

## OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM PROSEDÜRÜ

Kod:	S11.KLT.PS35
Yayın tarihi	1.8.2018
Revizyon No	4
Revizyon tarihi	22.4.2020
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.

**PROSEDÜRÜ**

**İÇİNDEKİLER**

1. GİRİŞ .....	3
2. REFERANS DOKÜMANLAR.....	4
3. GENEL PRENSİPLER .....	4
4. KAMULAŞTIRMA SÜRECİ .....	6
4.1 Değerleme Metodu .....	7
4.2Kullanıcıların Tanımlanması .....	10
4.3Savunmasız/Hassas Gruplar .....	10
5. ARAZİ EDİNİMİNİN ETKİLERİ.....	11
6. HAKSAHİPLİĞİ UYGULAMA MATRİSİ .....	12
7. DANIŞMA VE BİLGİ .....	13
8. ŞİKAYETLERİN GİDERİLMESİ .....	14
9.İZLEME VE RAPORLAMA.....	14

# OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM

## PROSEDÜRÜ

### 1. GİRİŞ

OEDAŞ yatırımları için bir arazi edinim prosedürü geliştirilmesi ve uygulanması uluslararası finansman kuruluşlarının şartlarından biridir ve bu prosedürün 31.07.2018 tarihine kadar uygulamaya konması gerekmektedir.

Bu prosedür OEDAŞ yatırımları için gerekli arazi edinim süreçlerinin Türkiye'deki kanuni düzenlemeler yanısıra uluslararası standartların gereklilikleri çerçevesinde arazi edinim planlarının hazırlanması ve uygulanabilmesi için bir kılavuz niteliğindedir.

Uluslararası standartlar çerçevesinde bu prosedürün amacı şu şekildedir:

1. Arazi edinim gerekliliğini minimize etmek veya önlemek ve arazi edinimlerine bağlı olarak yerinden etme/yeniden yerleştirme durumlarını ortadan kaldırılması;
2. Arazi edinim esnasında ekonomik ve fiziksel olarak imkan kaybı yaşayan insanların zararlarının en az yatırım öncesi durumlarını koruyacak şekilde tamamen telafi edilmesi;
3. Arazi edinim süreçlerinden etkilenen insanlara danışmanlık hizmetleri sunulması, süreçlere katılımlarının sağlanması ve şikayet mekanizmasına erişimlerinin temin edilmesi. Bu hizmetler ve mekanizmalar toplumsal cinsiyet konularına duyarlı olup, düşkün/güçsüz kişileri ayrıca dikkate almalıdır.
4. OEDAŞ'ın Eskişehir, Afyon, Uşak, Kütahya ve Bilecik illerinde 2017 yılı sonrası yatırımları çerçevesinde gerçekleştireceği arazi edinimi işlemleri için uluslararası en iyi/yüksek deneyimlerin aktarılmasına dayalı prensiplerin belirlenmesi.

#### **Projeden etkilenen kişiler;**

Enerji Nakil Hattı (ENH) güzergahının isabet ettiği taşınmazların sahipleri, kiracı ya da ortakçuları biçiminde kullanıcılarıdır. Taşınmazların sahipleri güzergahın isabet ettiği taşınmazın tapu bilgilerinin TEDAŞ'a iletilmesi neticesinde TEDAŞ tarafından belirlenmektedir. Arazi sahipleri dışındaki kullanıcılar, belediye dışındaki tarım arazilerinde görülebilir. Bu nedenle, taşınmazların kullanıcılarının belirlenmesi için ilgili köy muhtarları ve köy ihtiyar heyeti ile görüşmeler yapılarak tespit işlemi Madde 4.2'de belirtilen şekilde tamamlanır.

#### **Elektrik tesislerinden kaynaklı olarak oluşabilecek ekonomik etki (Yerinden Etme);**

Elektrik tesisleri bina tipi ve hat tipi olarak ikiye ayrılmaktadır. Bina tipi tesisler 15-36 m2 lik alanları kapsamakta olup tarımsal alanlarda arazi yapısı göz önüne alındığında çok küçük alanlardır. İmar içi alanlarda bina tipi yapılar 15 -20 m2 lik alanları kapsamakta olup genel anlamda imar planlarında tahsis edilen alanlar üzerine tesis edilmekte ve plan kuralları dahilinde herhangi bir ekonomik etki oluşmamaktadır. OEDAŞ her iki durumda da (imar alanı ve imar dışı uygulamalarda) taşınmazların atıl bölümlerini seçerek söz konusu mülkiyetin kullanıcısının fiziksel ve ekonomik olarak kayba (mülkü kullanamamasından dolayı yaşanan bölgeden uzaklaşma, iş kaybı, konut kaybı) uğramasını engellemektedir.

# OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM

## PROSEDÜRÜ

Bu kapsamda bina tipi tesislerde; kamulaştırmadan kaynaklı olarak taşınmaz malikinin ekonomik olarak etkilenmesinin sosyo-ekonomik değerlendirmesi ilgili uzmanlarca yapılacaktır.

Hat tipi tesislerde ekonomik etki söz konusu değildir.

### 2. REFERANS DOKÜMANLAR

- OEDAS Land Acquisition Policy Framework (LAPF)/Arazi Edinimi Politika Çerçevesi
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
- 6446 Sayılı Elektrik Piyasası Kanunu

### 3. GENEL PRENSİPLER

OEDAŞ yatırımları için gerekli arazi edinim işlemleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu çerçevesinde TEDAŞ tarafından gerçekleştirilmektedir. Ancak, yatırımın gerektireceği kamulaştırma işlemleri için ön çalışmalar ve sürecin takibi OEDAŞ'ın İnşaat, Emlak ve Kamulaştırma Departmanı tarafından yapılmaktadır.

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, OEDAŞ'ın kabul etmiş olduğu Arazi Edinimi Politika Çerçevesi'ne göre ilgili kanunlar ile uluslararası standartların gerekliliklerinden kaynaklı olarak ortaya çıkan farkların giderilmesi için gerekli önlemler OEDAŞ tarafından alınacaktır.

Arazi edinimi konusunda uluslararası standartların gereklilikleri şunlardır:

1. Arazi ediniminin ve arazi ediniminden kaynaklı ekonomik ve fiziksel etkilenmelerin (yerinden etmenin) asgariye indirilmesi için planlama safhasında alternatif projelerin araştırılması ve bu bağlamda en uygun güzergâhın seçilmesi,
2. Arazi edinimi veya kullanım sınırlamasının getirilmesinden kaynaklı olumsuz sosyal ve ekonomik etkilerin azaltılması ya da ikame malları için tam ikame maliyetinin tazmin edilmesinin sağlanarak yeniden yerleşim faaliyetlerinin etkilenenlerin katılımı ile bilgi, danışma ve bilginin uygun bir şekilde paylaşılması yoluyla hayata geçirilmesi,
3. Ekonomik ve fiziksel olarak yerlerinden edilmiş kişilerin geçim kaynaklarının ve yaşam standartlarının en az proje öncesi seviyelerine geri getirecek ya da iyileştirecek önlemlerin alınması, ve yeniden yerleşim alanlarında yeterli konut ve mülkiyet güvenliği sağlanması yoluyla yerlerinden edilmiş kişilerin yaşam koşullarının iyileştirilmesi,

## OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM

### PROSEDÜRÜ

4. Kamulaştırmanın toplum üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin giderilmesi ve etkilenenlerin projenin getirilerinden yararlanmaları için gerekli planlama ve uygun önlemlerin alınması.

Ulusal Mevzuat ve Uluslararası Standartlar Arasındaki Farklar:

Ulusal mevzuat, uluslararası politikalar ve standartlarda belirtilen şartların çoğunu yerine getirmesine rağmen, uluslararası politikalar ile ulusal mevzuat arasında çeşitli boşluklar bulunmaktadır.

Türk Kanunları ve uluslararası standartlar arasındaki boşluklar ve bu boşlukları kapatmak için OEDAŞ tarafından alınacak önlemler 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.
Kamulaştırma bedelinin tazmini için haksahipliği	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 kullanıcıların da geçim durumu iyileştirilir.	OEDAŞ yatırım planlama evresinde fiziksel yapılar 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 ya da yüksek gövdeli ağaçlar dikmenin dışında arazilerinde tarım faaliyetlerine devam edebilmektedir.
Yerleştirme Eylem Planı/ Geçim Standardının İyileştirilmesi	Konuya ilişkin bir öngörü bulunmamaktadır.	Bir projedeki arazi ihtiyacından kaynaklanan etkinin büyüklüğüne göre Yerleştirme Eylem Planı veya Geçim Standardının İyileştirilmesi Eylem	Gelecek yatırımları için gerekmesi halinde OEDAŞ uluslararası standartlara uygun Yerleştirme Politikası Çerçeve ( <b>Resettlement Policy Framework</b> ) dokümanını hazırlayacaktır.

## OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM

### PROSEDÜRÜ

		Planının geliştirilmesi  Yatırımın lokasyonunun tam olarak bilinmediği durumlar için Yerleştirme Politika Çerçevesi geliştirilmesi istenmektedir.	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 bulunmamaktadır.	Yatırımcıların yerleştirme/yerine koyma faaliyetlerinde uygun düzeyde kamusal bilgilendirme yapması ve danışmanlık hizmeti vermelerini ve etkilenenlerin bilgilendirilerek sürece katılmalarını sağlamaları beklenmektedir.	OEDAŞ'ın hali hazırda 6 ayda bir güncellenen bir Kurumsal İletişim Planı bulunmaktadır. Bu plan 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 güncellenecektir.
İzleme	Konuya ilişkin bir öngörü bulunmamaktadır.	Yerleştirme Eylem Planı/ Geçim Standardının İyileştirilmesi Planlarının izlenmesi için gerekli düzenlemelerin yapılması istenmektedir.	Arazi Edinim Politika Çerçevesinde (LAPF) tanımlandığı şekilde 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 şikayet mekanizmasını iyileştirecektir.

#### 4. KAMULAŞTIRMA SÜRECİ

Yatırımlar için gerekli olan arazi edinimi için OEDAŞ tarafından kamulaştırma süreçleri ile ilgili ayrıntılı bir prosedür hazırlanmıştır ve bu prosedür takip edilmektedir. Bu sürecin ilk adımı

## OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM

### PROSEDÜRÜ

olarak 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 hazırlanmaktadır. Bu harita ve planların hazırlanması sırasında, aşağıdaki işlem adımları gerçekleştirilmektedir:

- 1- Arazi ve yasal hak sahiplerinin türü ve mülkiyet durumunun belirlenmesi,.
- 2- Tapu bilgilerinin toplanması,.
- 3- Gerekli imar planı değişikliklerinin yapılması, .
- 4- Kamu taşınmazları için değerlendirme yapılması,.
- 5- Hak sahiplerinin adreslerinin tespit edilmesi.

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

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 iletilmektedir..

Bu aşamada tesis güzergahındaki taşınmaz malikleri arasında bulunan savunmasız/hassas gruplar yapılacak tesisin bölge için önemi, kamulaştırma çalışmaları ve taşınmaz maliklerinin kanuni hakları hakkında OEDAŞ Kurumsal İletişim Birimi tarafından bilgilendirilir.

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 mahkeme süreci başlatılmaktadır. Ancak kamulaştırmaedinde uzlaşma sağlanırsa, pylon yerleri için mülkiyet, gabari sahası için irtifak hakkı tapu kütüğüne işlenmektedir.

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

#### 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.

**OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM****PROSEDÜRÜ**

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 değerlendirilmesi 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.

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.



## OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM

### PROSEDÜRÜ

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.

Net Gelir (RANT);

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

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

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

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

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,

**OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM****PROSEDÜRÜ**

- Pazarlama olanaklarının bulunması ve ürünlerin değerlendirilmesi,
- Mülkiyet güvenliği, serbestçe alınıp satılması,
- Toprak sahibinin can güvenliği,
- Araziye 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.

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.

Konuya ilişkin hesaplama metotları için orijinal dokümana bakınız.

**4.2 Kullanıcıların Tanımlanması**

Kamulaştırmaya konu tüm taşınmazlar her zaman sahipleri tarafından kullanılmayabilir. Bazı durumlarda arazi sahibi arazisini kiraya vermiş, payını kesmiş veya başkasının arazisini kullanmasına izin vermiş olabilir. OEDAŞ taşınmazların maliklerini veya arsa kullanıcılarını tespit ederek uzlaşma ve zarar tanzimlerini sağlamak için gerekli çalışmaları tamamlayacaktır. Arazi sahipleri dışındaki kullanıcılar, belediye dışındaki tarım arazilerinde görülebilir. Bu nedenle, taşınmazların kullanıcılarının belirlenmesi için ilgili köy muhtarları ve köy ihtiyar heyeti ile görüşmeler yapılarak tespit işlemi tamamlanır.

**4.3 Savunmasız/Hassas Gruplar**

Savunmasız ya da hassas grup; mülk sahibi ya da kullanıcısı olarak arazi edinim işlemlerinden dolayı etkilenen hak sahipleri içerisinde olup diğer hak sahiplerine göre bazı özel durumlarından dolayı ayrılan bireyler olarak nitelendirilebilir.

