



BOTAŞ
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.

Arazi Edinim Planı

Tuz Gölü Havzası

Doğalgaz Depolama Projesi

Haziran 2005

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

İÇİNDEKİLER

1 GİRİŞ	3
1.1 GENEL BİLGİ	3
1.2 ARAZİ EDİNİM PLANI'NIN (AEP) AMAÇLARI	3
2 PROJENİN AMACI	4
2.1 KISALTMALAR	4
3 PROJENİN ÖZETİ	6
3.1 ÖZELLİKLER	7
3.1.1 Su Temini	8
3.1.2 Tuzlu Su Deşarjı	8
3.1.3 Depolama Yerüstü Tesisleri Ana Üniteleri	8
3.2 ARAZİ EDİNİMİ	10
4 ETKİLENEN BÖLGELER VE NÜFUS	12
4.1 TARIMSAL AKTİVİTELER	13
5 YASAL ÇERÇEVE	15
5.1 KAMULAŞTIRMA KANUNU	15
5.2 ACELE KAMULAŞTIRMA	16
5.3 DÜNYA BANKASI POLİTİKALARI	17
6 PROJENİN ETKİLERİ VE AZALTICI ÖNLEMLER	19
6.1 KIYMET TAKDİRİ	19
6.1.1 Kamulaştırma İçin Kıymet Takdiri	19
6.1.2 Gelir Kapitalizasyon Ölçütü:	20
6.2 EKİLİ ARAZİLERDE OLUŞACAK KAYIPLAR	21
6.2.1 Boru Hatlarının Meydana Getireceği Etkiler	21
6.2.2 Yer Üstü Tesislerinin (YÜT) Meydana Getireceği Arazi Kayıpları	22
6.3 ÇAYIR VE MERALARDA OLUŞABİLECEK ARAZİ KAYIPLARI	22
6.4 KISITLAMALAR	22
7 HALKA AÇIKLAMA VE İSTİŞARE	24
7.1 İSTİŞARE VE KATILIM FAALİYETLERİ	24
7.2 KÖY DÜZEYİNDEKİ İSTİŞARELER	24
8 İZLEME VE DEĞERLENDİRME	26
8.1 AMAÇLAR	26
8.2 RAPORLAMA	26
9 BÜTÇE	27
9.1 AEP UYGULAMA GİDERLERİ	27
10 UYGULAMA PLANI	29
10.1 Giriş	29
10.2 AEP'NİN HAZIRLANMASI	29
10.3 İSTİŞARE VE HALKA AÇIKLAMA	29
10.4 ARAZİ EDİNİMİ VE İNŞAAT	29
10.5 İZLEME VE DEĞERLENDİRME	30
10.6 KAMULAŞTIRMA AŞAMALARI	30
10.6.1 Karşılıklı Mutabakat	31
10.6.2 Uzlaşmazlık	32

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

1 GİRİŞ

1.1 GENEL BİLGİ

Tuz Gölü Havzası Doğal Gaz Depolama Projesi'nin daimi ve geçici arazi edinimi faaliyetlerinin çerçevesi ve izleyeceği esaslar ile taşınmazlar ve üzerindeki müştemilatların tazmin usulleri Arazi Edinim Planı (AEP)'nda ele alınmıştır.

1.2 ARAZİ EDİNİM PLANI'NIN (AEP) AMAÇLARI

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

Proje, yerel halkı fiziksel yer değiştirmeden ziyade ekonomik olarak etkileyecektir. Proje'de kullanılmak üzere daimi ve geçici arazi edinilecek ve bu suretle insanların geçim kaynakları etkilenecektir. Projenin fiziksel olarak yer değiştirmeye sebebiyet vermeyecek olmasına rağmen yaratması muhtemel ekonomik etkiler nedeniyle bir AEP hazırlanmasına gerek duyulmuştur.

Proje kapsamında doğal gaz, temiz su ve tuzlu su boru hatları, pompa ve vana istasyonları ile doğalgaz depolama alanları için geçici ve daimi olmak üzere yaklaşık 251 hektarlık bir araziye ihtiyaç duyulacaktır. Etkilenen halkın fiziksel ve ekonomik olarak yerinden etkilenmesini en alt düzeyde tutmak amacıyla aşağıdaki yazılı önlemler alınacaktır:

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

AEP'nin amaçları ve önlemlerin çerçeveleri raporun ilerleyen bölümlerinde tüm detayları ile birlikte açıklanacaktır.

