

Uygulama Sonrası Sosyal İnceleme

Alt-projenin İsmi ve Konumu: IDA Jeotermal Enerji Santrali & Tuzla-Batı, Çanakkale

Proje Sponsoru: Yerka Elektrik Üretim A.Ş. (Yılsan Yatırım Holding Grup Şirketi)

Proje maliyeti: 55.934.000 ABD Doları

Kurulu enerji üretim gücü: 11.75 MWe

Hazırlama Tarihi: 27/02/2019

Önemli Uygulama Tarihleri: Şirketin 11.75 MWe kapasiteye yönelik olarak "Türkiye Cumhuriyeti Elektrik Piyasası Düzenleme Kurumu"ndan alınmış ÖN/7775-2/03891 numaralı bir "Elektrik Üretim Ön Lisansı" bulunmaktadır.

29 Eylül 2016 tarihinde kaynak arama ve sondaja yönelik olarak ilgili kamu kuruluşundan (Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) "ÇED Gerekli Değildir" belgesi alınmıştır.

Şirket Proje Tanıtım Dosyasını (PTD) sunmuş ve 3 Ağustos 2018 tarihinde santral tesisine yönelik "ÇED Gerekli Değildir" kararını almıştır.

"Batı Çevre Mühendislik Danışmanlık Özel Eğitim Arıtma Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti" yatırım projesinin "Proje Tanıtım Dosyasını" hazırlamıştır.

Tarım dışı kullanım izni 28 Kasım 2017 tarihinde "Çanakkale Valiliği Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü"nden alınmıştır.

Şirket arazi sahiplerinden arazileri 2012 ile 2018 yılları arasında satın almıştır.

Yatırımcının Yerka-3 kuyusunun konumuna yönelik kamu yararı kararı bulunmaktadır. Kamu yararı kararı 19 Ocak 2017 tarihlidir ve yalnızca Yerka-3 kuyusunun konumunu kapsamaktadır. Kuyu konumu santral alanını kapsamamaktadır.

Şirket Kamuoyu Danışma Toplantısından geri bildirimleri kapsayan bir "Kısmi ÇSED" ve bir Paydaş Katılım Planını 2019 yılında hazırlamak üzere bir danışmanlık firması (Royal Haskoning) ile çalışma yapmaktadır. Kısmi ÇSED tamamlanacak ve 2019'un ilk çeyreğinde paylaşılacaktır.

Proje Bileşenleri ve Arazi Gereksinimleri:

IDA JES projesinin bileşenleri ve arazi gereksinimleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir. Şirket daimi kullanıma yönelik olarak 52.090,30 m² arazi satın almıştır. Hiçbir kamu arazisi kullanılmamaktadır.

Tablo 1: Proje Bileşenleri ve Arazi Gereksinimleri

Bileşen	Daimi	Geçici		Toplam (m ²)
	Satın Alınmış (m ²)	İrtifak Hakkı Alınmış (m ²)	Kiralınmış (m ²)	
Enerji Santrali	16.096,19	-	-	16.096,19
Kuyular	33.968,98	-	5.000	38.968,98
Boru Tesisatı*	-	-	-	-
Yol	2.025,13	-	-	2.025,13
Toplam	52.090,30	-	5.000	57.090,30

* Şirket enjeksiyon ve reenjeksiyon kuyularının boru hattı güzergahlarını halen planlamaktadır ve halen bu konuyla ilgili çalışmalar yürütülmektedir. Boru hattı güzergahlarına dair nihai kararın verilmesinin ardından, ek arazi edinimi gereksinimi olup olmadığı kesinleşecektir. Boru hatlarına yönelik tahmini arazi edinim yöntemi arazi sahiplerinden doğrudan alım olacaktır.

Arazi sahiplerinden enerji santrali için 16.096,19 m², sondaj yapılan kuyular için 33.968,98 m² ve erişim yolları için 2.025,13 m² arazi satın alınmıştır. Proje bileşenleri, satın alım yılları ve PEK (Projeden Etkilenen Kişi) sayısı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo 2: Proje Bileşenleri ve Satın Alım Yılları

Proje Bileşenleri, Satın Alım Yılları ve PEK Sayısı		
Proje Bileşeni	Satın Alım Yılı	PEK Sayısı
Kuyu Alanı	2012, 2016, 2017	5
Enerji Santrali Alanı	2018	2
Yol Alanı	2018	1

Yukarıdaki tablolardan görüldüğü üzere, arazi edinim süreci esnasında herhangi bir irtifak hakkı edinim süreci yürütülmemiştir. Şirket kuyuların boru hattı güzergahlarını halen planlamaktadır ve halen bu konuyla ilgili çalışmalar yürütülmektedir. Şirketin arazileri karşılıklı anlaşma yoluyla satın alma eğilimi bulunmaktadır.

Şirket 5.000 m² kiralık alan kullanmaktadır. Toplam arazi alanı 10.498,16 m²'dir ve toplam arazinin yaklaşık %48'i kiralık olarak kullanılmaktadır. Geriye kalan 5.498,16 m²'lik alan arazi sahibi tarafından kullanılmaktadır ve yalnızca 5.000 m²'lik alan şirket tarafından kiralık olarak kullanılmaktadır. Arazinin tek bir sahibi bulunmaktadır ve kira sözleşmesi tek kişiyle imzalanmıştır. Kira sözleşmesi süresi 1 yıldır ve söz konusu sözleşme her yıl yenilenmektedir.

