|  |
| --- |
|  |
| Manisa Alaşehir Sulaması Yenileme Projesi Arazi Edinim Planı ÖzetiOcak 2021 |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| SRM Danışmanlık | 1/8/21 | DSİ |

 |

# Proje, Amaç ve Hedefler, Mevcut Durum Hakkında Bilgi

Bu Arazi Edinim Planı (AEP), Türkiye Sulama Modernizasyonu Projesi kapsamında yapılması planlanan Manisa Alaşehir Sulaması Yenileme Projesi için Devlet Su İşleri (DSİ) tarafından yapılacak olan arazi edinim çalışmaları için hazırlanmıştır. AEP ile Projeden etkilenen kişi ve topluluklar tespit edilmiş, arazi ediniminden kaynaklanabilecek olası olumsuz etkilerin azaltılması için tedbirler geliştirilmiş, kayıpların nasıl tazmin edileceği tanımlanmıştır. Bu AEP, öncelikle Türk kanun ve yönetmeliklerine, bunlara ek olarak da Dünya Bankası’nın OP 4.12 No.lu Gönülsüz Yeniden Yerleşim isimli Operasyonel Politikasında geçen ilke ve amaçlar ve AEPÇ’ye uygun olarak hazırlanmıştır.

**Bu AEP, daha önce açıklanan Arazi Edinimi Politika Çerçevesi (AEPÇ) belgesinin yapılan saha çalışmaları sonucunda genişletilmiş versiyonudur**. Bu çerçeve belgenin kapsamı, Projeden Etkilenen Kişi (PEK) kategorilerine yönelik sosyo-ekonomik referans bilgileri, ihtiyaçlar ve geçim kaynakları üzerindeki etkiler ve geçim kaynaklarının yeniden yapılandırılmasına özgü program ve destekleri kapsayacak şekilde genişletilmiştir.

## Projenin Tanıtımı

Türkiye Sulama Modernizasyonu Projesi (TSMP)’nin Bileşen 1’i kapsamında öncelikli olarak finansman sağlanacak altyapı yatırımları, mevcut açık kanal sistemlerinin (kanal ve dağıtım yapıları) kapalı ve basınçlı sistemlerle değiştirilmesini içermektedir. Bu bileşen DSİ tarafından uygulanacak olup, bileşen aynı zamanda işletmenin geliştirilmesi, bakım ve Sulama Birliklerinin (SB) kapasitelerinin güçlendirilmesi için desteği de kapsayacaktır. TSMP kapsamında gerçekleştirilecek olan proje, mevcut Manisa Alaşehir sulamasının modernizasyon kapsamında yapılacak inşaat çalışmaları ile sulama sisteminin işletilmesidir.

Manisa Alaşehir Sulama projesi halen işletmede olup, Proje kapsamında yer alacak bileşenler şunlardır:

1. **Projenin depolama tesisi** Avşar barajıdır.
2. **Sulama sistemi:** Basınçlı borulu yağmurlama damlama sistemi. Sulama sistemi sol ve sağ sahil ana kanal, küçük dipsavak sulaması, basınç kırıcı 3 adet vana odasından müteşekkildir.
* İsale kanalı uzunluğu 1.122,91 metredir.
* Toplam CTP boru uzunluğu 33.397,67 metredir.
* Toplam HDPE boru uzunluğu 336.260,38 metredir.
* Toplam SAV sayısı 1.136 adettir.
1. **Şantiye tesisleri:** Toplam 1.500 m2 bina alanı düşünülmüştür.
2. **Servis yolları:** Mevcut **s**ervis yolları kullanılacaktır.
3. **Malzeme ocakları:** Proje alanına yakın mahallelerden temin edilmeye çalışılacaktır.
4. **Diğer tesis ve yapılar:** Projenin inşaatı sırasında kanal kazılarından çıkacak olan fazla malzemenin depolanması için hafriyat depo sahalarına ihtiyaç duyulabilecektir.

## Projenin Etki Alanı

Sulama altyapı yenileme çalışmalarından etkilenen ilçe sayısı 2 olup bunlar **Alaşehir** ve **Sarıgöl’**dür. Alaşehir’e bağlı 25 mahalle; Sarıgöl’e bağlı 10 mahalle olmak üzere toplam 35 yerleşim kamulaştırmayla arazi ediniminden etkilenmektedir. Bu yerleşimler Alaşehir’e bağlı Caberkamara, Gümüşçay, Killik, Subaşı, Yeşilyurt, Akkeçili, Badınca, Baklacı, Belenyaka, Çakırcaali, Delemenler, Girelli, Hacıaliler, Ilgın, Ilıca, İstasyon, Kasaplı, Kurtuluş, Matarlı, Narlıdere, Piyadeler, Sobran, Tepeköy, Türkmen, Üzümlü; Sarıgöl’e bağlı Afşar, Ahmetağa, Ayan, Bereketli, Burgaz/Bağlıca, Çanakçı, Siteler, Çavuşlar, Selimiye ve Tırazlar’dır.

## Sosyo-ekonomik Mevcut Durum

Proje etki alanında bulunan 35 yerleşimin 2020 yılı nüfusu 52.405 kişidir.

Proje alanındaki yerleşimlerin neredeyse tamamında bağcılık ana gelir kaynağıdır. Hanelerin temel geçim kaynakları sırasıyla hane sayısı çokluğu itibarıyla bağcılık ve emekliliktir. Proje alanında anket yapılan hanelerin %99’u bağcılık, %57’si emeklilik, %14’ü esnaflık, %10’u zeytincilik geliri elde etmektedir. Anket yapılan haneler arasında hayvancılığı ekonomik faaliyet olarak yapanlar oldukça az sayıdadır. Anket yapılan 107 PEK’ten yalnızca 12 tanesi hayvancılık yaptığını belirtmiştir. Muhtarlardan alınan bilgilere göre ise gelir amaçlı kümes hayvancılığı 9 yerleşimde ve toplam 16 hane tarafından yapılmaktadır ve yerleşimlerden sadece 1 tanesinde mandıra bulunmaktadır.

