçlardan biri olacaktır.

Yatırımlar hakkında genel bilgiler OEDAS resmi web sitesi üzerinden ve kırsal alanlarda muhtarlar aracılığıyla bildirilecektir. OEDAŞ ayrıca, her bir yatırımı için resmi web sitesinde yer alan Arazi Edinim Planı, Şikayet formları, şikâyet tazminatı vb. gibi diğer ilgili belgeler ve bilgiler ile birlikte Arazi Edinme Planlarını açıklayacaktır.

### 8. ŞİKAYET TAZMİN

OEDAS, halihazırda arazi edinimi ile ilgili olanlar da dahil olmak üzere, yatırımları ve faaliyetleri ile ilgili tüm yorum ve şikayetleri almak ve değerlendirmek için bir şikayet mekanizması geliştirmiştir. Her türlü şikayetin (talepler, istekler, şikayetler) toplandığı, aktif ve yaygın olarak kullanılan bir çağrı merkezi (ALO 186) bulunmaktadır. BİMER (Başbakanlık İletişim Merkezi) ve CIMER (Başbakanlık İletişim Merkezi) de şikayetler cevaplanmaktadır. Çağrı merkezleri ve iletişim merkezleri aracılığıyla alınan şikâyetlere ek olarak, OEDAŞ'ın resmi web sitesi bir şikayet formu aracılığıyla uygun bir şekilde şikayetin oluşturulmasına izin vermektedir.

## OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM PROSEDÜRÜ

Mevcut şikayetlerin araçları ve mevcut sistemde yapılan güncellemeler ile OEDAS, şikayetleri iki seviyede toplayacaktır: i) yerel düzey, ii) kurumsal düzey. Yerel seviye, belirli yerel yatırımlarla ilgili şikayetler üzerinde yoğunlaşırken, kurumsal düzey OEDAŞ'ın operasyonel konularına ilişkin genel şikayetleri ele almaya daha çok hizmet edecektir. Burada, OEDAS, şikayette bulunanlar için hangi araçların kullanıldığına bakılmaksızın, tek bir veri tabanı altında şikayetlerin sistematik olarak kaydedileceğini ve daha sonra bu şikayetlerin düzenli olarak izlenmesini sağlayacaktır. Yapılan tüm şikâyetler zamanında çözülecek ve şikâyetlerin çözümü için etkin bir şekilde ele alınacaktır. Yarı yıllık izleme raporları, cinsiyet ayrımları bazında arazi edinimi ile ilgili şikayetlerin sayısı ve türü hakkında bilgi sağlayacaktır.

### 9.İZLEME VE RAPORLAMA

Arazi edinim sürecinin izlenmesi ODEAS'ın İnşaat Emlak ve Kamulaştırma Departmanı tarafından yürütülecektir. Ancak, TEDAŞ kamulaştırma işlemini gerçekleştirmek üzere yasa ile yetki sahibi olarak tayin edildiğinden, uzlaşma sağlanamayan taşınmazlar için açılan davaların takibi için OEDAŞ-TEDAŞ ile yakın işbirliği içinde olacaktır. Yapılan istişareler ve kamulaştırma konularında alınan tüm şikayetler hakkındaki raporları TEDAŞ ile paylaşacaktır. OEDAŞ, yukarıda belirtilen tüm konularla ilgili olarak sürdürdüğü yatırımlar hakkında altı aylık periyotlar halinde kredi kuruluşuna güncel bilgileri kısa bir gözlem raporu aracılığı ile sunacaktır.

Kamulaştırma sürecinin izlenmesi için önerilen temel performans göstergelerinin bazıları aşağıda listelenmiştir ancak bunlarla sınırlı değildir.

| GÖSTERGE   | VERİ KAYNAĞI  | RAPOR FREKANSI |
|--|---|----------------|
| Toplam Parsel Sayısı (her bir yatırım projesi için, proje bileşeni ve illere göre) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kamu mülkiyetindeki taşınmazlar</li> <li>• Şahıs arazileri</li> <li>• Uzlaşma Sağlanan Taşınmazlar</li> <li>• Mahkeme Sürecinde Bulunan Taşınmazlar</li> </ul> | TEDAŞ Kamulaştırma Kayıtları  | Yarıyıllık     |
| Etkilenen ve zararı telafi edilen Tüm Kullanıcıların sayısı (her bir yatırım projesi için, proje bileşeni ve illere göre) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arazi Sahibi</li> <li>• Arazi Kullanıcısı</li> <li>• Cinsiyet Grubuna göre</li> </ul>                                   | TEDAŞ Kamulaştırma Kayıtları ve OEDAŞ Kamulaştırma/Telafi ödeme kayıtları | Yarıyıllık     |

## OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM PROSEDÜRÜ

|  |   |             |
|--|---|-------------|
| Madde 10 ve 30'un uygulanmasına ilişkin mahkeme davalarının sayısı (yatırımlara göre, proje bileşenine göre, illere göre): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Açık</li> <li>• Kapalı (Kayıtlı)</li> <li>• Cinsiyet Grubuna göre</li> </ul>     | OEDAŞ Kamulaştırma/Telafi ödeme kayıtları                                 | Yarı Yıllık |
| Yapılan tazminat ödemelerinin tutarı (yatırımlara göre, proje bileşenine göre, illere göre): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uzlaşma Sağlanan Bedeller</li> <li>• Mahkeme Kararı İle Belirlenen Bedeller</li> <li>• Erkek/ kadın</li> </ul> | TEDAŞ Kamulaştırma Kayıtları ve OEDAŞ Kamulaştırma/Telafi ödeme kayıtları | Yarıyıllık  |
| Verilen Danışmanlık Sayısı <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinsiyet Grubuna göre</li> </ul>   | OEDAŞ Kayıtları   | Yarıyıllık  |
| Bilgilendirilen Etkilenen Toplam Kişi Sayısı <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinsiyet Durumuna göre</li> </ul>  | OEDAŞ Kayıtları   | Yarıyıllık  |
| Arazi edinimi ile ilgili şikayetlerin sayısı (illere göre): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Açık</li> <li>• Kapalı</li> <li>• Cinsiyet Grubuna göre dosyalanmış</li> <li>• Konu</li> <li>• Zaman içerisinde kapanmış</li> </ul>             | OEDAŞ Şikayet Kayıtları   | Yarıyıllık  |