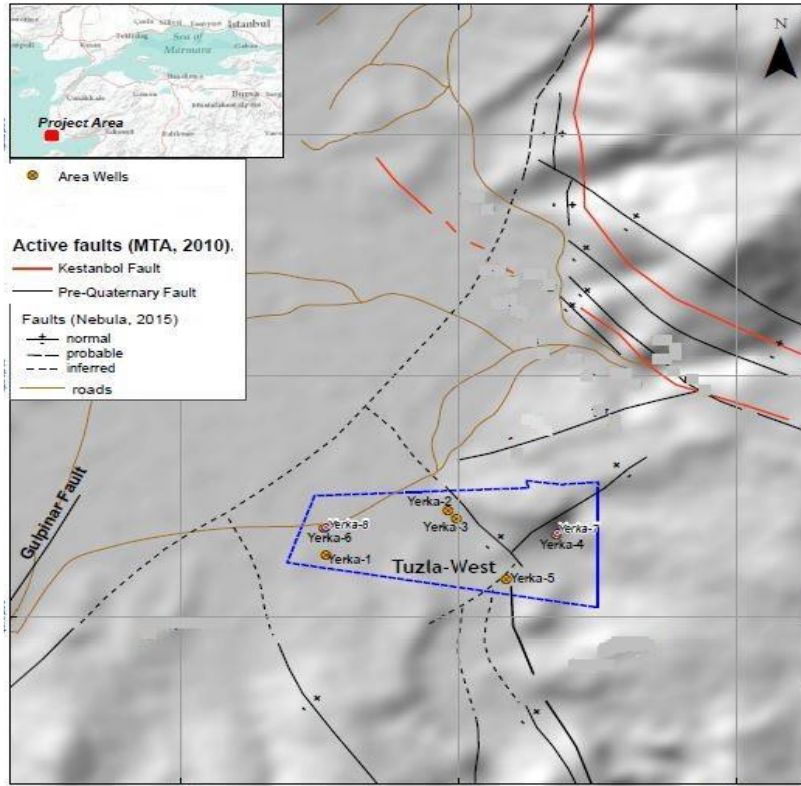
Projenin Etkileri:**Genel Bilgiler**

IDA-JES Projesi Türkiye'de Çanakkale'nin Tuzla-Batı bölgesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Aşağıda verilen rakamlar Tuzla-Batı lisansının sınırlarını ve içerisindeki kuyuların konumunu göstermektedir. Çanakkale ili Türkiye'nin batısında bulunmaktadır.



Şekil 1. Proje konumu harita üzerinde kırmızı nokta ile gösterilmektedir

Projenin lisans alanı 972,33 ha büyüklüğündedir ve lisans numarası "JEOTERMAL – IR 17/26" dir.



Şekil 2: Tuzla-Batı lisans alanının konumu ve kuyuların konumu

Proje sahasına en yakın yerleşim yerleri Tuzla ve Taşağıl köyleridir. Tuzla ve Taşağıl köylerinin proje sahasına mesafesi sırasıyla yaklaşık 2,5 km ve 3,5 km'dir.

Şirket tarafından edinilen toplam arazi 52.090 m²'dir. Şirket tarafından döşenecek 22 km uzunluğundaki enerji iletim hattının (EİH) yapımı için ek erişim yollarına ihtiyaç olmayacak ve mevcut yollar kullanılacaktır. EİH yapımı için tahmini tarih Haziran 2019'dur. Yüksek voltaj çalışmaları TEİAŞ tarafından gerçekleştirilmektedir ve orta voltaj çalışmaları UEDAŞ tarafından yapılmaktadır. EİH çalışmalarının ayrıntıları, çalışmalar tamamlandığında, şirket tarafından paylaşılacaktır. 12 Kasım 2018 tarihli saha ziyareti esnasında, şirket EİH'nin mevcut yola paralel uzanacağı için arazi edinimine gerek olmayacağını belirtmiştir. EİH'nin tamamlanmasının ardından, mülkiyet TEİAŞ'a devredilecektir.

Yatırımcı arazi sahipleriyle satış müzakerelerini doğrudan yürüterek arazileri satın almıştır. Kuyulara ilişkin arazi satın alım görüşmelerine 2012 yılında başlanmıştır ve görüşmelere 2016 ve 2017 yıllarında devam edilmiştir. Tesise ve erişim yollarına ilişkin arazilere dair görüşmeler 2018 yılında gerçekleştirilmiştir.

Yatırımcının Yerka-3 kuyu konumuna yönelik halihazırda kiralık olarak kullanılan 5,000 m²'lik araziye satın alma niyeti bulunmaktadır. Bunun yanında, arazilerde resmi (ortakçılar) veya resmi olmayan (otlakçılar, sürü sahipleri v.b.) hiçbir kullanıcı bulunmamaktadır.

Şirket projeye yönelik "Tarım Dışı Kullanım İznini" "Çanakkale Valiliği Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü"nden almıştır. Proje sahası Büyük Ova Koruma Alanı içerisinde kalmamaktadır. Bu nedenle, aynı kamu kuruluşu "Civardaki tarım arazilerine olumsuz bir etki oluşturmayacaktır" demiştir. İzin 28 Kasım 2017 tarihinde alınmıştır.

