

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ.....	2
2. KAPSAM	2
3. REFERANSLAR	2
4. TANIMLAR VE KISALTMALAR.....	2
5. SORUMLULUKLAR	2
6. UYGULAMA.....	3
6.1.1. Taşınmaz Malların Belirlenmesi	4
6.1.2. Malik/Mirasçının Adres Tespitinin Yapılması:	4
6.2. Kamulaştırma Aşaması.....	4
6.2.1. Uzlaşma (Madde 8):.....	4
6.2.2. Acele El Koyma Davası (Madde 27):	6
6.2.3. Bedel Tespiti ve Tescil Davası (Madde 10):.....	6
6.3. Arazi Sahiplerinin Hak ve Yükümlülükleri	7
6.4. İrtifak Hakkı Sözleşmesi	8
6.5. Arazi Satınalması / Tapu Devri	8
7. İLGİLİ DOKÜMANLAR.....	9

1. AMAÇ

Zorlu Enerji'nin enerji yatırımlarında kamulaştırma ve arazi edinim için mevzuata uygun olarak izlenecek süreç ve uygulamalar tanımlanmaktadır. Tüm projeler aynı anlayış çerçevesinde yürütülecektir.

Zorlu Enerji'ye ait enerji yatırımlarında arazi edinimi ve kamulaştırma için izlenecek mevzuata uygun süreç ve uygulamalar tanımlanmaktadır. Bu kapsamdaki projeler aynı çerçevede yürütülecektir.

2. KAPSAM

Zorlu Enerji'nin tüm projelerindeki arazi edinim ve kamulaştırma işlerini kapsamaktadır.

Zorlu Enerji'nin projelerinde uygulanacak arazi edinim ve kamulaştırma işlemlerini kapsayacaktır.

3. REFERANSLAR

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu

EBRD Performans Koşulu 5 Arazi Edinimi, Zorunlu Yeniden Yerleşim ve Ekonomik Yer Değiştirme

4. TANIMLAR VE KISALTMALAR

YYP Yeniden Yerleşim Planı

ÇED Çevre Etki değerlendirme

Kamulaştırma Bedeli: kamulaştırması yapılacak alanın zemin bedeli ile bu alan üzerinde bulunan her türlü yapı, kuyu, beton zemin, duvar, tel örgü ve ağaç bedellerini kapsamaktadır. (Tanımlar ve kısaltmalar olarak bir başlık açılıp tümü orada toplanmalı)

İrtifak Hakkı Sözleşmesi: Lisans süresi boyunca şahısların sahip olduğu arazinin kullanım haklarının Zorlu Enerji'nin kullanımı için devredilmesi için imzalanan sözleşmedir.

5. SORUMLULUKLAR

Sektör Başkanı:

- Yatırımlar, İşletme ve Bakım Genel Müdürü tarafından aktarılan projelerin değerlendirmesinden ve Yönetim Kuruluna sunulmasından sorumludur.

Yatırımlar, İşletme ve Bakım Genel Müdürü:

- YPGGM tarafından kendisine sunulan projeler kapsamındaki arazi edinimlerinin ön değerlendirilmesini yapar.
- Projelerin Sektör Başkanına ve Yönetim Kuruluna sunulmasından sorumludur.

İzinler ve Ruhsatlar Müdürlüğü:

- Projeler kapsamında bölgede arazi ediniminden kaynaklı süreçlerden sorumludur. Bu sürecin ilgili yerel yönetim, arazi sahipleri, resmi kurumlar ve Zorlu Enerji tarafındaki süreçlerini organize eder.
- Gerekli güncellemeleri YPGGM ile paylaşır.
- Süreç kapsamındaki raporlarını Yatırımlar, İşletme ve Bakım Genel Müdürlüğüne yapar.

Yatırımlar ve Proje Geliştirme Grup Müdürlüğü:

- Proje Geliştirme Süreçleri kapsamında arazi edinim süreçlerinde bölgede uygulanması gereken bir Kamulaştırma faaliyeti olması durumunda İzinler ve Ruhsat Müdürlüğü'nün bu kapsamda yaptığı çalışmaları haftalık toplantılar ile takip eder.
- İrtifak Hakkı Sözleşmelerinin imza süreçlerini, ödemelerini ve arşivlenmesini takip eder.
- Arazi Edinimi / Tapu Devri süreçlerini arazi sahibi ile anlaşmadan tapu devri sürecine kadar organize eder.