Manisa ili genelinde ÇKS’ye kayıtlı tarım işletmesi sayısı 73.266, kayıtlı tarım arazisi ise 3.308.018 dekardır. Kayıtlı tarım işletmelerinin kullandıkları arazilerin ortalama büyüklüğü 45 dekardır. Saha çalışmalarında anket yapılan 107 PEK’e ait toplam tapulu ve tapusuz arazi varlığı yaklaşık 3.200 dekar, ortalama arazi varlığı ise yaklaşık 30 dekar olarak tespit edilmiştir. Bu ortalama arazi büyüklüğü Manisa genelinden daha küçüktür.

Proje sahasındaki yerleşimlere dair ÇKS kayıtları incelendiğinde; kayıtlı çiftçi sayısının 9.545 olduğu, kayıtlı olan 179.496 dekar arazinin 160.712 dekarında bağcılık yapıldığı görülmektedir. Manisa ilinde görülen ürün deseni çeşitliliği Alaşehir Ovası’nda yerini neredeyse tamamen bağcılığa bırakmış durumdadır. En yaygın üretilen ürünlerin başında yaş ve kuru üzüm, sonrasında ise sofralık zeytin gelmektedir.

Anket yapılan hanelerin tamamının bağı bulunmaktadır ve ortalama bağ arazisi büyüklüğü 25 dekardır. Üzüm dışında meyve yetiştiren 7 hane vardır ve meyvecilik bağ, tarla ve zeytinliklere göre çok daha küçük arazilerde yapılmaktadır. Tarlalarda genellikle kuru tarım yapıldığı ve bağlardan sonra en büyük arazilerin tarlalar olduğu görülmektedir. 10 hanenin zeytinliği olup bunların ortalama büyüklüğü 13 dekardır. Bu verilerden yola çıkılarak etkilenen yerleşimlerde arazilerin parçalı bir yapıda olduğu anlaşılmaktadır.

Proje alanında birincil gelir kaynağı olan bağcılıkta kadın çiftçiler yoğun olarak çalışmaktadır. Bağ Sulama Birliği’nin kadın üye oranı %29, üye olmayan kadın su kullanıcısı oranı da yine aynı şekilde %29’dur. PEK’ler ile yapılan görüşmelerde topraksız, kendisine ait arazisi olmayan PEK tespit edilmemiştir. Bununla birlikte, sosyo-ekonomik araştırma ve buna bağlı olarak hassas grupların tespiti örnekleme dayalı yapıldığından araştırma esnasında bütün hassas gruplar tespit edilememiştir. Bu nedenle AEP uygulama sürecinde hassas grupların yerleşim bazından yapılacak istişareler ve görüşmeler sonucunda tespitleri yapılacak ve etki azaltıcı önlemler geliştirilecektir. Hassas gruplar, projeden etkilenme durumu diğer PEK’lere görece daha fazla olan ve içinde bulundukları farklı koşullar sebebiyle projenin yararlarından diğer PEK’ler kadar yarar sağlayamaması muhtemel grupları içerir.

## Çalışmada Kullanılan Yöntem

AEP hazırlanırken masabaşı ve saha çalışması gerçekleştirilmiştir. Etkilenen yerleşimlere dair nüfus, ürün deseni, tarımsal faaliyetler, geçim kaynakları, vb. bilgiler de masabaşı çalışmada incelenmiştir.

04-13 Ekim 2020 tarihleri arasında gerçekleştirilen saha çalışması süresince toplam 17 kurumdan (8 kamu kurumu, 2 belediye, 1 özel şirket, 2 kooperatif, 4 STK/meslek odası) 19 paydaş ile görüşme yapılmıştır. Saha çalışması süresince projeden etkilenen 35 yerleşimin muhtarı ile görüşülmüş ve anket çalışması yapılmıştır. Toplam 8’i kadın kullanıcı/malik olmak üzere toplam 107 PEK ile hane halkı anketi yapılmıştır.

# Takip Edilecek Arazi Edinimi Süreci

Proje’nin arazi edinimi gereksinmelerini asgariye indirmek için Proje’den etkilenen yerleşimlerdeki uygun alanlarda toplulaştırma yapılmasına karar verilmiştir. Ancak arazi toplulaştırması yöntemiyle temin edilemeyen veya arazi toplulaştırması için teknik yönden uygun olmayan durumlarda gerekli arazilerin edinimi kamulaştırma yoluyla sağlanmaktadır.

Sulama sistemlerinin modernizasyonu sırasında DSİ’nin projelerin kalıcı arazi edinimi ihtiyaçları için kamu arazilerinden öncelikli olarak yararlanmayı seçmiştir. Proje tasarımı mevcut sulama sisteminin takip edilmesini ve ulaşım yolu olarak mevcut yolların kullanılmasını öngörmektedir. Etkilenen şahıs parsellerinin sayısını ve kamulaştırma ihtiyacını azaltmak amacıyla gerekli yerlerde güzergah değişikliği yapılmıştır.

Buna rağmen arazi ediniminden kaçınılmadığı koşullarda kamulaştırma yolu ile arazi edinimi uygulanacaktır. Takip edilecek arazi edinimi süreci aşağıda gösterilmiştir.