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

2 PROJENİN AMACI

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

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

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

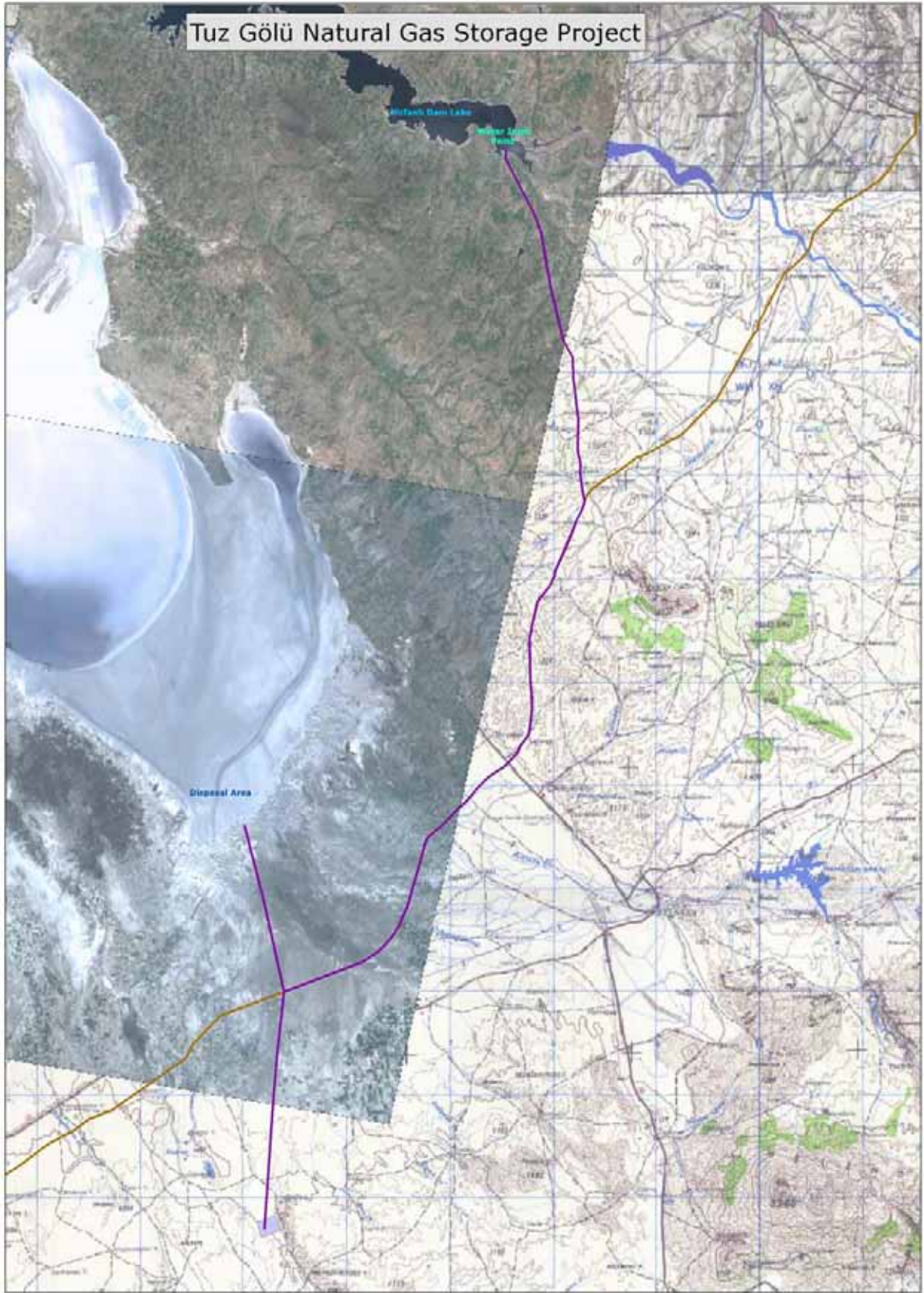
Gaz depolama gerekliliği günden güne artmaktadır. Gaz depolanmasına yönelik tecrübeler ve ar-ge çalışmaları yeraltı depolamanın, yerüstü depolamaya üstünlüğünü göstermiştir. Yeraltı depolama tesisleri, neredeyse çevre üzerinde hiç etkisi olmayan ve genellikle yerüstü tesislerine oranla daha ucuz ve yüksek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

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

2.1 KISALTMALAR

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

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI



Şekil 2.1 Uydu Görüntüsü İle Birleştirilmiş Topoğrafik Harita

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

3 PROJENİN ÖZETİ

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

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

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

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

3.1 ÖZELLİKLER

Konum	Tuz Gölü'nün Güneyi, Sultanhanı-Aksaray
Depolama Tipi	Tuz Yapımı (Dom Tipi)
Açılan Kuyu Adedi	2 (UGS-1 ve UGS-2)
Açılacak Kuyu Adedi	10
Tuza Giriş Derinliği	UGS-1: 583 m, UGS-2: 635 m
Tuz Domu Derinliği	> 750 m.
Tuz Kütlesinin Ebadi	Yükseklik: 15 km, Genişlik: 2,5 km
Depolamaya Uygun Tuz Alanı	Yaklaşık 30 km ²
Su Temini (Eritme İşlemi İçin)	Yeraltı suyu (5+1 kuyu) ve/veya Hirfanlı Barajı (160 Km mesafede)
Toplam Su İhtiyacı	1.120 m ³ saat (Toplam: 60 milyon m ³)
Tuzlu Su Deşarj Alanı	Tuz Gölü'ne 39 km boru hattı ile
Kayseri-Konya DGBH'na mesafe (İşletmede)	19 km.
Bir kaverna hacmi	500.000 m ³
Çalışma Gaz Hacmi (10 kaverna için)	960 milyon m ³
Yastı Gaz Hacmi (10 kaverna için)	518 milyon m ³
Toplam Gaz Hacmi (Çalışma+Yastık)	1.478 milyar m ³
En Yüksek (Toplam) Çekiş Debisi (10 kaverna için)	40 milyon m ³ /gün
En Yüksek Enjeksiyon Debisi	30 milyon m ³ /gün
En Yüksek Kaverna Basıncı	Yaklaşık 220 bar
En Düşük Kaverna Basıncı	80 bar
Kuyu Açma+Eritme İnşaat Süresi	17 ay

Önceki teknik verilere dayanarak, tuz yapısı araştırmaları, gaz kavernaları için Bezirci Mevkii çevresinde yer alan TG-1/B and Bezirci-1 kuyularının (riskin kuzey ve güneye oranla daha az olduğu alanlar) üzerine odaklanmıştır. TG-1/B ve Bezirci-1 kuyuları çevresindeki tuz yapılarını incelemek üzere 78-km²'lik bir alanda 3 boyutlu (3D) sismik çalışma yapılmıştır.

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

Tuz Gölü alanındaki tuz yapısı ortalama 2-2.5 km kalınlığında ve 15 km uzunluğunda olup, bu da yaklaşık olarak 30 km²'lik bir tuz alanına karşılık gelmektedir. Yukarıdaki tabloda görüleceği üzere, ortalama tuz kalınlığı kaverna yapılacak bölümde 750 metreden büyüktür.

UGS-1 ve UGS-2 kuyularında sırasıyla 63 m. ve 117 m. (%100) karot kurtarımı gerçekleşmiştir. Bu bölümdeki karotlardan elde edilen bilgilere göre yapının neredeyse tamamı saf tuzdur.

3.1.1 Su Temini

Tuz domlarındaki kaverna eritme işlemi için su ihtiyacı 119 km mesafedeki Hirfanlı Barajı'na tesis edilecek tesislerden temin edilecektir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 5x10⁶ m³/yıl su kullanımına müsaade edilmektedir.