6. UYGULAMA

Enerji üretim tesislerinin konumları, yerleşim alanları göz önünde bulundurularak belirlenecektir. Yer seçimi sürecinde alternatifler değerlendirilerek, ikamet edilen hiçbir yapının zarar görmemesi için özen gösterilecektir. Kamulaştırma ve tesis kurulum işlemleri, ulusal mevzuat hükümleri ve uluslararası standartlar doğrultusunda yapılacaktır. Projeden doğrudan veya dolaylı olarak etkilenen tüm hak sahiplerinin kayıpları yasal düzenlemelere ve karşılıklı mutabakata uygun olarak tazmin edilecek ve gerekli destekler sağlanacaktır.

Kamulaştırma bedeli, kamulaştırılacak alanın zemin bedeli ile bu alanda bulunan kuyular, beton zeminler, duvarlar, tel örgüler ve ağaçlar dahil her türlü yapıyı içermektedir. Enerji üretim tesislerinin kamulaştırılan parsellerde en kısa sürede tamamlanması ve Zorlu Enerji tarafından yapılacak/yaptırılacak projeye uygun şekilde rehabilite edilmesi planlanmaktadır. İnşaat faaliyetleri başlamadan önce, arazi sahibi/kullanıcısı ve Zorlu Enerji tarafından yetkilendirilmiş kişi köy muhtarının huzurunda araziye giriş protokolü imzalayacaklardır. İnşaat tamamlandıktan ve arazi rehabilite edildikten sonra ise, arazi sahibi/kullanıcısı ve Zorlu Enerji tarafından yetkilendirilmiş kişi yine köy muhtarının huzurunda araziden çıkış protokolü imzalayacaklardır. Burada amaçlanan arazinin rehabilite edilmesi ve hak sahipleriyle mutabakata varılmasıdır. Bu nedenle, arazisi kamulaştırılan tüm arazi sahipleri veya yasal

varislerinin yukarıda bahsedilen araziye giriş ve araziden çıkış protokollerinin imzalanmasına katılımı son derece önemlidir.

Kamulaştırma ve arazi edinimi süreci, Türk hukukuna göre ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda gerçekleştirilir.

Hazırlık Aşaması (Madde 7):

6.1.1. Taşınmaz Malların Belirlenmesi

- Kamulaştırılacak olan taşınmaz mallar, santral sabit tesisleri ve yaklaşım yollarının yerleri için inşaat projesi kapsamında belirlenen alanlarda yer alan parseller olarak tespit edilir. Bu parsellerin bilgileri, ilgili tapu ve kadastro müdürlüklerinden temin edilir. Kamulaştırma işlemi yapılacak taşınmaz malların tespiti için Kamulaştırma İzleme/Denetim Formu kullanılabilir.

6.1.2. Malik/Mirasçının Adres Tespitinin Yapılması:

- Kamulaştırma veya kamulaştırma yoluyla üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli plan, hazırlık aşamasının önemli bir parçasıdır. Bu plan doğrultusunda kamulaştırılacak taşınmaz malın malikleri/mirasçıları veya tapu kaydı bulunmayan zilyetlerin adresleri araştırılarak belgelere dayanmak suretiyle tespiti yapılır.
- Kamulaştırma işlemi için toplanan bilgiler doğrultusunda kamulaştırma dosyaları hazırlanacak ve ilgili kadastro müdürlüklerine sunulurak onay alınacaktır.
- MERNİS'te kayıtlı olmayan malik veya mirasçılarının adresleri haricen yapılacak araştırmalarla bulunacaktır.
- Kamulaştırmaya konu olan arazinin üstünde ve altında yer alan inşaat dolayısıyla zarar görecekt tüm yapılar, ağaçlar, binalar, kuyular, duvarlar ve diğer benzeri varlıklar, her bir parsel için ayrı ayrı tespit edilerek kayıt altına alınacaktır. Bu varlıkların kamulaştırma sürecinde zarar görmesi durumunda da gerekli kayıtlar yapılacaktır.
- Kamulaştırma dosyalarının onaylanması sonrasında, bu dosyaların kapsamında yer alan parseller için kamulaştırma kararı alınacaktır.
- 2.Kamulaştırmaya konu olan arazi için alınan kamulaştırma kararının ardından, son durum tapu kaydına şerh düşülecektir. Bu şerhin geçerlilik süresi 6 aydır.