1. I. Kısımda 82 km’lik kısımda yer alan yerleşimlerde projeden etkilenen yaklaşık 983 adet parsel, parsel türü ve etkilenme durumu tespit edilecektir. Şu ana kadar 5 yerleşimde 326 adet parsel tespiti yapılmış durumdadır.
2. Tespitlerden hareketle yaklaşık 5.000 adet parsel için uygulanacak arazi edinimleri için Hapa firması tarafından Aralık 2020’e kadar Arazi Piyasası Araştırma Raporu hazırlanacaktır. Konuyla ilgili çalışmalar sürmektedir.
3. Bu raporda etkilenecek arazi ve arsaların kıymet takdiri, arazi ve arsalardaki yapı değerlemesi, geçici irtifak hakkı, daimi irtifak hakkı, ikame masraf bedeli, ağaç bedelinin belirlenmesinde kullanılacak ve uluslararası standartlar ile uyumlu yöntemler tanımlanacaktır.
4. II. Kısımda kalan kısımlar için kamulaştırma planları Şubat 2021 sonuna kadar hazırlanacaktır.
5. Tüm kamulaştırma planlarının hazırlanması ve onaylanması Haziran 2021’e kadar tamamlanmış olacaktır.
6. Kamulaştırma ile arazi edinim işlemleri DSİ tarafından gerçekleştirilecektir.

Arazi ediniminde kullanılacak olan yöntem;

* Vana, hidrant yeri, vb. tesis yerleri için mülkiyet kamulaştırması
* Boru hattının geçtiği yerler için kullanım hakkını 49-99 yıllığına kısıtlayan daimi irtifak hakkı tesisi edilmesi (bu hattın üzerine yapı inşa edilmesi ve/veya ağaç vb. bitkiler eklenmesi 20 tondan ağır iş makinesi, kamyon gibi araçların boru hattı üzerinden geçmesi yasaktır).
* İnşaat süresince (1 ila 6 yıl) kullanım hakkını kısıtlayan geçici irtifak hakkıdır. Bu süre gerektiği takdirde uzatılabilir.

AEPÇ’de pompa binası ve enerji hatlarının halihazırda mevcut bulunması sayesinde ilave kamulaştırma ihtiyacı öngörülmeyeceği belirtilmiştir. Ancak, ihtiyaç olması durumunda, yeni veya ek bir pompa binası ve yeni enerji hatlarının direk yerleri için mülkiyet kamulaştırması yapılacak, enerji nakil hattı için ise irtifak hakkı tesis edilecektir. Ek kamulaştırma gerekmesi halinde AEP’de belirlenen yöntemlere göre uygulama yürütülecektir.

Arazi edinim süreci DSİ tarafından 2942 sayılı Kamulaştırma Kanun’una göre yerine getirilecektir. Kamulaştırma süreci aşağıda gösterilmiştir.



Şekil 1. Kamulaştırma Süreci



Şekil 2. Uzlaşma, Dava Açma ve Ödeme Süreci

## Değerleme Yöntemi

Türkiye’de kamulaştırılacak arazilerin bedellerinin tespiti Kamulaştırma kanununun 11.maddesinde belirlenen kriterlere göre taşınmazın değerine etki edecek bütün unsurlar göz önüne alınarak belirlenmektedir.

Kamulaştırma amaçlı arsa değerlemesinde pazar fiyat kriterine göre kıymet takdiri yapılması yasal zorunluluktur.

Kamulaştırılacak alanlar üzerinde eğer yapı var ise; önce bu yapıların metrekareleri, sınıfı, yaşı belirlenir. Her yıl Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın ilan ettiği yapı birim fiyatları, birim fiyatı olmayan özel imalat yapılarda ise birim fiyat analizleri esas olarak alınır ve kamulaştırma anındaki yapı maliyetleri çıkartılır.

Arsalarda tesis edilecek olan irtifak hakkı bedelini bulmak için, söz konusu arsaya emsal teşkil edebilecek arsaların satış fiyatları bulunur, daha sonra irtifak hakkı tesis edildikten sonraki arsanın tümünün değerinin ne olacağı araştırılır, bu iki değer arasındaki fark, irtifak hakkı değeri olacaktır.

Uzun dönemli irtifak hakkı için parsel fiyatları belirlenirken tazminat bedeli için irtifaktan etkilenen arazi değerinin %35’ini, arsalar için ise %50’yi geçemez. Bu oran, Türk kanunlarına göre Yargıtayın belirlemiş olduğu azami tutarı ifade eder.

Meyveli ya da meyvesiz ağaçla kaplı arazinin çıplak toprak değeri belirlendikten sonra, her ağacın yaşlarına göre fiyat belirlenmesi yapılacaktır.

# Potansiyel Etkiler ve Alınacak Tedbirler

## Arazi Edinimi Etkisi

Hapa firması tarafından kamulaştırma planı halen devam etmekte olup çalışmaları henüz tamamlanmamıştır. Çalışmaların tamamlanabilmesi için 1. Kısımda yer alan yerleşimlerde sayısal kadastral altlıkların güncellenmesi gerekmektedir. Bu çalışmalar Alaşehir Kadastro Müdürlüğü tarafından halen yürütülmekte olup kamulaştırma planları da güncel kadastro altlıklarına göre yapılmaktadır. Bu çalışmaların tamamlanmasına müteakip etkilenen parsel sayısı ve türlerinde bir değişiklik olabilir. AEP güncellenirken etkilenen araziler ve etki düzeyleri de güncellenecektir.

1. kısımda yer alan 11 yerleşimde etkilenen toplam 983 parsel bulunmaktadır. Bunlardan 819 parsel özel mülkiyete, 113 parsel DSİ’ye, 23 parsel tüzel kurumlara (Belediyeler, Tarımsal Araştırma Enstitüsü, vd.), 18 parsel maliye hazinesine, 10 parsel kamu orta malına, aittir. 1. Kısım için davalı parsel tespit edilmemiştir. Şahıs parsellerinde hissedar sayısı 2.096 kişi olup parsel başına ortalama 2,6 hissedar düşmektedir.