Araziler 9 farklı arazi sahibinden edinilmiştir. Bu sebeple, projeden etkilenen kişilerin (PEK) toplam sayısı 9'dur. IDA JES projesinin arazi edinimi ayrıntıları aşağıdaki tabloda verilmiştir. Tablodan görüldüğü üzere, satın alınan araziler tarladır. Bu tarlalar hem sulu hem de kuru arazilerdir.

Tablo 3: IDA JES'e ilişkin Arazi Edinimi Ayrıntıları

#	İlçe	Pafta	Nokta	Parsel	Durum	Toplam Alan (m ²)	Edinilen Alan (m ²)	Arazi Türü
1	Kocaköy	I16D19D	234	1	Satın Alınan	18.755,53	18.755,53	Tarla
2	Kocaköy	I16D19D	234	26	Satın Alınan	2.392,88	2.392,88	Tarla
3	Kocaköy	I16D18C	234	27	Satın Alınan	3.803,40	3.803,40	Tarla
4	Yukarıköy	I16D19D	129	6	Satın Alınan	5.478,61	5.478,61	Tarla
5	Yukarıköy	I16D19D	129	5	Satın Alınan	3.538,56	3.538,56	Tarla
6	Acidere	I16D19D	129	1	Satın Alınan	8.983,85	8.983,85	Tarla
7	Acidere	I16D19D	129	2	Satın Alınan	3.140,13	3.140,13	Tarla
8	Acidere	I16D19D	129	3	Satın Alınan	2.099,79	2.099,79	Tarla

9	Acıdere	I16D24B	129	4	Satın Alınan	1.872,42	1.872,42	Tarla
10	Yukarıköy	I16D19D	130	10	Satın Alınan	2.025,13	2.025,13	Tarla
11	Taşagül	I16D19D	139	4	Kiralanmış	10.498,16	5.000	Tarla

Kuyular, jeotermal enerji santrali ve ilgili tesislere yönelik arazi edinimleri gerçekleştirilmiştir. Şirketin arazi edinimine yönelik bir kamu yararı kararı (Yerka-3 kuyusunun konumu) bulunmaktadır. Buna karşın, proje için gereken tüm araziler karşılıklı anlaşma yoluyla edinilmiştir. Şirketin arazileri köylülerle karşılıklı anlaşma yoluyla edinme eğilimi bulunmaktadır. Yalnızca, Yerka-3 kuyusunun konumuna yönelik olarak kamu yararı kararı uygulanmaktadır. Söz konusu arazinin sahibi engelli bir bireydir ve arazinin sahibinden satın alınması için mahkemenin bir vasi tayin etmesi gerekmektedir. Söz konusu engelli birey için bir yasal vasi tayin edilmiştir ancak yatırımcı arazinin doğrudan atanmış vasiden satın alınması için tamamlanması gereken diğer hukuki süreçler bulunduğunu ifade etmiştir. Vasiler yoluyla alım-satım koşulları kanunlarda çok ağırdır. Bu nedenle, şirketin "İl Özel İdaresi" tarafından verilen kamu yararı kararından faydalanarak araziye satın alma niyeti bulunmaktadır. Şirket araziye Çanakkale İl Özel İdaresinin gözetimi altında satın alacaktır. Bu nedenle, hukuki süreçler her iki taraf için de daha kolay ve yararlı bir şekilde tamamlanacaktır. Ayrıca, yatırımcı diğer arazileri kamulaştırmaya gerek kalmaksızın karşılıklı anlaşma yoluyla edinmeyi tercih etmektedir.

Arazi ediniminden önce, arama kuyularına sondaj yapılması için araziler köylülerden kiralanmıştır ve kira sözleşmelerinin süresi bir yıl olarak belirlenmiştir. Tüm araziler, sahiplerinden satın alınmıştır. 10 parselde sahip 8 tapu sahibi bulunmaktadır. Arazi edinimi (yalnızca daimi) özeti aşağıdaki tabloda verilmiştir. Hissedar olmayan başka kiracı veya kullanıcı bulunmamaktadır. Söz konusu 10 parsel, daimi olarak edinilen 52.090,30 m²'lik arazide bulunmaktadır. Arazi sahiplerinin büyük kısmı yakınlarda ikamet etmektedir ve mevcut arazileri üzerinde tarım yaparak hayatlarını idame ettirmektedir. Çanakkale'den farklı bir şehirde yaşayan bir arazi sahibi bulunmaktadır ve başka kiracılar ve/veya kullanıcılar söz konusu arazilerden ekonomik yarar sağlamamaktadır.

Tablo 4: Arazi Edinimi Özeti (Yalnızca Daimi)

IDA JES Arazi Edinimi Özeti (Daimi)					
Toplam Parsel	Toplam PEK	Kadın	Erkek	Edinim Yöntemi	Devam Eden Davalar
10	8	-	8	Karşılıklı Anlaşma	Yok

Arazi edinimi ve kuyu sondaj süreci esnasında hiç ağaç kesilmemiştir. Şirket zeytin ağaçları da dahil olmak üzere her tür ağaç kesimi konusuna hassas yaklaşmaktadır. Proje faaliyetlerinden etkilenebilecek mevsimlik işçi yoktur ve proje civarında mera arazisine erişim konusunda herhangi bir kısıtlama söz konusu değildir.