6.2. Kamulaştırma Aşaması

6.2.1. Uzlaşma (Madde 8):

- Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca, tapuya kayıtlı taşınmazlar için yapılan kamulaştırmalarda öncelikle satın alma yöntemi uygulanmaktadır. Bu nedenle, kamulaştırmanın ilk aşaması, taşınmazın hak

sahipleriyle yapılan uzlaşma görüşmeleridir. Uzlaşma aşaması bu madde uyarınca tamamlandıktan sonra, sonraki aşamalar için dava açma şartı ortaya çıkar.

- Kamulaştırılacak taşınmazların malik veya varsa mirasçılarına uzlaşma görüşmelerine davet yazısı iadeli ve taahhütlü olarak gönderilecektir.
- Kamulaştırma sürecinde, hak sahipleri ile yapılacak görüşmeler için hazırlanan davet yazısında, her bir parsel için görüşmenin yapılacağı yer, tarih ve saat bilgileri yer alacaktır. Ayrıca, kamulaştırmadan sorumlu şirket personelinin iletişim bilgileri de yazıda belirtilecektir. Görüşmeler öncesinde, yapılacak kamulaştırmanın türü de her bir parsel için açıkça belirtilerek hak sahiplerine bildirilecektir.
- Hak sahipleri davet yazısını aldıktan sonra, resmi kimlik belgeleri ve varsa temsil ettikleri diğer hak sahiplerinin verdiği vekaletname ile bildirilen gün ve saatte toplantı yerinde hazır bulunacaklar veya şirketin kamulaştırmadan sorumlu personeline 15 gün içinde başvuracaklardır.
- Uzlaşma görüşmesinde, kamulaştırma süreci hakkında hak sahiplerine bilgi verilecektir. Bu kapsamda, ilgili mevzuat çerçevesinde kamulaştırma-arazi edinimi süreci anlatılacak ve kamulaştırılması planlanan taşınmazlar ile varsa üzerindeki her türlü müstemilatın bedel belirleme kriterleri açıklanacaktır.
- Eğer uzlaşma görüşmeleri sonucunda hak sahipleri önerilen bedel üzerinde anlaşılırsa, bu durum tutanak altına alınır ve Rızai Alım Formu doldurulur.
- Anlaşmanın ardından, 45 gün içinde taşınmaz malikinin tapuda ferağ vermesi ile tescil gerçekleşir ve kamulaştırma bedeli peşin olarak ödenir. Bu durumda kamulaştırma kesinleşir ve taşınmaz malikinin kamulaştırma işlemine ve bedele ilişkin itiraz hakkı kalmaz.
- Kamulaştırılacak taşınmaz için önerilen bedel üzerinde bir anlaşmaya varılamaması durumunda anlaşmazlık tutanağı düzenlenecektir.
- Tebligat yapılmasına rağmen uzlaşma görüşmesine gelmeyen hak sahipleri de görüşme tutanağında ismen belirtilecektir.
- Hak sahiplerinin uzlaşmayı kabul etmemesi, görüşmeye katılmaması veya görüşmeye katılıp anlaşmaya varmasına rağmen tapuda ferağ vermemesi durumunda, söz konusu parsellerin kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili için mahkemeye başvurulacaktır. Uzlaşmayı kabul etmeyen hak sahipleri, İtiraz Formunu doldurabilirler. Bu form, itiraz eden hak sahibinin taleplerini içerecektir.