*Tablo 1. Mülkiyet Dağılım Tablosu*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Etkilenen Alan | Özel Mülkiyet | Maliye Hazinesi | DSİ | Tüzel Kişilik | Kamu Orta Malı | Toplam | Alan/Tapu Büyüklüğü % | Edinim Şekli /Etkilenen Arazi Büyüklüğü % |
| Toplam Tapu Alanı (m²) | 9.837.147 | 914.775 | 429.570 | 846.766 | 869.603 | **12.897.861** | 100% |   |
| Kamulaştırılan Alan (m²) | 29.140 | 1.899 | 24.910 | 213 | 60 | **56.221** | 0,4% | 12% |
| Daimi İrtifak Alanı m² | 125.277 | 10.211 | 22.455 | 13.423 | 7.066 | **178.432** | 1% | 39% |
| Geçici İrtifak Alanı m² | 154.036 | 15.264 | 25.628 | 21.056 | 9.326 | **225.310** | 2% | 49% |
| Toplam Etkilenen Alan | **308.453** | **27.374** | **72.993** | **34.691** | **16.452** | **459.962** | 4% | 100% |
| Etkilenen Alan/Toplam Etkilenen Alan % | 67% | 6% | 16% | 8% | 4% | **100%** |   |   |

Kaynak: HAPA, 2020

Projeden etkilenen araziler incelendiğinde, etkilenen arazilerin %12’si kamulaştırma, %39’u daimi irtifak, % 49’u geçici irtifak alanıdır. Etkilenen arazilerin %67’si şahıs arazilerine tekabül etmektedir.

Toplam parsel alanının tamamı etkilenen şahıs parseli bulunmamaktadır. Parsel büyüklüğünün %20 ve üzeri etkilenen 5 şahıs parseli bulunmaktadır. Etkilenen parsellerin ortalama büyüklüğü 744 m2 olmasına karşın bu parsellerin tapu alanı ortalama büyüklüğü 1.814 m2 olup küçük parsellerdir. Saha çalışmasında ise toplam arazisinin % 20 ve üzeri etkilenen PEK’e rastlanmamıştır. Detaylar aşağıda gösterilmiştir.

Tablo 2. Özel Mülkiyete Ait Parsellerin Dağılımı

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Edinim Şekli ve Etki Türleri | Şahıs Parseli Sayısı | Ortalama Parsel Büyüklüğü m2 | Ortalama Etkilenen Alan m2 | Etkilenen Alanın/Tapu Alanına Oranı Ort m2 | En Az Alan m2 | En Çok Alan m2 |
| A. Edinim Şekli |  |  |  |  |  |  |
| 1.Mülkiyet Kamulaştırması | 277 | 14.943 | 105 | 1% | 0,1 | 1.717 |
| 2.Daimi İrtifak | 807 | 12.243 | 170 | 1% | 0,1 | 1.770 |
| 3.Geçici İrtifak | 805 | 12.157 | 191 | 2% | 0,3 | 2.996 |
| B. Etki Süresi ve Şiddeti |   |   |   |   |   |   |
| 1.Kamulaştırma + Daimi İrtifak | 752 | 12.089 | 204 | 2% | 0,2 | 2.559 |
| 2.Parselinin % 20 ve üzeri kamulaştırmadan ve Daimi İrtifaktan Etkilenen  | 5 | 1.814 | 744 | 41% | 170 | 1.573 |
| C. Toplam Etki |   |   |   |   |   |   |
| 1.Kamulaştırma + Daimi İrtifak + Geçici irtifak | 819 | 12.011 | 377 | 3% | 0,3 | 4.286 |

Kaynak: HAPA, 2020

Projenin arazi ediniminde başvurduğu yöntemler aşağıda gösterilmiştir.

1. **Mülkiyet kamulaştırması**

Mülkiyet kamulaştırması: Kalıcı olarak etkilenen parsellerde havuz, vana, hidrant yerleri için DSİ tarafından yapılan kamulaştırma çalışması sonucunda mülkiyet değişikliği meydana gelmesidir. Kamulaştırma sonucunda bu arazilerin mülkiyeti DSİ’ye geçmiş olacaktır. İlk kısım kamulaştırması çalışmalarında mülkiyet kamulaştırmasından etkilenen alan büyüklükleri oldukça küçüktür, kamulaştırma alanı şahıs parsellerinde 0,1 ila 1.717m2 arasında değişmektedir, ancak ikinci aşamada etkilenen tüm parseller için yapılacak çalışmalar sonucunda yer üstü tesislerin büyüklüğüne bağlı olarak etki alanı artabilir.

1. **Daimi irtifak**

Daimi irtifak: 49 yıllığına, daimi irtifak yapılan alanda arazi kullanımının kısıtlanmasıdır. Arazi kullanıcıları bu süre içerisinde arazilerini kullanmaya devam edebilirler ancak ağaç, vb. köklü ürünler ekemezler ve barınak, bağevi, vb. herhangi bir yapı inşa edemezler.

Araziye girmeden önce arazi fotoğraflanacaktır. Arazi girişi DSİ ve yüklenici firma tarafından bir tutanakla imza altına alınarak yapılacaktır. Arazi çıkışında arazi fotoğraflanacaktır. DSİ, yüklenici firma ve köy ihtiyar heyetinden 2 kişinin imzası alınarak çıkış yapılacaktır.

Daimi irtifaktan kaynaklı olarak arazi değerinde bir düşme meydana gelebilir. Böyle bir durumun olması halinde “daimi irtifak değer düşüklüğü” ile meydana gelebilecek olumsuz etki giderilebilecektir.