Arazilerini satan arazi sahipleri ve köy muhtarı ile yapılan görüşmeler, Projeden Etkilenen Kişilerin (PEK'ler) ek gelir kaynaklarının bulunması ve bu kişilere tatmin edici arazi alım fiyatları sağlanması nedeniyle geçim kaynağı kaybı bulunmadığını göstermektedir. PEK'lerin ek gelir elde etmelerini sağlayan ek arazileri bulunmaktadır. Proje nedeniyle fiziki olarak yerinden edilen kimse bulunmamaktadır.

Arazi Edinimi Yaklaşımı

IDA JES'in daimi ve geçici (kira sözleşmesi yoluyla) arazi edinimine tabi olan yalnızca 9 farklı arazi sahibi bulunmaktadır. Yatırımcı arazi sahipleriyle karşılıklı anlaşarak arazileri doğrudan satın

almıştır. Arazi edinimi öncesinde, araziler kuyuların sondaj ve arama sürecine yönelik olarak köylülerden kiralanmıştır. Kira ücretleri de köylülerle müzakere edilmiş ve karşılıklı anlaşma yoluna gidilmiştir. Kuyu konumlarına yönelik arazi edinimine 2012 yılında başlanmıştır.

Yatırımcı Yerka-3 kuyusunun bulunduğu yerin arazisini kiralık olarak kullanmaktadır ve ilgili yerin kira bedeli arazi sahibi ile müzakere edilmiştir. "İl Özel İdaresi" Yerka-3 kuyusunun bulunduğu yere ilişkin kamu yararı kararı vermiştir. Ayrıca, yatırımcı diğer arazileri kamulaştırmaya gerek kalmaksızın karşılıklı anlaşma yoluyla edinmeyi tercih etmiştir. Bu nedenle, yatırımcının proje sahası civarındaki köylüler ve arazi sahiplerini mağdur etme niyeti yoktur. Söz konusu kiralık arazinin sahibi zihinsel engelli bir bireydir. Şirket, Yerka-3 kuyusunun bulunduğu yerin engelli sahibinin haklarını korumak için büyük çaba sarf etmiştir çünkü ilgili kişinin babası, şirketin, engelli oğlu yerine kendisine ödeme yapması konusunda ısrar etmiştir. Söz konusu bireyin babasına ödeme yapmayı reddeden şirket, ödemenin engelli arazi sahibi adına yapılmasını sağlamak üzere zihinsel engelli arazi sahibine bir vasi atanmasına yönelik tüm hukuki masrafları üstlenmiştir.

Şirket tarafından 2018 yılında satın alınan arazilere ilişkin birim fiyatlar analiz edildiğinde, aşağıdaki Tablo 4'te görüldüğü üzere, fiyatlar 62 TL/m² ile 93 TL/m² arasında farklılık göstermektedir. En güvenilir emlak piyasası web siteleri arasında yer alan www.sahibinden.com ve www.hurriyetemlak.com üzerinden gerçekleştirdiğimiz rayiç fiyat araştırmasına göre, enerji santraline yakın tarım arazilerinin fiyatları 14 TL/m² ile 24 TL/m² arasında değişiklik göstermektedir. Bu bilgiler yatırımcının arazileri rayiç fiyatın üzerinde satın aldığını ve arazi sahiplerini mağdur etmediğini göstermektedir. Yatırımcı yukarıda belirtilen fiyatları teklif etmiştir. Bunun sonucunda, köylüler aldıkları ücretlerden memnun kalmıştır.

Yatırımcı tarafından edinilen tarlalara ilişkin satın alım yılları ve birim fiyatları aşağıdaki Tablo 4'te verilmiştir. Civardaki arazilerin fiili birim fiyatları aşağıdaki Tablo 5'te gösterilmiştir.

Tablo 5: Yatırımcı Tarafından Satın Alınan Arazilerin Satın Alım Yılları ve Birim Fiyatları

#	Köy	Pafta	Nokta	Parsel	İsim	Birim Fiyat (TL/m ²)	Satın Alım Yılı
1	Kocaköy	I16D19D	234	1	Arazi Sahibi	32	2017
	Kocaköy	I16D19D	234	26	Arazi Sahibi	10	2012
3	Kocaköy	I16D18C	234	27	Arazi Sahibi	16	2012
4	Yukarıköy	I16D19D	129	6	Arazi Sahibi	20	2012
5	Yukarıköy	I16D19D	129	5	Arazi Sahibi	27	2016
6	Acıdere	I16D19D	129	1	Arazi Sahibi	70	2016
7	Acıdere	I16D1	1 9	2	Arazi Sahibi	67	2018
8	Acıdere	I16D19D	129	3	Arazi Sahibi	83	2018
9	Acıdere	I16D24B	129	4	Arazi Sahibi	93	2018
10	Yukarıköy	I16D19D	130	10	Arazi Sahibi	62	2018