3.1.2 Tuzlu Su Deşarjı

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

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

3.1.3 Depolama Yerüstü Tesisleri Ana Üniteleri

Eritme İşlemi için	Depolama için
Su kuyuları	Kompresör istasyonu
Kaverna alanı	Isıtıcılar
Eritme tesisi	Soğutucular
Su temin tesisi	Dehidratasyon ünitesi
Tuzlu su dağıtıcısı	Ölçüm istasyonu
Pompalar	Depolama kuyuları
Su debisi ölçüm ünitesi	Gaz bağlantı hattı
Koruyucu sıvı ünitesi	Filtre ünitesi
Kontrol binası	Glikol rejenerasyon ünitesi
	Kondensat alıcı tesisi

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

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

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

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

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

3.2 ARAZİ EDİNİMİ

Proje gereğince edinimi yapılacak tahmini arazi miktarları aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Kısım 1 – Hirfanlı Barajı – Kayseri-Konya-Seydişehir Doğalgaz Boru Hattı Arası

Toplam Uzunluk (Temiz Su): 35.90 km

Tesis	~Km	Genişlik/Alan	Kamulaştırma Türü
Boru Hattı (Temiz Su)	-	16 m (57.6 ha)	Daimi İrtifak Kamulaştırması
Pompa İstasyonu (TY 1)	0+000	410 m ²	Mülkiyet Kamulaştırması
Pompa İstasyonu (TY 2)	10+840	3546 m ²	Mülkiyet Kamulaştırması
Su Tankı (DY 1)			
Pompa İstasyonu (TY 3)	21+695	3546 m ²	Mülkiyet Kamulaştırması
Su Tankı (DY 2)			
Su Tankı (DY 3)	31+020	1278 m ²	Mülkiyet Kamulaştırması

Kısım 2 – Kayseri-Konya-Seydişehir Doğalgaz Boru Hattı (Paralel Kısım)

Toplam Uzunluk (Temiz Su): 60.07 km

Tesis	~Km	Genişlik/Alan	Kamulaştırma Türü
Boru Hattı (Temiz Su)	-	10 m (61 ha)	Daimi İrtifak Kamulaştırması
Su Tankı (DY 4)	49+385	Doğal Gaz koridoru içinde kalmakta olduğundan kamulaştırmaya ihtiyaç bulunmamaktadır.	

Kısım 3 – Kayseri-Konya-Seydişehir Doğalgaz Boru Hattı – Depolama Alanı Arası

Toplam Uzunluk (Temiz Su ve Depo Sahasına Kadar Doğal Gaz): 23.2 km,
Toplam Uzunluk (Tuzlu Su): 23.2 km, 3 boru hattı tek koridor altında kamulaştırılacaktır.

Tesis	~Km	Genişlik/Alan	Kamulaştırma Türü
Boru Hattı (Temiz Su)	-	28 m (65 ha)	Daimi İrtifak Kamulaştırması
Boru Hattı (Tuzlu Su)	-	28 m	Daimi İrtifak Kamulaştırması
Boru Hattı (Doğal Gaz)	-	28 m	Daimi İrtifak Kamulaştırması
Su Tankı (DY 5)	119+685	Kamulaştırmaya ihtiyaç bulunmamaktadır.	

**TUZ GÖLÜ HAVZASI
DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ
ARAZİ EDİNİM PLANI**

Kısım 4 – Kayseri-Konya-Seydişehir Doğalgaz Boru Hattı – Boşaltma Alanı

Toplam Uzunluk (Tuzlu Su): 16.72 km,

Tesis	~Km	Genişlik/Alan	Kamulaştırma Türü
Boru Hattı (Tuzlu Su)	-	16 m (26.75 ha)	Daimi İrtifak Kamulaştırması
Pompa İstasyonu (TY 4)	0+000	Detay Mühendislik safhasında belirlenecektir	Mülkiyet Kamulaştırması
Yükleme Tankı	5+085	Detay Mühendislik safhasında belirlenecektir	Mülkiyet Kamulaştırması

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

4 ETKİLENEN BÖLGELER VE NÜFUS

Hirfanlı Barajı'ndan depolama sahasına kadar inşa edilecek temiz su hattı ile depolama sahasından boşaltma alanına kadar inşa edilecek tuzlu hattı ve sabit tesisler yaklaşık 27 köyü etkileyecektir. Tüm köyler Aksaray İli sınırları içerisinde. Aksaray İli'ne ait nüfus bilgisi ve ilçelere göre etkilenen köy dağılımlarına ait bilgiler Tablo 4.1'de gösterilmiştir:

İl	Merkez Köy Sayısı	2000 Sayımına Göre Nüfusu	İlçe Sayısı	İlçelerin 2000 Sayımına Göre Nüfusu	Etkilenen İlçeler	Etkilenmesi Beklenen Köy Sayısı
Aksaray	146	197,710	6	202,435	Evren	1
					Sarıyahşi	2
					Ağaçören	8
					Ortaköy	6
					Merkez	10

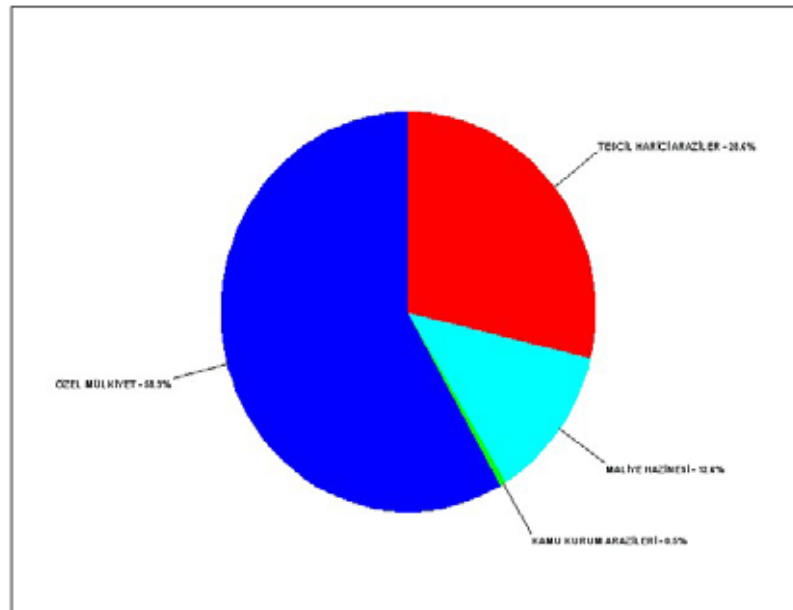
Kaynak: BOTAŞ ve Devlet İstatistik Enstitüsü 2005

Tablo 4.1 Proje Etkilenmesi Beklenen Nüfus Bilgileri

Temiz su hattına paralel olan Kayseri-Konya-Seydişehir Doğal Gaz Boru Hattı verilerinden üretilen, hattın isabet ettiği parsellerdeki mülkiyet durumuna göre arazi dağılımı aşağıdaki tablo ve grafikte gösterilmiştir:

Kısım 2 – Doğalgaz Boru Hattı (Paralel Kısım)

Parsel Tipi	Uzunluk (m)	Yüzde (%)
Özel Mülkiyet	34.98	58.3
Tescil Harici Alanlar	17.18	28.6
Maliye Hazinesi Arazileri	7.56	12.6
Kamu Kurum Arazileri	0.35	0.5
Toplam	60.07	100.0



Grafik 4.1: Mülkiyet durumuna göre arazi dağılımı

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

Grafikten de görüleceği gibi, güzergah genel olarak özel mülkiyete konu arazilerden geçmektedir. Kamulaştırma işlemleri sırasında BOTAŞ bu tip arazilerin kamulaştırma işlemleriyle uğraşacaktır.