1. **Geçici irtifak**

Geçici irtifakta kalıcı arazi edinimi söz konusu değildir. Süresi 1-6 yıl arasında değişebilmektedir, ihtiyaç halinde bu süre uzatılabilmektedir. Boru hattıyla ilgili inşaat çalışmalarında araziye erişim, mülkiyet kamulaştırması ve daimi irtifak alanlarının tesis edilebilmesi için geçerlidir.

Araziye girmeden önce arazi fotoğraflanacaktır. Arazi girişi DSİ ve yüklenici firma tarafından bir tutanakla imza altına alınarak yapılacaktır. Araziyi kullanım süresi sona erdiğinde, inşaat çalışması da tamamlanmış ise arazi eski haline getirilerek teslim edilecektir.

Arazi çıkışında arazi yeniden fotoğraflanacaktır. DSİ, yüklenici firma ve köy ihtiyar heyetinden 2 kişinin imzası alınarak düzenlenecek tutanakla çıkış yapılacaktır.

1. **Geçici arazi edinimi, arazi kiralama**

İnşaat esnasında şantiye alanları, inşaat işleri için arazi kiralaması yapılması ve/veya geçici olarak arazilerin ediniminin yapılması gerekebilir. Bu etki ancak inşaat işleri başladıktan sonra gözlemlenebilecektir. Kiralama süresi tamamlandığında arazi eski haline getirilerek teslim edilecektir.

## Etkilenen Taşınmazlar

Hapa tarafından Avşar, Bereketli, Caberkamara, Gümüşçay ve Yeşilyurt yerleşimlerinde toplam 271 şahıs parselinde taşınmaz tespiti yapılmıştır Buna göre projeden etkilenen mesken amaçlı konut bulunmamaktadır. Yapılan tespitler sonucunda toplam 45 parselde taşınmaz tespit edilmiştir. Bunlar; 28 parselde şahıslarca yapılan çeşitli ebatlarda tuğla ve/veya beton 38 adet sulama havuzu, 5 parselde çeşitli ebatlarda 6 adet üzüm kurutma betonu, 1 parselde tahta kulübe (Metre ölçüleri 1,20\*2\*1,7), 4 parselde çeşitli ebatlarda toplam 4 adet asmalık, 9 parselde çeşitli uzunluklarda beton direkler ve tel çitlerdir. Tespiti yapılan taşınmazlara ilişkin hak sahiplerine AEP kapsamında Bölüm 5.7’de Hak Sahipliği Matrisinde belirlenen yenileme maliyeti tutarında tazminat ödemeleri yapılacaktır.

PEK’ler yapılan görüşmeler ve HAPA’dan alınan bilgilere göre projeden etkilenen birinci kısımda arazi tespiti tamamlanan beş yerleşimdeki 271 şahıs parselinde ağacı bulunan PEK sayısı 19, ağaç sayısı toplamı ise 283’tür. Türlerine ve sayılarına göre en çok etkilenecek 3 ağaç zeytin (%28), incir (%14) ve ayvadır (%12). Proje alanındaki hanelerin tamamına yakını için tarımsal birincil gelir kaynağı üzüm bağlarıdır. Dolayısıyla hane başına etkilenen ve gelir getirici amaçlı kullanılan meyve ve zeytin ağaçlarının sayısı ve oranı azdır. Bu nedenle ağaç kaybının haneler üzerinde önemli bir gelir kaybı yaratması beklenmemektedir. Bununla birlikte projeden etkilenen ağaçlar için hak sahiplerine AEP kapsamında Bölüm 6.10’da belirtilen şekilde bedelleri tazmin edilecektir.

## Hak Sahipleri

Projenin mülkiyet kamulaştırması, daimi ve geçici irtifak arazi ediniminden etkilenen hak sahipleri;

* Tapulu arsa, arazi sahipleri ve kullanıcıları
* Davalı parseller de taraflardan biri şahıs olması durumunda (kamulaşan taşınmazın bedeli mahkemece tespit edilir ve bankada bloke edilir. Mülkiyet davası sonuçlandıktan sonra malike ödeme yapılır )
* Hakları yasallaştırılabilir arazi kullanıcıları (Davalı parseller dahil, arazi üzerinde zilyetlik hakkı bulunanlar),
* Taşınmaz sahipleri ve taşınmaz kullanıcıları (izinsiz kullanıcılar dahil),
* Arazi tapusu bulunan ürün sahipleri,
* Resmi kiracılar (Şahıs ve kamu arazilerinde),
* Arazi tapusu bulunmayan ürün sahipleri (izinsiz kullanıcılar dahil),
* Kadın çiftçiler,
* Hassas topluluklar,
* Projeden etkilenen arazilerde otlatma yapan hayvan sahipleri,
* Projenin inşaat aşamasında zarar gören PEK’lerdir.

Malikliğini yasal belge veya mahkeme yoluyla ispat edenlere ödeme yapılabilmektedir. Başkası adına tapulu sahipsiz ve/veya zilyedi tarafından iktisap edilmemiş yerin kamulaştırılmasında binaların asgari levazım bedeli, ağaçların ise Kamulaştırma Kanunu’nun 11. maddesi çerçevesinde takdir olunan bedeli zilyedine ödenecektir. Ancak bu bedeller mevcut AEP’nin hak sahipliği matrisi uyarınca tazmin edilecektir. Ürünler, ağaçlar ve taşınmazlarla ilgili zararlar, zilyetlik ve kullanımın DSI tarafından gerçekleştirilecek aidiyet tespiti akabinde proje kapsamında tazmin edilecektir. Aidiyet tespiti için DSİ tarafından yerleşimlerde bilgilendirme toplantıları yapılacaktır. Vatandaşlarla yapılacak istişarelere göre süreç ilerleyecektir.

Yukarıda belirtilen kişi ve gruplar belirtilen desteklerden faydalanabileceklerdir.