Arazi sahipleri civarda yeni arazi satın almamıştır. Arazi sahiplerinin çoğu paralarını başka yerlerde ev ve apartman dairesi satın alarak değerlendirmiştir. Şirket tarafından satın alınan arazilerin fiyatlarında yıldan yıla artış yaşanmıştır. Örneğin, 2017 yılında arazi sahibine ödenen birim fiyat, aşağıdaki tablodan da görülebileceği üzere, 32 TL/m²'dir. Bununla beraber, 2018 yılındaki fiyatlar 2017 yılındaki fiyattan çok daha yüksektir. Arazi sahipleri ile yakın ilişkileri bulunan köydeki

yaşlılardan biri 2012, 2017 ve 2017 yıllarında arazilerini satan arazi sahiplerinin şirkete sattıkları arazilerinin birim fiyatlarından memnun olduğunu ifade etmiştir. İlgili kişi, şirketin arazileri, ilgili yıllardaki rayiç fiyatların üzerinde fiyatlarla satın aldığını da belirtmiştir. Başka bir arazi sahibinin erkek kardeşi olan bir arazi sahibiyle gerçekleştirilen görüşmede, ilgili arazi sahibi erkek kardeşinin yatırımcı tarafından 2016 yılında ödenen arazi alım ücretinden memnun olduğunu söylemiştir.

Arazilerini satan arazi sahipleri köylerinde halen tarım ve hayvancılık faaliyetlerini sürdürmektedir. Arazi sahipleri halen tarım faaliyetleri gerçekleştirmektedir ve domates, yeşil fasulye, marul, patlıcan, salatalık, karnabahar ve zeytin gibi ekinleri yetiştirmektedir ve zeytinyağı üretimi yapmaktadır. Görüldüğü üzere, tüm arazi sahipleri hayatlarını idame ettirmektedir ve arazi sahiplerinin hiçbiri şirket tarafından kötü muameleye maruz kalmamıştır.

JES'e yakın yerleşim yerlerindeki birim fiyatlarla kıyaslama yapılması amacıyla, tesise yakın arazilere yönelik olarak civarda tarla satışları konusunda yoğun bilgi sağlayan www.sahibinden.com ve www.hurriyetemlak.com web sitelerinden yararlanılarak fiili bir rayiç fiyat listesi (Tablo 5) hazırlanmıştır. Liste aşağıdaki Tablo 6'te tablo halinde sunulmuştur. Tesise yakın yerleşim yerleri Ayvacık ilçesinin Taşağıl, Tuzla, Yukarıköy ve Çamköy köyleridir. Bu bağlamda, birim fiyatlara yönelik araştırma söz konusu yerleşim yerleri ile alakalı olarak gerçekleştirilmiştir. Tabloya göre, Ocak 2019 itibarıyla fiili birim fiyatlar 14 TL/m² ile 24 TL/m² arasında değişiklik göstermektedir. Yatırımcının arazileri, sahiplerinden rayiç fiyatların üzerinde fiyatlarla satın aldığı açıktır.

Edinim fiyatlarının arazi sahiplerinin yeni bir arazi alımını ve ilgili işlem maliyetlerini karşılama hususunda yeterli olduğu görülmektedir ve bu nedenle, söz konusu fiyatlar Dünya Bankası'nın 4.12 no'lu Uygulama Prosedüründe belirtilen yenileme maliyeti gereksinimine uygundur.

Tablo 6: JES'e yakın arazilerin fiili birim fiyatları

IDA JES'e Yakın Tarlaların Birim Fiyatları					
No.	İl	İlçe	Köy	Arazi Mahiyeti	Birim Fiyat (TL/m ²)
1	Çanakkale	Ayvacık	Taşağıl	Tarla	14
2	Çanakkale	Ayvacık	Tuzla	Tarla	24
3	Çanakkale	Ayvacık	Tuzla	Tarla	21
4	Çanakkale	Ayvacık	Tuzla	Tarla	13
5	Çanakkale	Ayvacık	Tuzla	Tarla	19
	Çanakkale	Ayvacık	Yukarıköy	Tarla	15
7	Çanakkale	Ayvacık	Çamköy	Tarla	23

Arazi Ediniminin Etkileri ve Rakamları

Yatırımcı, kuyular ve tesis de dahil olmak üzere IDA JES'e yönelik 52.090 m² arazi edinmiştir. 2019 yılında, şirketin arazi sahibiyle karşılıklı anlaşma yoluna giderek Yerka-3 kuyusunun bulunduğu yere ilişkin 5.000 m²'lik kiralık araziye satın alma niyeti bulunmaktadır. Şirketin arazi sahibiyle bir yıl süreli kira sözleşmesi bulunmaktadır.