6.2.2. Acele El Koyma Davası (Madde 27):

- Kamulaştırma Kanunu'nun bir hükmüdür. Bu hüküm çerçevesinde, kamulaştırma sürecinde bedelde anlaşılamayan ya da görüşmelere katılmayan hak sahiplerine ait taşınmazlar hakkında acele el koyma davaları açılabilir. Bu dava türü, inşaat bütünlüğünü sağlamak ve inşaat müteahhitlerine yer teslimini zamanında yapabilmek için kullanılır. Acele el koyma davası sonucu, mahkeme tarafından takdir edilen kamulaştırma bedelleri, hisseleri oranında hak sahiplerince alınır. Ancak bu bedel kesin bedel değildir ve hak sahiplerinin bedele itiraz hakları vardır. Davanın açılmasını müteakip mahkeme tarafından 7 gün içinde tespit edilen taşınmaz bedeli, bankaya depo edilerek taşınmaza el konulur. Bu süreçte, hak sahiplerine bildirim yapılır ve dava sonucu ödenecek bedel hakkında bilgilendirilirler. Kamulaştırma bedeli, hak sahipleri hisseleri oranında paylaşılır ve bedelin tamamı hak sahiplerine ödenmeden önce taşınmazın tapuda ferağı yapılır.
- Acele el koyma davası sonuçlandıktan sonra, itirazı olan hak sahipleri tekrar uzlaşmaya davet edilebilir. Uzlaşmayı kabul eden hak sahipleri ile bir anlaşma tutanağı imzalanır ve tapuda devir-teslim işlemleri için bir tarih ve saat belirlenir. Bu işlemler, tarafların birlikte hazır buldukları tapu müdürlüğünde gerçekleştirilir. Anlaşmaya varılamayan hak sahipleri için ise, Kamulaştırma Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca bedel tespiti ve tescil davası açılabilir.
- Eğer 8. madde kapsamında acele el koyma kararı verilerek kamulaştırma yapılmışsa ve uzlaşma sağlanamamışsa, kamulaştırmayı yapan şirket ile hak sahipleri arasında bedel üzerinde anlaşma görüşmeleri yapılacaktır. Anlaşma sağlanan hak sahipleriyle birlikte tapuda devir işlemi gerçekleştirilecektir. Ancak uzlaşma sağlanamayan hak sahipleri için bedel tespiti ve tescil davası açılacaktır. Bu davaya bizzat ya da yetkilendirdiği avukat kanalıyla katılıp, bedele itiraz hakları kullanılabilir.

6.2.3. Bedel Tespiti ve Tescil Davası (Madde 10):

- Bedel tespiti ve tescil davası (Madde 10): Hak sahiplerinin kamulaştırma bedeli konusunda uzlaşamaması durumunda açılan bir dava türüdür. Bu durumda, kamulaştırma bedelinin tespiti için mahkemeye başvurulur ve hak sahipleri bedele itiraz hakkını kullanabilir. Bu dava, Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine göre açılır ve kamulaştırma kararının tapuya şerh düşülmesinden itibaren 6 ay içinde başvuru yapılması gerekmektedir. Davanın sonucunda, hak sahiplerine ödenecek kesin kamulaştırma bedeli mahkeme tarafından belirlenir ve bedeli kabul eden hak sahipleriyle tapu devir işlemleri gerçekleştirilir.

- Kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili için açılan dava sonrasında, mahkeme tensiple birlikte ilk duruşma gününü belirler ve kamulaştırma ilanı ulusal ve yerel bir gazetede yayımlanır. İlk duruşmada mahkeme, tarafları anlaşmaya davet eder ve anlaşma sağlanması durumunda bu konuda mahkeme kararı verir. Anlaşma sağlanamazsa, mahkeme 10 gün içinde keşif kararı verir. Ancak, taraflar arasında yeterli bir uzlaşma sağlanamazsa keşif kararı verilemez.
- Kamulaştırma bedelinin tespiti için açılan bedel tespiti ve tescil davasında, muhtar ve Kanunun 15. maddesinde belirtilen bilirkişiler keşif mahallinde hazır bulunur ve 15 gün içinde mahkemeye raporlarını sunarlar. Bu rapor taraflara tebliğ edilir ve duruşma günü beklemeden mahkeme 30 gün içinde ikinci duruşma gününü belirler. İkinci duruşmaya taraflar ve tüm bilirkişiler çağrılır ve itiraz ve beyanlar alınır. Taraflar bedel konusunda anlaşamazsa, mahkeme en geç 15 gün içinde ikinci bir bilirkişi heyeti tayin eder ve sonuçlandırılmak üzere bu heyet ikinci keşif ve bilirkişi incelemesi yapar. Mahkeme, ikinci rapora dayanarak taraflar arasında hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Bu davada mahkemece verilen tescil kararı kesindir, ancak taraflar bedelle ilgili olarak temyiz hakkını saklı tutarlar.
- Kanuna göre, Bedel Tespiti ve Tescil Davası'nın sonuçlandırılması için 4 aylık bir süre tanınmaktadır. Ancak, bu süre içerisinde dava sonuçlandırılmazsa, tespit edilen bedele kanuni faiz işletilir.
- Mahkeme ve tapu tescil giderleri Zorlu Enerji tarafından karşılanacaktır.
- Kamulaştırma işlemleri tamamlandıktan sonra her parsel için ekte verilen **Kamulaştırma Eylem Planı Kapanış Formu** doldurulacaktır.