## Projenin tespit edilen etkileri ve alınacak tedbirler

Yapılan saha çalışmasında kamulaştırmadan dolayı parselinin %20’si ve daha fazlasını kaybeden PEK bulunmamaktadır. Arazi edinim çalışmalarının fazla arazi kaybına yol açmaması hedeflenmiştir. Kamulaştırmadan etkilenen alan ortalaması 105 m², daimi irtifaktan etkilenen alan ortalaması 170 m², kamulaştırma + daimi irtifaktan etkilenen alan ortalaması 204 m², kamulaştırma + daimi irtifak + geçici irtifaktan etkilenen alan ortalaması 377 m²dir. Etkilenen şahıs parsellerinin ortalama tapu büyüklüğü 12.011 m² olup etkilenen alanların toplam tapu büyüklüğüne oranı % 1 ila % 3 oranında değişmektedir. Proje’den etkilenen alanın ortalaması 423 m2 olup toplam bağ arazisi ve tarla arazisinin %2’sine denk düşmektedir.

Projenin inşaat sürecinde olumsuz etkisini en aza indirgemek için alınması önerilen **ana tedbirler**:

1. **Projenin Paydaş Katılım Planı’na göre** inşaat öncesi ve sırasında yapılacak olan sürekli istişarelerle halkın görüş ve önerileri alınacak, gerekli bilgilendirmeler yapılacaktır.
2. **Kamulaştırma ve daimi irtifaktan dolayı parselinin % 20 ve üzeri etkilenen PEK’lerin sosyo-ekonomik durumlarının tespiti:** Parselinin % 20 ve üzeri kamulaştırma ve daimi irtifaktan etkilenen PEK’lerle görüşme yapılarak kalan arazi varlıkları ve geçim kaynakları tespit edilecektir.
3. **Düzenli su temininin sağlanması:** İnşaat döneminde de SB tarafından **su temini** sağlanacaktır.İnşaat programı sulama hizmetini aksatmayacak şekilde yüklenici firma ile birlikte oluşturulacaktır.
4. **Boru hattı lokasyonu ve vana yerlerinin belirlenmesinde tarla bütünlüğünün ve tarla kullanım şeklinin göz önünde bulundurulması:** İnşaat aşamasında vana yerlerinin tespitinde mevcut yollara uyacak şekilde revizyonlara gidilecektir. Parsel ortasında kalması halinde ise şartlar elverdiği müddetçe parsel sınırlarına vanaların kaydırılması sağlanacaktır.
5. **Tarıma kazandırılacak mevcut kanalet alanlarının değerlendirilmesi:** Mevcut durumda açık kanallar bazı şahıs parsellerinden geçmektedir. Bu kanalların kaldırılması ve bu alanların tarımsal faaliyete kazandırılması halinde tarımsal üreticiler olumlu yönde etkileneceklerdir.
6. **SB ile iletişimin geliştirilmesi:** Yeni sulama sisteminin etkin kullanımına yönelik SB tarafından eğitimler verilecektir.
7. **Yeraltı kuyuları ve su kaynaklarına baskının azaltılması:** Bölgede SB’den yeterli su miktarı alamadıkları için kendi imkanlarıyla yeraltı sulaması yapan haneler bulunmaktadır. Yapılan görüşmelerde kurumlar ve etkilenen haneler projenin tamamlanması halinde istedikleri miktarda ve zamanda sulama imkanına kavuşacak olan kullanıcıların su kuyularını kullanım oranlarında bir azalma olacağını bildirmişlerdir. Bu sayede yeraltı su kaynakları üzerindeki baskı azalmış olacakken aynı zamanda hanelerin elektrik giderlerinde de bir azalma meydana gelecektir.
8. **İnşaat nedeniyle arta kalan tarım arazisinin ekilememesi:** İnşaat nedeniyle tarım arazisinin bölünmesi sonucunda bir tarafta kalan ve ekonomik olarak ya da inşaat sebebiyle ekilemeyen küçük araziler ortaya çıkabilir. Bu nedenle oluşacak gelir kayıpları olması durumunda hak sahiplerinin başvurusu halinde kayıpların tazmini gerekecektir.
9. **Projeden etkilenen imar alanı içindeki arsalar olması halinde:** İmar tadilatına gidilmesi ve projeden etkilenmeyen alanlarda planlanan imarların gerçekleştirilebilmesi veya güzergah değişikliğine gidilmesi, bunlar yapılamadığı takdirde son çare olarak tüm parselin kamulaştırılmasına gidilecektir.
10. Projenin hayvancılık faaliyetleri üzerine önemli bir olumsuz etkisi beklenememektedir. Hayvancılık faaliyetlerinin olumsuz etkilenmesi beklenmiyor olmakla birlikte olası olumsuz etkilere karşı tedbirler alınacaktır. Bunlar otlatma alanlarına erişim sağlanması ve inşaattan kaynaklı olumsuz etkilere karşı hayvan sağlığının korunması olacaktır.
11. Kapalı sulama sistemine geçiş ile birlikte kadın su kullanıcılarının bağcılıkta oynayacağı rol artabilir. Bununla ilgili olarak **kadın su kullanıcılarına yönelik sulu tarımla ilgili eğitimler düzenlenecektir**.
12. I. kısımda yer alan etkilenen yerleşimlerde HAPA tarafından toplam 55 parselden 3’ünde projeden etkilenen kamu arazisini kullanan 3 kullanıcı tespit edilmiştir. Yapılan saha çalışmasında bu alanlarda başka kullanıcılara rastlanmamıştır. Bu kişilerin kullandıkları projeden etkilenen alan büyüklüğü toplamı 1.533 m2 olup hanelerin kalan toplam arazilerinin %3’üne tekabül etmektedir. Etkilenen alanda HAPA tarafından PEK’lerin kullandıkları ağaç varlığı (Toplam 2 elma, 4 kavak, 4 zeytin, 1 incir, 1 nar) tespit edilmiştir. Ürünler, ağaçlar ve taşınmazlarla ilgili zararlar, zilyetlik ve kullanımın DSI tarafından gerçekleştirilecek aidiyet tespiti akabinde proje kapsamında tazmin edilecektir. Hazine veya 3. Kurumlara ait arazilerde alanlarda etkilenen arazi ile ilgili tazminat alabilmeleri için ise arazinin tapusunu çıkartabilmeleri halinde arazi bedeli ödenebilecektir. Aidiyet tespiti için DSİ tarafından yerleşimlerde bilgilendirme toplantıları yapılacaktır.
13. Muhtarlardan alınan bilgilere göre yerleşimlerin 6’sı (Belenkaya, Badınca, Girelli, Afşar, Siteler, Gümüşçay) hariç olmak üzere tamamında mevsimlik işçi kullanılmaktadır. İşletme döneminde kapalı borulu sisteme geçişle birlikte mevsimlik işçi sayısında bir değişiklik meydana gelebilir. Sulama projesi süresince, mevsimlik işçi çalıştıran çiftçilere ve inşaat esnasında bölgede çalışan **mevsimlik işçilere yönelik bilgilendirme toplantıları** düzenlenecektir.
14. Proje etki alanında yaşayan ihtiyaç sahibi hassas gruplar bulunmaktadır. Projeden dolayı bu grubun geçim kaynaklarının olumsuz etkilenmesi halinde etki önemli düzeyde olacaktır. **SYDV ve İş-kur destekleri kapsamında** bu grupta yer alan **hassas gruplar için çeşitli destek mekanizmaları mevcuttur ve gerekli hallerde DSİ tarafından uygulamaya konacaktır**.
15. Yüklenici firma tarafından gerçekleştirilecek **istihdam çalışmalarında** bölgede duyuru yapılması ve vasıfsız işgücü başta olmak üzere **işgücünün yerel ve bölgeden, özellikle de hassas grupta yer alan PEK’lerden sağlanması önemlidir.** Bu konu ile alakalı olarak yüklenici firma ile gerekli çalışmalar yapılacaktır.