Proje kapsamındaki taşınmazlar üzerinde, boru hattına isabet eden taşınmazlarda daimi irtifak hakkı tesisi, pompa istasyonu, vana vb. gibi yer üstü tesislerine isabet eden taşınmazlarda ise mülkiyet kamulaştırması yapılacaktır. Her iki kamulaştırma uygulamasında da BOTAŞ ilgili tapu kayıtları üzerinde tescil işlemlerini gerçekleştirecektir.

Mevcut paralel doğalgaz verisi üzerinden üretilen parsel dağılımı Tablo 4.2’de gösterilmiştir. Hem özel mülkiyete konu hem de kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlarda (Maliye Hazinesi arazileri dahil) toplamda 1655 parsel üzerinde irtifak ve mülkiyet kamulaştırması yapılacaktır. Proje sadece taşınmaz malları etkileyecek olup, yerel halkın fiziksel olarak yerinden edilmesi ya da yeniden yerleşimi gibi etkileri olmayacaktır.

Boru hatlarının uzunluğu	135.33 km
Geçilen İl Sayısı	1
Etkilenen Köy Sayısı	27
Etkilenen Parsel Sayısı	1655
Boru hattı için gereken alan	216.43 Ha
Etkilenen orman alanları	Yok
Etkilenen malik sayısı	1547

Tablo 4.2: Tuz Gölü Projesi’nin Genel Arazi Edinimi Karakteristikleri¹

4.1 TARIMSAL AKTİVİTELER

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

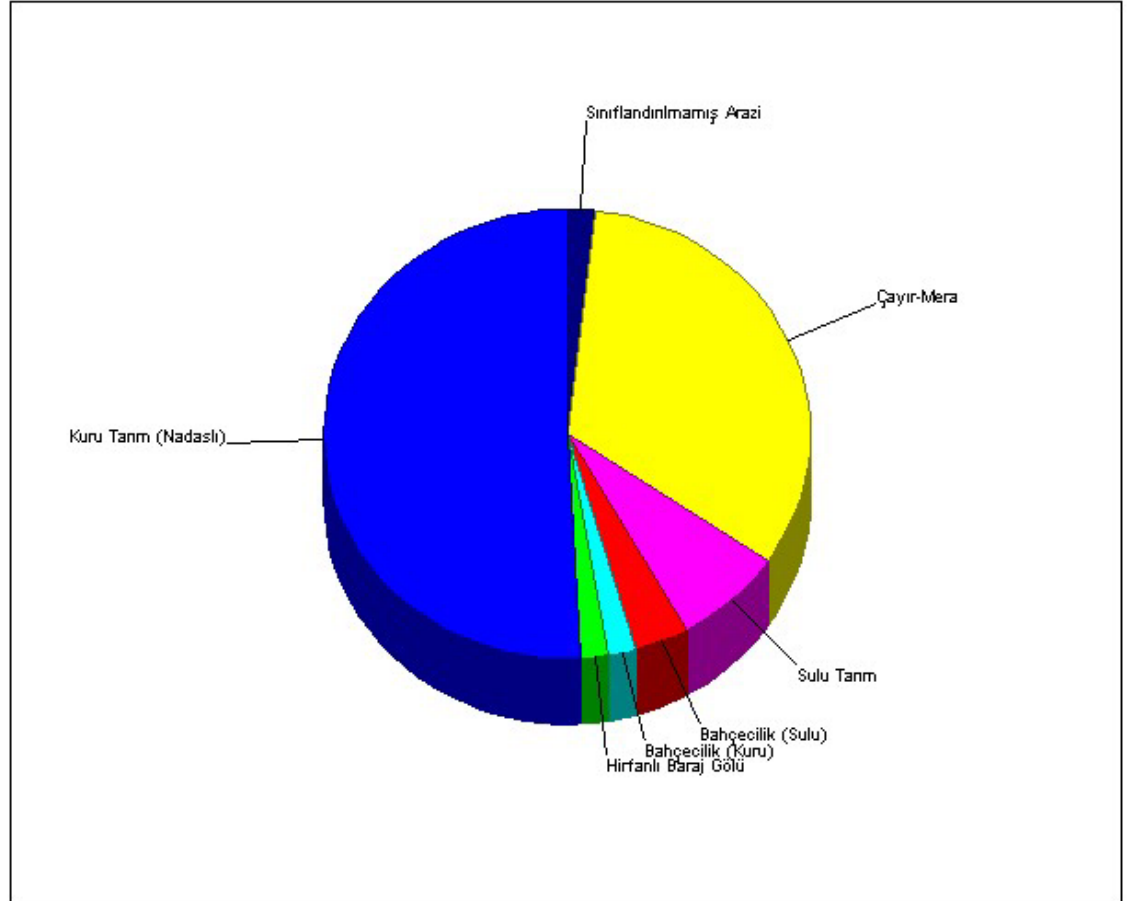
Yer altı depolama tesisleri üzerindeki tarımsal etkinlikler arazinin verimsiz olması nedeniyle yetersiz kalmaktadır. Bölgede yaşayan çiftçiler tarlalarından bir sezonda bir ürün almakta ve tarlalar gelecek sezon için nadasa bırakılmak zorunda kalmaktadır. Bu sebeple depolama sahasındaki yer üstü tesisleri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

¹ Tüm hesaplamalar 60 km uzunluğundaki paralel doğal gaz verisine dayanarak üretilmiştir.

**TUZ GÖLÜ HAVZASI
DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ
ARAZİ EDİNİM PLANI**

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

Tablo 4.3 Toprak Kullanım Tablosu



Grafik 4.2 Toprak Kullanımı

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

5 YASAL ÇERÇEVE

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

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

5.1 KAMULAŞTIRMA KANUNU

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

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

Kanunun ana maddeleri aşağıda belirtilmektedir ;

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

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

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

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

Mahkemede yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hakim, en geç on gün içinde keşif² ve otuz gün sonrası için de duruşma günü belirleyerek, 15 inci maddede belirtilen bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar³.