Proje nedeniyle hiç ağaç kesilmemektedir. Edinilen araziler ile ilgili olarak resmi olmayan hiçbir kullanıcı bildirilmemiştir. Proje faaliyetlerinden etkilenebilecek mevsimlik işçi yoktur ve proje civarında mera arazisine erişim konusunda herhangi bir kısıtlama söz konusu değildir. Arazilerini satan hiçbir PEK söz konusu yatırım nedeniyle daha kötü duruma gelmemiştir. Arazi sahipleri projeden ve arazilerinin satın alınması için yatırımcıdan aldıkları ücretlerden memnundur. 12 Kasım

2018 tarihli saha ziyareti esnasında, proje nedeniyle yeniden yerleşim olup olmadığı konusunda köy muhtarı ve diğer arazi sahipleriyle görüşülmüş ve söz konusu kişiler yeniden yerleşim olmadığını belirtmiştir. Tesise gerçekleştirilen saha ziyaretleri sırasında, tarlasını şirkete satan arazi sahiplerinden biri, köy muhtarı ve arazi sahipleriyle yakın ilişkileri bulunan köydeki yaşlılardan biriyle görüşmeler yapılmıştır. Görüşmede söyledikleri değerlendirildiğinde, arazi sahipleri arazilerini yatırımcıya satmış olmaktan çok memnundur ve şirketin kendilerine rayiç fiyatların üzerinde fiyatlar ödediği de belirtilmiştir. Ancak, köylüler sahip oldukları diğer tarlalarda tarım faaliyetlerini sürdürmektedir. Ayrıca, köylüler geçim kaynakları açısından hayvancılık faaliyetlerine de ilgi göstermektedir. Arazi sahiplerinden biri ve akrabası arazilerini şirkete satmıştır ve o civarda ekonomik anlamda hayatlarını idame ettirmek için kullanabilecekleri diğer tarlaları bulunmaktadır.

Araştırmalarımıza göre, Ayvacık İlçesi'nin demografik özellikleri aşağıda belirtilen şekilde bildirilmiştir;

- 2017 verilerine göre, Ayvacık'ın nüfusu 32.136'dır. Toplam nüfusun 16.063'ü erkektir ve 16.073'ü kadındır. Kadın nüfusun toplam nüfus içerisindeki payı %50,02'yken erkek nüfusun toplam nüfus içerisindeki payı %49,98'dir.¹
- Türkiye'deki "İnşaat Mühendisleri Odası" tarafından hazırlanan bir belgeye göre, enerji santraline yakın köylerin nüfusu şu şekildedir: Tuzla-625, Taşağıl-67, Yukarıköy-644 ve Çamköy-80.²

Aşağıdaki tablodan görüldüğü üzere, arazi edinimine ilişkin bir hak sahipliği matrisi hazırlanmıştır.

Tablo 7: Hak Sahipliği Matrisi

Proje Bileşeni	Projenin Etkisi	Etkilenen Kişinin Kategorisi	Hak Sahipliği	Ek Hususlar
Enerji Santrali	Daimi tarım arazisi kaybı	Resmi Arazi Sahipleri	Tüm ekonomik değerler ile ilgili tam yenileme maliyetinde nakit ödeme	Şirket arazileri resmi arazi sahiplerinden rayiç fiyatların üzerindeki bedellerden satın almıştır. Ödenen fiyatlar satın alma işlem maliyetlerini karşılama hususunda yeterlidir.
Kuyu Konumları	Daimi tarım arazisi kaybı	Resmi Arazi Sahipleri	Tüm ekonomik değerler ile ilgili tam yenileme maliyetinde nakit ödeme	Şirket arazileri resmi arazi sahiplerinden rayiç fiyatların üzerindeki bedellerden satın almıştır. Ödenen fiyatlar satın alma işlem maliyetlerini karşılama hususunda yeterlidir.
Kuyu Konumları	Geçici tarım arazisi kaybı	Resmi Arazi Sahipleri	Kira sözleşmeleri arazi sahiplerinin ihtiyaçları/taleplerine göre müzakere edilmiş fiyatlar üzerinden imzalanmıştır.	Şirket Yerka-3 kuyusunun yerini kiralık olarak kullanmaktadır. Arazi sahibi engelli bir bireydir ve bu kişiye mahkeme tarafından vasi tayin edilmesinin ardından, şirket bu kişi adına uygun ödemeyi gerçekleştirecektir.

¹ https://www.nufusu.com/ilce/ayvacik_canakkale-nufusu

² http://www.imo.org.tr/resimler/dosya_ekler/827bf3b3c722af7_ek.pdf?tipi=2&turu=X&sube=8

Enerji Santrali ve Kuyu Konumları	Ağaç Kaybı Yok	Etkilenen Kişi Yok	Köylülerin talebi üzerine, şirket edinilen arazi üzerindeki bazı ağaçları yeni konumlara taşımayı kabul etmiştir.	Ağaçlar henüz taşınmamıştır. Taşıma esnasında canlılıklarını kaybetmemeleri için söz konusu ağaçlar uygun mevsimde ve uygun koşullar altında taşınacaktır.
-----------------------------------	----------------	--------------------	---	--

Ayrıca, şirket enjeksiyon ve reenjeksiyon kuyularının boru hattı güzergahlarını halen planlamaktadır ve halen bu konuyla ilgili çalışmalar yürütülmektedir. Boru hattı güzergahlarındaki muhtemel arazi sahipleriyle henüz müzakerelere başlanmamıştır.

Köy muhtarı ve arazisini yatırımcıya satan arazi sahibinin belirttiği üzere, tüm arazi sahiplerinin birden fazla tarım arazisi bulunmaktadır ve arazi sahipleri tarım faaliyetlerine devam etmektedir. Ayrıca, köylülerin hiçbiri yeni arazi yatırımı yapmamıştır; arazi sahipleri yeni arazi yatırımları yapmak yerine başka yerlerden ev ve daire satın alarak yatırım yapmaktadır.