## Etki Azaltma Önlemleri

**Arazi ve taşınmaz edinimi için;**

* Tapulu arazilerde arazi ve taşınmaz bedellerinin yenileme bedelini kapsayacak şekilde belirlenmesi
* Ürün ve ağaç bedellerinin ödenmesi
* İmar alanı içinde bulunan arsalar için imar tadilatı değişikliği yapılması, veya proje güzergahının değiştirilmesi; bunların yapılamadığı durumda arsanın tamamının kamulaştırılması
* Tapusu olmayan arazilerde zilyetlik hakkı bulunan arazi kullanıcılarının zilyetlik hakkı almalarının sağlanması ve yenileme değer üzerinden arazinin ve taşınmazların hesaplanması, ürün ve ağaç bedellerinin ödenmesi
* İkame bedelini de kapsayacak kamulaştırma bedeli olarak tazminat ödenmesi
* Taşınmazlar için daimi ve geçici irtifak bedellerinin ödenmesi
* Davalı parseller dahil olmak üzere arazi kullanıcılarının tespit edilerek ürün bedelinin kullanıcı veya resmi kiracılara ödenmesi olarak özetlenebilir.
* Kamulaştırma bedelleri bankaya yatırılmadan arazilere girilmemesi
* Davalı parseller için mahkeme sonucu beklenmeden mahkemenin belirleyeceği hesaba arazi edinimi bedeli yatırılmadan araziye giriş yapılmaması
* Arazilerin geçici irtifak sürelerinin sonunda, arazilerin eski haline getirilerek teslim edilmesi

**Geçim kaynakları ve hassas gruplar için;**

* İlgili kurumlar tarafından sulu tarım, ürün deseni, akıllı tarım uygulamaları, vb. konularda eğitimler düzenlenmesi,
* Tarım ve Orman Bakanlığı, Kalkınma Ajansı gibi kurumlar tarafından verilen tarım ve hayvancılık hibe programları hakkında bilgilendirme yapılması,
* Hassas gruplara yönelik İşkur ve SYDV destekleri konularında bilgilendirmeler yapılması,
* Su kullanıcıları için çeşitli demonstrasyon çalışmaları yapılması,
* Beton su kanallarını kaldırılarak bu alanların tarıma açılması,
* İnşaat çalışmaları esnasında hayvanların otlatma alanlarına erişimi için geçiş yerleri oluşturulması,
* İnşaat esnasında yüklenici firma tarafından meydana gelebilecek zararların firma tarafından karşılanması şeklinde özetlenebilir.

## Eşik Tarih (Cut-off date)

Hak sahiplerinin belirlenmesi için bir eşik tarih uygulaması yapılacaktır. Eşik tarih, PEK’lerin sayımının ve taşınmaz varlık envanterinin tamamlandığı tarih olarak belirlenecektir. Belirlenen eşik tarihten sonra proje alanında bulunan kişiler tazminat ve/veya yeniden yerleşim desteği hakkı kapsamında değerlendirmeye alınmayacaktır. Envanter tespiti tamamlandıktan sonra ilgili arazide yapılan değişiklikler ya da ekilen ürün/ağaç vb. tazminata konu sayılmayacaktır.

AEP kapsamında iş planına bağlı olarak üç farklı eşik tarih belirlenecektir. Bunlar 1. Kısım, 2. Kısım ve geriye kalan alan için tüm kamulaştırma planlarının hazırlanmasıyla ilgilidir. Birinci kısım için belirlenmiş olan eşik tarih arazide tespitlerin yapılıp envanterinin DSİ’ye teslimine müteakip ilan edileceği tarih olarak 31 Aralık 2020’dir. 2. kısım eşik tarihi kamulaştırma programına bağlı olarak projenin ilerleyen aşamalarında yapılacak tespitlerin tamamlanmasına müteakip belirlenecek bir tarih olacaktır. Son olarak geriye kalan alan için üçüncü eşik tarih de arazide tespitlerin tamamlanmasına müteakip ilan edilecektir.