5.2 ACELE KAMULAŞTIRMA

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

2 Bilirkişi heyeti: (i) taşınmaz veya kaynağın cins ve nevini; (ii) yüzölçümünü; (iii) kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlar ve her unsurun ayrı ayrı değerini; (iv) vergi beyanlarını; (v) kamulaştırma tarihindeki resmi makamlar tarafından yapılmış kıymet takdirlerini; (vi) arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri ; (vii) arsalarda, kamulaştırma tarihinden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini; (viii) yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını; ve (ix) bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri dikkate alacaktır.

3 Yasa, aynı zamanda bilirkişi heyetinin takdir konusunda bir karara varamadıkları durumları da düzenlemektedir.

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

Yasanın 27 inci maddesi kamulaştırma kurumunun araziye erkenden el koymasına izin vermekle birlikte malikin, arazinin kıymeti üzerindeki taleplerini sınırlandırmamaktadır. Kıymet takdiri mahkemece tayin edilecek bilirkişilerce bir hafta içinde yapılacaktır⁴. Bu madde sadece diğer yollarla sonuç alınamadığında kullanılacaktır.

5.3 DÜNYA BANKASI POLİTİKALARI

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

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

Gerekli önlemler:

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

- (a) Yeniden yerleşim planı ya da uygulama çerçevelerinin uygulama alanındaki önlemlere konu olacak insanlar:
 - (i) kendilerine sunulan seçenekler ve yer değiştirmeye ilişkin hakları hakkında bilgilendirilmiş,
 - (ii) istişare edilmiş, seçenekler teklif edilmiş ve mümkün olan teknik ve ekonomik alternatifler sağlanmış ve
 - (iii) doğrudan projenin neden olduğu kayıplar nedeniyle etkin bir şekilde tazmin edilmiş olmalıdırlar.
- (b) Eğer Proje etkileri fiziksel olarak bir yer değiştirmeye sebep olarsa bu yer değiştirmenin etkilediği insanlara:
 - (i) yer değiştirme sırasında yardım sağlanmış olunmalı (taşınmalarına mücadele etmek gibi) ve

⁴ Kamulaştırma Yasası mahkeme kararları için süre koymakla beraber uygulamada zorluklar olabilmektedir. Sınırlı kapasitedeki pek çok yerel mahkeme aynı anda çok sayıda dava ile uğraşmaktadır.

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

(ii) oturacak ev ya da gerekirse içerisinde potansiyel ve yerel avantajlar barındıran veya en azından önceki gelir kaynağındaki avantajlara sahip olan nitelikte tarım alanları sağlanmalı ve tüm kayıplarının tazmin edilerek hayat standartlarının yükselmesine yardımcı olunmalıdır.

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

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

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

6 PROJENİN ETKİLERİ VE AZALTICI ÖNLEMLER

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

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

6.1 KIYMET TAKDİRİ

6.1.1 Kamulaştırma İçin Kıymet Takdiri

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

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

Değerleme için 2 kriter kullanılır:

- Pazar değeri kriteri
- Net gelir kapitalizasyon kriteri

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

Taşınmaz değerlerine aşağıdaki faktörler etki edecektir:

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

Kıymet takdir uzmanları takdire konu olan taşınmazlara etki eden tüm olumlu ve olumsuz etkileri dikkate alarak metrekare başına ortalama bir değer – benzer nitelikteki yerlerde yapılan alım satım işlemleri sırasında kullanılan fiyatlar da hesaba katılarak– tespit edecektir.

Yerleşim yerlerinde arazi değerlerinin hesaplanmasında temel faktörlerden biri de taşınmazın şehir merkezine ya da yola yakınlığıdır. Şehir merkezine ya da yola daha

TUZ GÖLÜ HAVZASI

DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ

ARAZİ EDİNİM PLANI

yakın olan taşınmazlar diğerlerine oranla daha pahalıdır. Şehir alanlarında bir taşınmazın değeri onun konumundan, özellikle bakışından ve trafiğe maruz kalma durumundan etkilenir. Taşınmazın şekli de inşaatı uygunluk açısından önemlidir.

6.1.2 Gelir Kapitalizasyon Ölçütü:

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

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

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

Değerlemeye konu arazilerde uygulanan münavebe sistemine göre,

- brüt üretim, değeri ilgili yıldaki geçerli fiyatlarla ürün miktarının çarpılmasıyla,
- net gelir değeri, üretimle ilgili tüm harcamaların ürün üretim bedellerinden çıkarılmasıyla,
- yıllık net gelir, toplam net gelirin münavebe sistemde alınan ürün adedine bölünmesiyle
- çiplak arazi değeri ise net gelirin kapitalizasyonu ile hesap edilir.

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

Taşınmaza yatırılan birim ana paranın kullanma hakkına kapitalizasyon faiz oranı adı verilir.

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

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

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

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

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

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

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

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

6.2 EKİLİ ARAZİLERDE OLUŞACAK KAYIPLAR

6.2.1 Boru Hatlarının Meydana Getireceği Etkiler

Etkiler

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

Etkilerin Giderilmesi

Mülk sahiplerine sürekli ve geçici olarak kamulaştırılan arazinin kapitalize edilmiş net geliri temel alınarak kamulaştırma bedeli ödenecektir. Hak sahipleri ayrıca uymak zorunda kaldıkları

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

kullanım sınırlamaları için de tazmin edileceklerdir. İnşaat süresince bu taşınmazlar için yapılacak olan ödemeler net gelir esasına göre hesaplanarak yapılacaktır. Daha sonra bütün taşınmazlar eski hallerine getirilecekler ve bazı kısıtlamalarla kullanmaları için eski sahiplerine geri verileceklerdir.

6.2.2 Yer Üstü Tesislerinin (YÜT) Meydana Getireceği Arazi Kayıpları

Etkiler

YÜT için kamulaştırılacak arazilerin sahipleri muhtemelen boru hattı için kamulaştırılacak arazi sahiplerinden daha büyük ölçüde etkileneceklerdir. YÜT'nin yapımı boru hattı yapımının aksine, lineer esasa göre olmayacak ve bu nedenle de boru hattından önemli ölçüde yüksek oranda parseli etkileyecektir.

Etkilerin Giderilmesi

YÜT'nin kurulacağı parsellerin sahipleri tamamen tazmin edileceklerdir. Buna ek bir etki giderme gerekmemektedir. Ancak yine de, oluşturulan izleme sistemi bu grup üzerindeki göreceli etkileri yakından izleyecek ve gerektiğinde ek etki giderme yoluna gidilecektir.