Sondaj çalışmaları esnasında 50 kişi çalışmıştır; enerji santralinin inşaat aşamasında 60 kişi ve işletme aşamasında 24 kişi çalışacaktır. Şirket yerel halktan bir kişiyi işe almıştır ve tesisin işletme aşaması esnasında hem kalifiye hem de kalifiye olmayan çalışanları yerel halktan istihdam etme niyetindedir.

Şirket henüz projenin sosyal etkilerinin değerlendirildiği sosyal bir belge hazırlamamıştır. Üretim ve reenjeksiyon kuyularının sondajı halihazırda tamamlanmıştır. Kuyulara yönelik çevresel ve sosyal durum tespitine ek olarak, inşaat faaliyetinin bulunmadığı proje bileşenlerinin sosyal etkilerinin değerlendirildiği bir kısmı ÇSED gerçekleştirilecektir.

Şirket civardaki ilköğretim okullarının binalarının yenilenmesi ve proje sahasında öğrencilerin ekin yetiştirilmesini sağlayacak küçük bir sera kurulması gibi çeşitli KSS (Kurumsal Sosyal Sorumluluk faaliyetleri de gerçekleştirmiştir. KSS faaliyetleri kapsamında, yatırımcı okul çatı ve duvarı yenileme ve okullara ilişkin boyama faaliyetleri gerçekleştirmektedir. Bunun yanında, şirketin, öğrencilerin ürün yetiştiriciliği için kullanacağı seraya yönelik "Milli Eğitim İl Müdürlüğü"nden izni bulunmaktadır. Ancak, bu bağlamda henüz herhangi bir faaliyet gerçekleştirilmemiştir.

Yatırımcı, proje kapsamındaki kuyu arama ve sondaj faaliyetleri ile ilgili olarak ölümlü veya yaralanmalı herhangi bir kaza meydana gelmediğini ifade etmiştir. Firma tarafından kullanılan bir iş kazası ve hastalığı formu bu belgenin Ek 1'inde gösterilmektedir.

Halkın Farkındalığı, Halkla İstişare ve İletişim:

Şirket henüz projenin etki alanında herhangi bir istişare toplantısı yapmamıştır ve halk ile diğer paydaşlarla iletişim kurmak üzere belirlenmiş herhangi bir personel bulunmamaktadır. Buna karşın, şirket sahada çalışan diğer yönetim personeli ve saha personeli vasıtasıyla iyi ilişkiler kurmuştur. Şirketin saha personeli arazi sahipleri ve civardaki köylülerin ihtiyaçlarını her zaman dinlemektedir ve karşılıklı memnuniyet için çaba sarf etmektedir. Saha mühendisinin (Sn. Merve Aydın) halkla yakın ilişkileri bulunmaktadır. Sn. Aydın arazi sahiplerinin önerileri ve ihtiyaçlarını takip edip çözüme kavuşturmaktadır. Şirket köylülerin ihtiyaçlarını karşılarken her zaman karşılıklı anlaşma yolunu tercih etmektedir. Köylüler/arazi sahipleri diledikleri zaman şirket temsilcisi Sn. Mithat Yıldırım'a telefonda ulaşabilmektedir. Paydaş katılım planı (PKP) 2019'un ilk çeyreğinde hazırlanacaktır.

Hassas Kişilerin Belirlenmesi:

Yerka-3 kuyusunun bulunduğu yerin arazi sahibi olan bir hassas kişi (engelli kişi) söz konusudur. Yatırımcı Yerka-3 kuyusunun bulunduğu yerin arazisini kiralık olarak kullanmaktadır ve ilgili yerin kira bedeli arazi sahibi ile müzakere edilmiştir. "İl Özel İdaresi" Yerka-3 kuyusunun bulunduğu yere ilişkin kamu yararı (kamulaştırma) kararı vermiştir. Şirket Yerka-3 kuyusunun bulunduğu yerin engelli sahibinin haklarını korumak için büyük çaba sarf etmiştir çünkü ilgili kişinin babası şirketin engelli oğlu yerine kendisine ödeme yapması konusunda ısrar etmiştir. Söz konusu bireyin babasına ödeme yapmayı reddeden şirket ödemenin engelli arazi sahibi adına yapılmasını sağlamak üzere engelli arazi sahibine bir vasi atanmasına yönelik tüm hukuki masrafları üstlenmiştir.

Şirket söz konusu araziye karşılıklı anlaşma yoluyla arazi sahibinden satın alma niyetindedir ancak yatırımcı arazinin doğrudan atanmış vasiden satın alınması için tamamlanması gereken diğer hukuki süreçler bulunduğunu ifade etmiştir. Bu nedenle, şirketin "İl Özel İdaresi" tarafından verilen kamu yararı kararından faydalanarak araziye satın alma niyeti bulunmaktadır. Şirket kamulaştırma yoluyla araziye edindiğinde, vasi ve şirket arasındaki hukuki satış işlemleri "Çanakkale İl Özel İdaresi" tarafından koordine edilecektir. Bu nedenle, vasinin atamasından sonra tamamlanması gereken hukuki işlemler "Çanakkale İl Özel İdaresi"nin denetimi altında takip edilip tamamlanacaktır.