# İstişare-Katılım

İstişare toplantılarında, projenin gerekçesi ve arazi gereksinimleri ile etkileri, etkilenmesi muhtemel kişilerin yasal hakları ve çalışma takvimi de dahil olmak üzere projeye dair genel bilgiler paylaşılacaktır. Arazi edinimi ve inşaatla ilgili diğer etkiler hakkında sorular ve sorunlar için iletişim kurulmak üzere görevlendirilen proje görevlisinin irtibat bilgileri ve kendisine ulaşılabilecek saatler tüm yerel paydaşlarla paylaşılacaktır.

Covid-19 Pandemisi sürecine denk gelen istişare çalışmaları için DSI kanunen belirlenmiş kısıtlamalara uygun olarak, proje bölgesinin ihtiyaçlarına ve iletişim altyapısına uygun, sosyal mesafenin korunduğu, sanal ve elektronik istişare yöntemlerini kullanarak projeye ve doküman içeriğine dair bilgileri paydaşları ile paylaşarak istişare sürecini yürütecektir. Bunun için başta bu AEP olmak üzere, AEP uygulaması kapsamında üretilmiş bilgilendirme dokümanlarını resmî web sitesinde yayınlayarak, elektronik posta, SMS, posta ve sosyal medya araçları üzerinden gerekli duyuruları yapacak, online formlar, DSI’ye ait telefon hatları ve yazılı ortamda iletilen geri bildirimleri kayıt altına alacaktır. İletilen geri bildirimler doğrultusunda AEP’te ve AEP uygulamasında gerekli değişiklikleri yapacaktır. Pandeminin sona ermesi sonrasında 2. Kısım çalışmalarının da bu AEP dokümanına eklenerek güncellenmesi sonrasında, DB OP 4.12’ye uygun koşullarda AEP dokümanını yeniden yayınlayarak istişare edecektir.

## Şikayet ve Talep Mekanizması

Proje’nin uygulanması sırasında projeden etkilenen taraflar ve diğer paydaşlar tarafından yapılacak olumlu/olumsuz geri bildirimleri veya şikayetleri kayıt altına almak ve çözmek amacıyla DSİ, kolaylıkla erişilebilecek bir şikayet mekanizması oluşturulmuştur. Şikayet mekanizması, arazi edinimi süreçleri ve/veya inşaat aşamasındaki diğer tüm çevresel ve sosyal etkiler ve sorunlar ile ilgili etkilenen paydaşlardan gelebilecek olan tüm şikayet ve talepleri yönetmeyi amaçlar. Projenin şikayet Mekanizması Dünya Bankası politikalarının gerekliliklerine uygun olarak işletilecektir.

DSİ'nin mevcut durumda dört ana kanallı bir Şikayet Mekanizması vardır:

1. Sulama Birlikleri 2. DSİ Şube Müdürlükleri

3. DSİ Bölge Müdürlükleri 4. DSİ Genel Müdürlüğü

Buna göre, etkilenen kişi veya paydaşlar itiraz ve şikayetlerini bu kurum/kuruluşlardan herhangi birisine e-posta/telefon yoluyla veya CİMER (Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi) gibi ulusal şikayet bildirim mekanizmaları üzerinden bizzat başvuru yoluyla iletebilecektir.

Şikayet ve talep mekanizması anonim şikayetleri almaya uygun olup, şahsi bilgilerini paylaşmak istemeyen kişilere de şikayet ya da öneri paylaşımına olanak tanımaktadır. Alınan İsimsiz/anonim şikayetler de sisteme kaydedilecektir. Aşağıda şikayet mekanizması gösterilmektedir.

Yüklenici firmadan gelen/ talep

Şekil 3. Şikayet Mekanizması Kanalları ve Süreci

Aşağıdaki şekil şikayet talep mekanizması için iletişim kanallarını göstermektedir.

DSİ İzmir 2. Bölge Müdürlüğü

* 0232 435 51 00
* dsi2@dsi.gov.tr

Şekil 4. Şikayet Başvuru Merciileri

# İzleme, Değerlendirme ve Raporlama

Arazi edinimi süreçlerinin izleme ve takibi **altı aylık** izleme ve takip faaliyetleriyle düzenli olarak gerçekleştirilecektir. DSİ, arazi edinimi süreçlerini izleyerek altı aylık raporlarla uygulamada kaydedilen ilerleme ve karşılaşılan uygunsuzluklar konusunda Dünya Bankası'nı bilgilendirecektir.

# Bütçe ve İş Planı

Arazi edinimi devam eden bir süreçtir ve henüz tamamlanmamıştır. AEP güncellenirken bütçede güncellenecek ve DSİ tarafından Dünya Bankası’na yapılacak raporlamalarda bilgiler sunulacaktır. Kamulaştırma bedelleri kamulaştırma programına bağlı olarak parsel bazında yapılacak güncel fiyatlar üzerinden belirlenecektir.

AEP hazırlanması ve uygulaması ile izlemesinin toplam süresi 24 aydır. I. Kısım AEP hazırlanması 2020 yılı ikinci çeyrekte başlayacak ve 2020 üçüncü çeyrekte tamamlanacaktır. AEP uygulaması 2021 birinci çeyrekte başlayacak ve 2025 sonunda sona erecektir. Projenin inşaat süresi 5 yıl olup 2021 yılında başlayacak olup 2026 sonunda bitilmesi hedeflenmektedir.