6.3 ÇAYIR VE MERALARDA OLUŞABİLECEK ARAZİ KAYIPLARI

Etkiler

Bu etkiler nispeten küçük olup arazinin eski haline getirilmesi düzgün bir şekilde yapıldığı takdirde etkiler en az düzeye indirilebilir. Yine de, sonuçta, inşaat esnasında hayvancılık faaliyetinde bir kesinti ve buna bağlı olarak belli bir gelir kaybı söz konusu olacaktır.

Etkilerin Giderilmesi

Boru hattının inşasında etkilenen çayır ve otlaklarda bir taraftan diğer tarafa geçiş mümkün olacak, böylece hayvanların beslenmesinde doğabilecek olumsuz etkiler ortadan kalkacaktır. Devlet kuruluşları kurumlar arası görüşme yoluyla tazmin edileceklerdir.

Tuzlu su boşaltım hattının Tuz Gölü çevresinde tuz üretimi yapan firmalara bir etkisi olmayacaktır. Aslında Proje'nin gölün kuruyan yerlerine yapacağı tuzlu su katkısı söz konusu firmaların üretimine katkıda bulunacaktır.

6.4 KISITLAMALAR

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

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

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

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

Ayrıca boru hatlarına getirilen kısıtlamalar arasında BOTAŞ'ın daha önceki projelerinde de kullanılan ANSI 31.8 standardı da uygulamaya konulacaktır.

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

7 HALKA AÇIKLAMA VE İSTİŞARE

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

7.1 İSTİŞARE VE KATILIM FAALİYETLERİ

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

Mart 2005'te Proje'nin etkilediği ilçelerin kaymakamlıklarda toplantılar yapılmış ve genel olarak taşınmaz konuları ele alınmıştır.

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

- Kamulaştırma ve tazminat konusu (Özel mülkiyet, mera ve çayırlar, mevsimlik ürün ve müştemilat ödemeleri)
- Altyapıya verilebilecek zararlar (Yollar, sulama kanalları vs.)
- Arazinin eski haline getirilmesi (Özellikle paralel gaz hattının geçtiği köylerde üzerinde durulmuştur)
- Geçim kaynaklarına etkisi (Hayvancılık, otlatma alanlarına girişler vs.)

AEP, yukarıdaki kaygıların tekrarını önlemeye dönük olarak tasarlanmıştır.

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

7.2 KÖY DÜZEYİNDEKİ İSTİŞARELER

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

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

- Kamulaştırma süreci.
- Süreç hakkında doyurucu bilgi ve işleyiş yöntemi.
- Tazminatların ödenmesi.

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

- Mera ve çayır kayıpları.
- Yeterli ve zamanında tazminat.
- İnşaat sırasında yol ve sulama yapılarının yıpranması.
- Altyapıların inşaat öncesi duruma getirilmesi.

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

8 İZLEME VE DEĞERLENDİRME

8.1 AMAÇLAR

Türkiye’de yeniden yerleşimin izlenmesinin amacı:

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

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

8.2 RAPORLAMA

AEP izleme raporlama işlemleri Tablo 8.1’de gösterilen şekilde yapılacaktır. 6 aylık izleme raporları düzenli olarak Dünya Bankası’na gönderilecektir.

İzleme Raporu Türü	Sıklığı	Düzenleyen	Kime Gönderileceği	Açıklama
İç AEP İzleme Raporu	6 Aylık	BOTAŞ Arazi Etüd ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı	Dünya Bankası	AEP’ye göre ilerlemeleri özetleyen 10-15 sayfalık bir rapor (ve destekleyici belgeler); sorunların ana hatları ve üzerinde anlaşmaya varılan önlemler; şikâyet durumu ile ilgili özet program; ilgili kişilerle ya da etkilenen kişilerle yapılan görüşmelerin ya da toplantıların tutanakları.

Tablo 8.1: AEP İzleme Raporu Özeti

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

9 BÜTÇE

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

9.1 AEP UYGULAMA GİDERLERİ

İzleme ve değerlendirme dahil olmak üzere AEP giderleri şunlardan oluşmaktadır:

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

AEP'nin gerçekleştirilmesi için öngörülen toplam bütçe, BOTAŞ'ın toplam proje bütçesi içinde, yaklaşık 1.149.500 Amerikan Doları olarak hesaplanmıştır. Bu bütçenin kalemleri aşağıdaki tablodaki gibidir:

Harcama Kalemi	Toplam (US\$)	Ödeme Kanalı
Arazi Edinimi (Mülkiyet)	100.000	BOTAŞ
Arazi Edinimi (Geçici İrtifak)	50.000	BOTAŞ
Arazi Edinimi (Kamu Kurum Arazileri)	50.000	BOTAŞ
Arazi Edinimi (Kanuni Harcamalar)	100.000	BOTAŞ
Zirai alanlarda hak sahiplerine yapılacak ödemeler	200.000	BOTAŞ
Mevsimlik zarar-ziyan ödemeleri	80.000	BOTAŞ
Müştemilat Ödemeleri (Yapı)	40.000	BOTAŞ
Müştemilat Ödemeleri (Ağaç)	75.000	BOTAŞ
İdari Harcamalar (Personle, Ofis, Ulaşım)	200.000	BOTAŞ
Danışmanlık	100.000	BOTAŞ
İzleme	50.000	Ulusal STK
Ara Toplam	1.045.000	
Emniyet Payı (%10)	104.500	
TOPLAM	1.149.500	

Tablo 9.1 AEP'nin Gerçekleştirilmesi İçin Gerekli Bütçe Kalemleri

**TUZ GÖLÜ HAVZASI
DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ
ARAZİ EDİNİM PLANI**

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

10 UYGULAMA PLANI

10.1 GİRİŞ

AEP uygulama planının 2005 yılı ortalarından inşaat faaliyetlerinin tamamlanacağı 2007 yılı ortalarına dek sürmesi planlanmaktadır. AEP uygulama planı Proje'nin temel kilometre taşlarının süre ve zamanları ile aşağıdaki faaliyetler bağlamında yapılacak işleri tanımlamaktadır:

- AEP'nin hazırlanması
- AEP'nin halka açıklanması ve istişaresi
- Proje inşaatına paralel olarak gerekli arazilerin ve diğer taşınmazların edinim işlerinin yürütülmesi,
- Projenin her bir bölümünün inşasından sonra arazinin eski durumuna getirilmesi,
- Projenin faaliyete geçmesi

10.2 AEP'NİN HAZIRLANMASI

AEP'nin hazırlanmasına Mart 2005'te başlanmıştır. Taslak rapor Nisan 2005'te sunulmuş olup, gerekli görülen düzeltmeler yapıldıktan sonra rapora son hali verilip Dünya Bankası'na teslim edilecektir.