6.3. Arazi Sahiplerinin Hak ve Yükümlülükleri

- Uzlaşma görüşmelerinde anlaşma sağlanamaması durumunda 10. madde gereğince yapılan bedel tespit ve tescil davası sonucunda tespit edilen kamulaştırma bedeli, mahkemece tescil edilir. Ancak, arazi sahipleri bu tescil kararına karşı 30 gün içinde kamulaştırmanın iptali davası açabilirler.
- Arazi sahipleri, uzlaşma görüşmelerine veya açılacak bedel tespiti ve tescil davalarına katılarak kamulaştırma bedeline itiraz edebilirler. Bedel tespiti ve tescil davası sonucu verilen karar, tescil açısından kesin sonuç doğurur; ancak bedel açısından temyiz yolu açıktır.
- Eğer hak sahibi olunan arazinin tapu kayıtlarında kayıtlı olan malik ölmüş ise, uzlaşma görüşmelerinde bedelde anlaşma sağlansa bile tapuda işlem yapılması kanunen mümkün değildir. Bu sebeple tapuda işlem yapılabilmesi için öncelikle taşınmazın tapuda mirasçıların adına intikali yapılmalıdır. Aksi takdirde

mirasçuların hisseleri belirsiz kalacak ve kamulaştırma bedelleri derhal ödenemeyecektir. Ancak bu durum mahkeme yoluyla çözülebilir.

- Kamulaştırılacak taşınmaz tapu kaydı davalı ise hak sahibi belirli olmadığından uzlaşma görüşmesi yapılamamaktadır. Bu tür taşınmazların kamulaştırma bedeli mahkemece belirlenmekte ve bedel üçer aylık faiz dönemleriyle bankaya yatırılmaktadır. Davalı durumundaki parsellere ait kamulaştırma bedeli, dava sonucunda belirlenecek hak sahibine yine mahkeme tarafından belirlenen oranlarda ödenir.
- Hak sahiplerinin uzlaşma görüşmelerine ve mahkeme sürecine aktif katılımları, kendi yararlarına olacaktır. Bu şekilde kamulaştırma sürecinin hızlandırılması ve daha kısa sürede sonuçlandırılması mümkün olacaktır.
- Hak sahipleri, her türlü bilgi talebi için Zorlu Enerji'ye başvurabilirler.

6.4. İrtifak Hakkı Sözleşmesi

Sahada Kamulaştırma haricinde yapılacak arazi kiralamalarında uygulanacak Kiralama sürecini ifade etmektedir.

- Hukuk Departmanı tarafından oluşturulmuş olan İrtifak Hakkı Sözleşmesi uzun dönemli arazi kiralama yöntemi için kullanılan resmi belgedir.
- Arazi sahibi ve Zorlu Enerji arasında imzalanmaktadır.
- Değer tespiti Zorlu Enerji tarafından yapılmaktadır.
- Sözleşmenin Süresi Yatırımın devam edeceği Lisans süresini kapsamaktadır.
- İrtifak hakkı sözleşesindeki Zorlu Enerji temsilcisi yatırıma konu şirkettir.
- Sözleşme bedeli 1 (bir) kere ödenir.

6.5. Arazi Satınması / Tapu Devri

Sahada arazi edinimleri için uygulanacak bir başka yöntem Arazi Satınması/Tapu Devridir.

- Hukuk Departmanı tarafından yetkilendirilmiş olan Zorlu Enerji temsilcisi Avukat ile Arazi sahibinin Tapu Müdürlüğünde arazi satışını gerçekleştirdiği süreçtir.
- Arazi sahibi ve Zorlu Enerji arasında imzalanmaktadır.
- Değer tespiti Zorlu Enerji tarafından yapılmaktadır.
- Tapu sahibi Zorlu Enerji'nin yatırıma konu şirkettir.
- Arazi bedeli tapu devri sırasında 1 (bir) kere ödenir.

7. İLGİLİ DOKÜMANLAR

- Kamulaştırma İzleme/Denetim Formu
- Kamulaştırma Eylem Planı Kapanış Formu
- Rızai Alım Formu
- İtiraz Formu
- İrtifak Hakkı Sözleşmesi