Bu kapsamda belirtilen özel durum; herhangi bir zihinsel veya bedensel engel olması, yeterli eğitim seviyesine (okur-yazar) sahip olmaması, haklarını savunamayacak yaş grubunda (yaşlı veya yaşça kanunen küçük değerlendirilmesi) olması, ağır hastalık halleri, gazi veya birinci

**PROSEDÜRÜ**

derece şehit yakını olması olarak değerlendirilmiştir. Kadınlar ve kadın hane reisi olan haneler de bu grup içinde değerlendirilmektedir.

Kamulaştırma proje çalışmaları aşamasında belirlenen taşınmaz maliklerinin listeleri Kurumsal İletişim Birimi ile paylaşılır. Kurumsal İletişim bahse konu maliklerin tamamına proje bilgi formunun gönderimini sağlar. Bununla birlikte proje alanına giren köy ya da mahalle muhtarları ile iletişime geçerek taşınmaz malik listesinde bulunan bireylerden hassas grup tanımına giren birey olup olmadığı bilgisine ulaşır. Elde edilen bireyler ile yapılacak görüşmelerin organizasyonunu sağlar.

Bununla birlikte bahse konu proje bölgesindeki taşınmaz maliklerinin tamamı ile birebir kamulaştırma (pazarlık usulü ile) görüşmeleri 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu ve 6446 Sayılı Elektrik Piyasası Kanunu hükümleri gereğince TEDAŞ Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır. Bu görüşmeler esnasında görüşmelere katılmayacak olanlar için komisyonun bahse konu taşınmaz malikinin evine gitmesi, taşınmaz malikinin toplantıya katılım sağlamak istemesi durumunda evinden araç ile alınarak toplantı salonuna getirilmesi kamulaştırma toplantı sürecinde tamamlanmaktadır.

**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 taşınmazları seçmektedir. Ancak bunun mümkün olmaması durumunda imar planı içi veya dışında özel mülkiyette bulunan taşınmazların kamulaştırılması da gerekli olmaktadır.

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 gerçekleştirilmektedir. 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 önlenmektedir.

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 gerektirmemektedir. Bu nedenle enerji nakil hattı güzergahında gabari sahası içerisinde tel altı alanlarda taşınmaz malikleri tarafından belirli yükseklikteki tarımsal faaliyetlere devam edilebilmektedir. Sonuç

**OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM****PROSEDÜRÜ**

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.

Gelir kaybı sadece arazi sahipleri tarafından değil, arazi kullanıcıları tarafından da yaşanabilir. Bu durumun tarım arazileri üzerinde tesis edilmesi gereken yatırımlarda ortaya çıkması beklenebilir. OEDAŞ resmi ya da resmi olmayan arazi sahiplerinin zararlarını tanzim etmeyi taahhüt etmektedir.

**6. HAKSAHİPLİĞİ UYGULAMA MATRİSİ**

(Kamulaştırma tazmini için Yetkilendirme )

<b>ETKİ</b>	<b>YATIRIM BİLEŞENİ</b>	<b>DOĞRU MALİK</b>	<b>YETKİLENDİRME</b>
Arazinin kalıcı olarak kaybı(mülkiyet kamulaştırması)	Taşınmazlardaki trafo ve direk yerleri	Resmi ya da gayri resmi olarak kullanıcı ve arazi sahiplerinin tümü	Arazi değeri kanunun belirlediği kriterlere uygun olarak mülk sahibine ödenir (yerine koyma maliyetinde bir oran elde etmek için uluslararası standartlara uygundur)
Araziden geçici olarak faydalanamama	İrtifak Sahası (Hattın iz düşümündeki 12-15 m genişliğindeki alan)	Resmi ya da gayri resmi olarak kullanıcı ve arazi sahiplerinin tümü	Yasa ile belirlenen irtifak değeri
Ekin Zararı	Trafo ve Direk Yerleri	Resmi ya da gayri resmi olarak kullanıcı ve arazi sahiplerinin tümü	Piyasa değeri OEDAŞ değerlendirme ekibi tarafından belirlenen çeşitli güncel verilere göre belirlenmektedir. Ulusal yasa ve uluslararası standartlara uygundur.

Haksahipliği matrisi şunları içermez:

- 1- OEDAŞ'ın arazi seçimi sürecinde kaçınılan bir durum olduğundan arazi üzerindeki yapıların ya da sabit varlıkların kaybı, ve
- 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.

## OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM

### PROSEDÜRÜ

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 yatırımın hazırlık aşamasındaki tüm ilgili paydaşlarıyla istişare toplantıları düzenlemektedir/.

Yatırımlardan etkilenen insanlar aşağıdaki maddeler hakkında bilgilendirilmekte ve görüş alış veriş yapılmaktadır.

**ihtiyaç ve yatırımın amacı:** 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, vb..

**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 hakları, mahsullere ve diğer varlıklara verilen zararlar 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 açıklanır. Korunan alanlar ve hasat edilmemiş ürünlere sahip araziler gibi konulara ilişkin bilgiler tüm etkilenen kişilere verilmektedir.

**Topluluk katılımı yaklaşımı ve Şikayet Mekanizması:** 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 danışılarak, veri toplama amacıyla ziyaret edilmekte ve yatırımın izini ve etkisini tartışılmaktadır. İlgili devlet yetkilileri, akademisyenler, medya, odalar / sendikalar ile kredi kuruluşları gibi diğer paydaşlarla ilişki kurmak için yüzyüze görüşme ve toplantılar düzenlenmektedir.

Bunların yanısıra, yatırımlar hakkında genel bilgiler OEDAS resmi web sitesi üzerinden ve kırsal alanlarda muhtarlar aracılığıyla etkilenen kesimlere bildirilmektedir.

**PROSEDÜRÜ****8. ŞİKAYETLERİN GİDERİLMESİ**

OEDAŞ, 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 (Başkanlık İletişim Merkezi) aracılığı ile de şikayetler cevaplanmaktadır. Çağrı merkezleri ve iletişim merkezleri aracılığıyla alınan şikâyetlere ek olarak, OEDAŞ'ın resmi web sitesi sitede bulunan şikayet formu aracılığıyla uygun bir şekilde şikayetin oluşturulmasına izin vermektedir.

Mevcut şikayetlerin araçları ve mevcut sistemde yapılan güncellemeler ile OEDAŞ, 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 hizmet edecektir. Burada, OEDAŞ, şikayette bulunanlar için hangi araçların kullanıldığına bakılmaksızın, tek bir veri tabanı altında şikayetlerin sistematik olarak kaydedilmesini ve daha sonra bu şikayetlerin düzenli olarak izlenmesini sağlayacaktır. Yapılan tüm şikâyetler zamanında ele alınacak ve şikâyetlerin çözümü için etkin önlemler 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 OEDAŞ'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.

## OEDAŞ YATIRIMLARI İÇİN ARAZİ EDİNİM

### PROSEDÜRÜ

GÖSTERGE	VERİ KAYNAĞI	RAPORLAMA SIKLIĞI
<p>Toplam Parsel Sayısı (her bir yatırım projesi için, proje bileşeni ve illere göre)</p> <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
<p>Etkilenen ve zararı telafi edilen Tüm Kullanıcıların sayısı (her bir yatırım projesi için, proje bileşeni ve illere göre)</p> <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
<p>Madde 10 ve 30'un uygulanmasına ilişkin mahkeme davalarının sayısı (yatırımlara göre, proje bileşenine göre, illere göre):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Açık</li> <li>• Kapalı (Kayıtlı)</li> <li>• Cinsiyet grubuna göre</li> </ul>	OEDAŞ Kamulaştırma/Telafi ödeme kayıtları	Yarıyıllık
<p>Yapılan tazminat ödemelerinin tutarı (yatırımlara göre, proje bileşenine göre, illere göre):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uzlaşma Sağlanan Bedeller</li> <li>• Mahkeme Kararı İle Belirlenen Bedeller</li> <li>• Cinsiyet grubuna göre</li> </ul>	TEDAŞ Kamulaştırma Kayıtları ve OEDAŞ Kamulaştırma/Telafi ödeme kayıtları	Yarıyıllık
<p>Verilen Danışmanlık Sayısı</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinsiyet grubuna göre</li> </ul>	OEDAŞ Kayıtları	Yarıyıllık
<p>Bilgilendirilen Etkilenen Toplam Kişi Sayısı</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinsiyet grubuna göre</li> </ul>	OEDAŞ Kayıtları	Yarıyıllık
<p>Arazi edinimi ile ilgili şikayetlerin sayısı (illere göre):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Açık</li> <li>• Kapalı</li> <li>• Cinsiyet grubuna göre tasnif edilmiş</li> <li>• Konu</li> <li>• Zaman içerisinde kapanmış</li> </ul>	OEDAŞ Şikayet Kayıtları	Yarıyıllık