10.3 İSTİŞARE VE HALKA AÇIKLAMA

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

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

10.4 ARAZİ EDİNİMİ VE İNŞAAT

İnşaatın 2005 yılı sonunda başlaması planlanmaktadır. Arazi ve diğer taşınmazlar için yapılacak ödemeler bu konudaki görüşmeler ve uzlaşmalar gerçekleştirildikten, tapu ferağ işlemleri sonuçlandıktan sonra yapılacaktır. Ürün bedeli ödemeleri ise araziye girmeden önce gerçekleştirilecektir.

Proje için gerekli olacak arazi, inşaat programının ortaya koyacağı gereksinimlere ve işlerin yürütülmesine paralel olarak, belirli aşamalarda alınacak ve mülkiyetin İdare adına devri yapılacaktır. Başlıca arazi edinimlerinin 2006 yılı içerisinde sonuçlandırılması öngörülmüştür.

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

10.5 İZLEME VE DEĞERLENDİRME

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

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

10.6 KAMULAŞTIRMA AŞAMALARI

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

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

Boru Hattının ve Yer Üstü Tesislerinin İsalet Ettiği Kadastro Parsellerinin Belirlenmesi

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

Hak Sahiplerinin ve Tapu Kayıtlarının Belirlenmesi

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

Her Bir Köy İçin Kamulaştırma Dosyalarının Hazırlanması ve Doğrulanması

Kamulaştırma dosyalarında şunlar bulunmaktadır:

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

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

Kamulaştırma Planlarının İlgili Kadastro Müdürlükleri Tarafından Onayı

Hazırlanan kamulaştırma planlarının ilgili Kadastro Müdürlükleri tarafından onaylanmasını içerir.

Kamulaştırılacak Parseller İçin Kamu Yararı Kararı Alınması

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

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

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

10.6.1 Karşılıklı Mutabakat

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

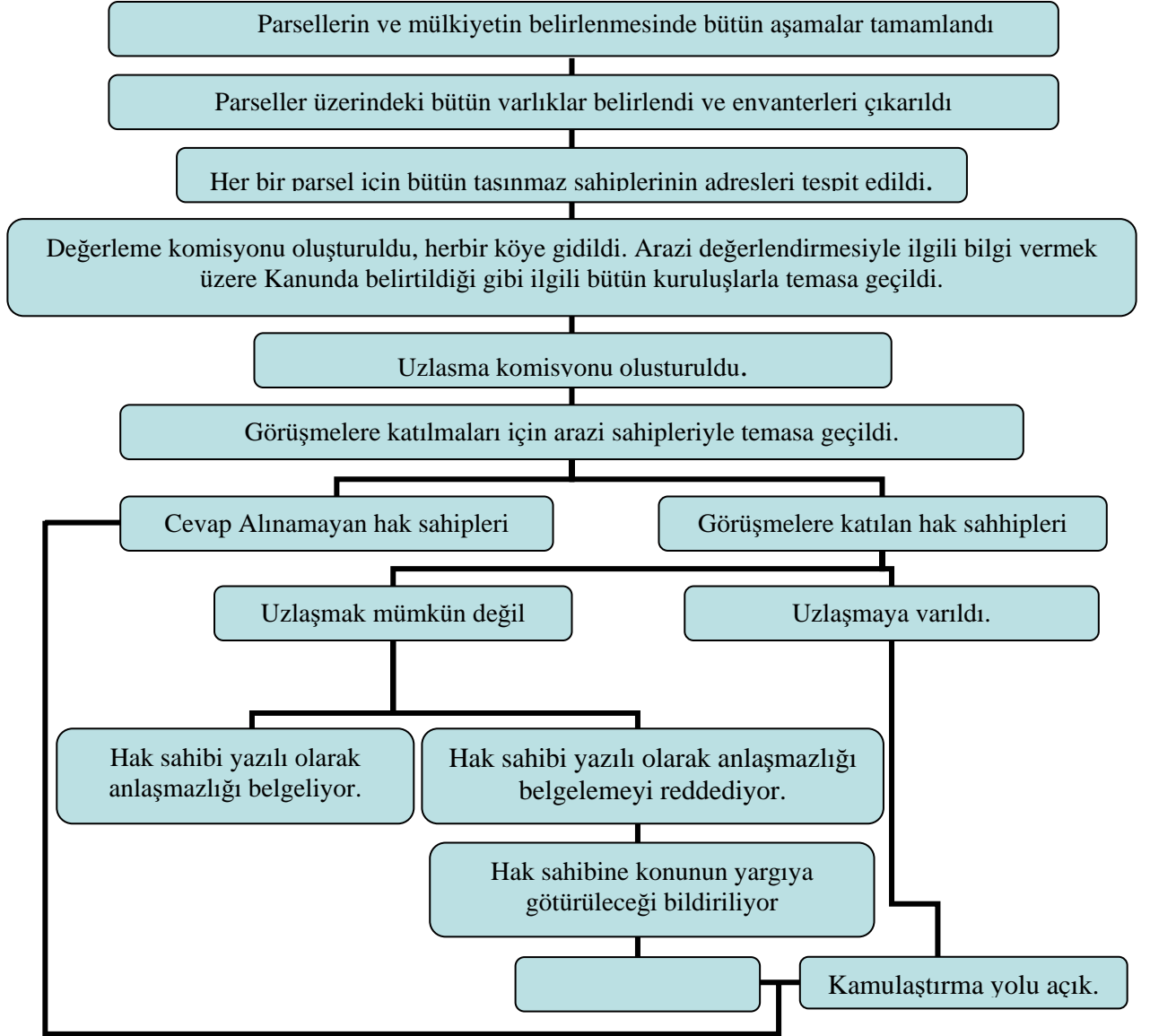
TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI

10.6.2 Uzlaşmazlık

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

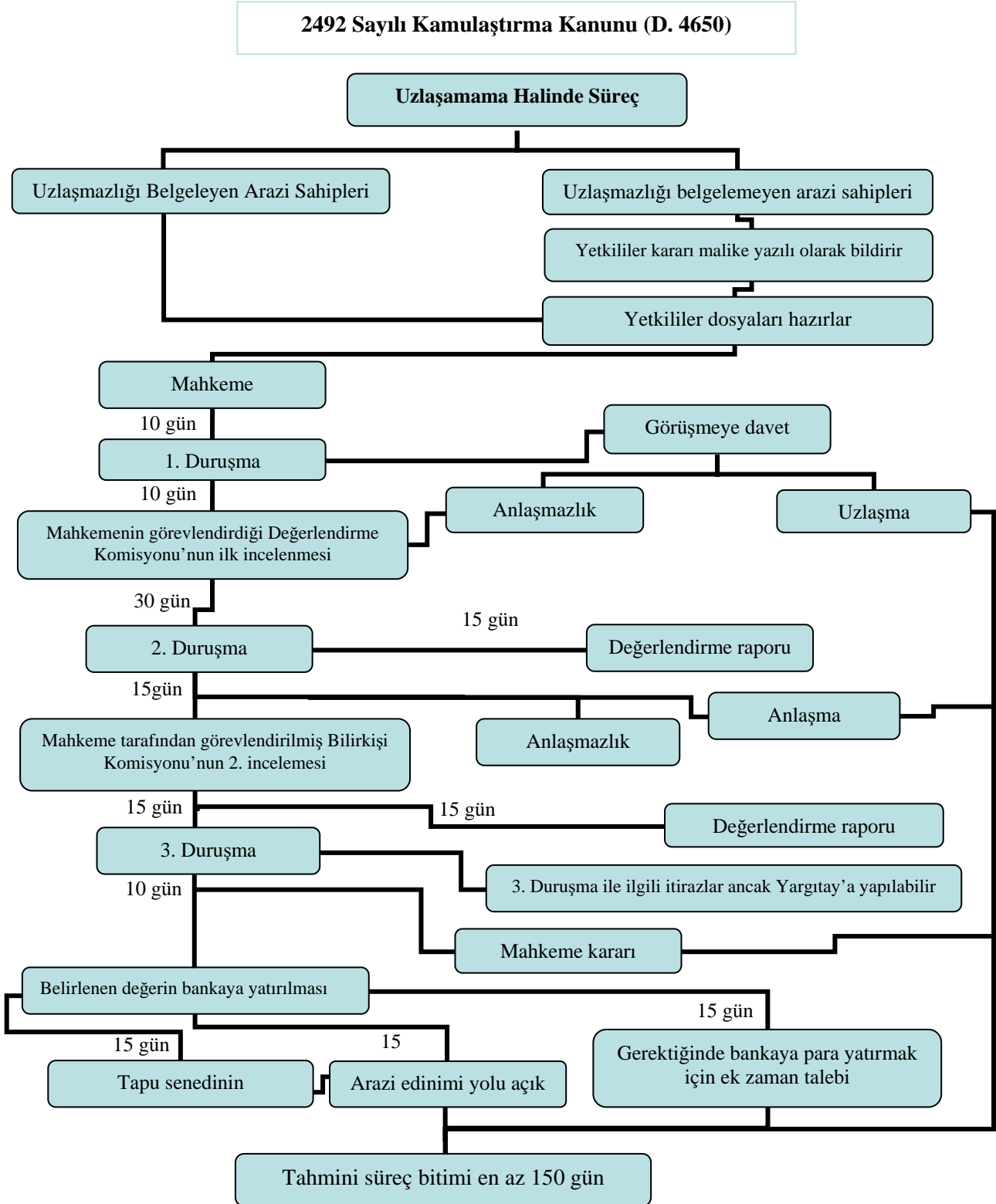
- Belirlenen miktar arazi sahibi adına bir bankada açılacak bir hesaba yatırılır.
- Yatırılan bedelle ait dekont mahkemeye iletilir. Mahkeme tapu kaydı değişikliğine karar verir ve yeni tapunun tescilini isteyen kararını Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'ne iletir. Bu durumda BOTAŞ adına tapu tescili tamamlanmış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

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI



Şekil 10.1 Özel Mülkiyet Altındaki Arazilerin Edinimi: Karşılıklı Mutabakat Hali

TUZ GÖLÜ HAVZASI DOĞALGAZ DEPOLAMA PROJESİ ARAZİ EDİNİM PLANI



Şekil 10.2 Uzlaşmama Halinde Süreç

Yetkilendirme Tablosu

Yatırım	Tesis	Kamulaştırma Şekli	Projeden Etkilenen Kişiler	Kamulaştırma Bedeli Ödeme Esası
Boru Hattı	Boru Hattı (216 ha.)	Daimi İrtifak Kamulaştırması	Özel Mülkiyet ⁵	Arazi bedelinin %35'i (Net gelir yöntemi)
			Kamu Kurum ve Hazine Arazileri	Karşılıklı Mutabakat
	TBD	Daimi İrtifak Kamulaştırması	Özel Mülkiyet	Arazi bedelinin %10-20'si (Net gelir yöntemi)
			Kamu Kurum ve Hazine Arazileri	Agreed concession
	Pompa İstasyonları, Depolama Tankları (Yaklaşık 0.9 ha.)	Mülkiyet Kamulaştırması	Özel Mülkiyet	Arazi bedeli (Net gelir yöntemi)
			Kamu Kurum ve Hazine Arazileri	Arazi bedeli. Karşılıklı anlaşma.
	Tuzlu Su Depolama Alanı (Yaklaşık 2 ha.)	Mülkiyet Kamulaştırması	Özel Mülkiyet	Arazi bedeli (Net gelir yöntemi)
			Kamu Kurum ve Hazine Arazileri	Arazi bedeli. Karşılıklı anlaşma.
Doğalgaz Depolama Tesisi	Kaverna Alanı (Yaklaşık 605 ha.)	Mülkiyet Kamulaştırması	Özel Mülkiyet	Arazi bedeli (Net gelir yöntemi)
			Kamu Kurum ve Hazine Arazileri	Arazi bedeli. Karşılıklı anlaşma.
	Yerüstü Tesisleri (Yaklaşık 16.5 ha.)	Mülkiyet Kamulaştırması	Özel Mülkiyet	Arazi bedeli (Net gelir yöntemi)
			Kamu Kurum ve Hazine Arazileri	Arazi bedeli. Karşılıklı anlaşma.

⁵ Daimi irtifak hakkı tapu kaydında tescil edilir. İrtifak hakkı boru hattında zarara neden olabilecek her türlü faaliyeti sınırlar. Bu faaliyetler: Bina ve müştemilat inşa etmek, ağaç dikmek, yeni sulama ve drenaj kanalları inşa etmek, kazık çakmak, arazi profilini değiştirmek, boru hattı üstündeki toprak derinliğini azaltmak, koridor üzerine çöp, atık, kum ve moloz yığını gibi maddeler dökmek.