Şikayetlerin Giderilmesi:

Proje ile ilgili olarak alınan şikayetler doğrudan şirket personeli vasıtasıyla iletilmektedir. Ciddi bir şikayet söz konusu değildir. Ayrıca, şirketin şikayet ve önerileri web sitesi (<http://www.yilsanholding.com/en-US/contact-form/627281>) üzerinden almaya yönelik bir mekanizması da bulunmaktadır.

Bu hususta sorumlu personel Sn. Mithat Yıldırım'dır. Telefon numarası 0530 962 72 53'tür. Köylüler diledikleri zaman kendisiyle iletişime geçebilmektedir. Bunun yanında, saha personeline de ulaşabilmektedir. Bunun yanı sıra, halk, yatırım projesi ile ilgili şikayetleri bulunduğu, kaymakam veya vali gibi resmi yetkililere de başvurabilmektedir. Yatırımcı insanların şikayetlerini kolay bir şekilde anlatabileceği ve paylaşabileceği şikayet formunun da yer aldığı bir web sitesi hazırlamaktadır.

Ek olarak, TSKB de Şikayet ve Kapanış Formlarını da paylaşmış ve çalışanlar ile köylülerden gelen şikayetlerin kayıt altına alınmasının önemi konusunda bilgi vermiştir. Şirket şikayet formlarını kolay görülebilen yerlere asmıştır. TSKB kayıt altına alınan şikayetlerin yazılı olarak tutulması gerektiği hususunda şirketi bilgilendirmiştir. Bunun yanında, şirket söz konusu şikayet formlarını muhtarlar da paylaşmıştır. Muhtar civardaki daha fazla sayıda insana ulaşmak üzere bu formları dağıtacak ve gelen şikayetlerin yazılı halde tutulması amacıyla bu formları herkesin görmesini sağlayacaktır. Bu şekilde, paydaşlara ve projeden etkilenen herkese yönelik bir iletişim kanalı sağlanacaktır.

Şirket şikayetlerin yazılı halde tutulmasını sağlayan ve etkilenen kişilerin/toplulukların bir soru, şikayet veya öneri iletmek istediklerinde başvurabilecekleri verimli bir şikayet giderim mekanizması oluşturacaktır. Zira, sondaj faaliyetleri esnasında köylüler ve çalışanlar şirket personeline telefonla ulaşmış veya onlarla yüz yüze sohbet etmiş ya da muhtar vasıtasıyla sözlü olarak iletişim kurmuştur.

Buna karşın, şirket gelen şikayetlerin çözüme kavuşturulması için ivedi ve düzeltici adımlar atmaktadır.

ŞİKAYET FORMU

Şikayeti alan kişinin adı:		Tarih:	
Unvanı			
ŞİKAYET SAHİBİ İLE İLGİLİ BİLGİLER		Şikayetin hangi yolla alındığı	
Adı – Soyadı		Telefon	<input type="checkbox"/>
Telefon Numarası		Toplantılar	<input type="checkbox"/>
Adres		Ofise bizzat başvuru	<input type="checkbox"/>
Köy		Posta/e-posta	<input type="checkbox"/>
Şikayet Sahibinin İmzası (mümkün ise)		Saha ziyareti	<input type="checkbox"/>

ŞİKAYETİN AYRINTILARI

KAPANIŞ FORMU

ŞİKAYETİN DEĞERLENDİRMESİ	Hanehalklarına veya geçim kaynaklarına verilen zarar	<input type="checkbox"/>
	Çevresel ve sosyal	<input type="checkbox"/>
	Kamulaştırma	<input type="checkbox"/>
	İstihdam	<input type="checkbox"/>
	Diğer	<input type="checkbox"/>

Tazminat gerekiyor mu?: EVET HAYIR

SONUÇ

KAPANIŞ

Bu bölüm, tazminatı aldığı anda veya dosya kapatıldığında şikayet sahibi ve sorumlu şirket tarafından doldurulacak ve imzalanacaktır. (Şikayet sahibinin imzasını almak yerine, banka dekontu forma eklenebilir)

Sorumlu	Şikayet Sahibi
Adı-Soyadı	Adı-Soyadı
Tarih ve İmza	Tarih ve İmza (Mümkün ise. Neden imzalanmadığı açıklanmalıdır)

Şekil 3: Şirket tarafından kullanılan Şikayet ve Kapanış Formları

Ek 1: Şirket tarafından kullanılan İşyeri Kaza ve Meslek Hastalığı Bildirim Formu

İŞYERİ KAZA VE MESLEK HASTALIĞI BİLDİRİM FORMU

Düzenlenme tarihi: .../.../.....

+	İşyerinin	Bölge Müdürlüğü Sicil No : _____	SSK İşyeri Sicil No: _____
		Unvanı : _____	
		Adresi : _____	
		İşçi Sayısı : Erkek <input type="checkbox"/> Kadın <input type="checkbox"/> Çocuk <input type="checkbox"/> Eski Hük <input type="checkbox"/> Özürlü <input type="checkbox"/> Stajyer <input type="checkbox"/>	
1		Kaza Tarihi : .../.../.....	Kaza Gününde İşbaşı Saati : Kazanın olduğu saat :
		Kazanın Meydana Geldiği Bölüm : _____ Kazada Yaralanan Uzun - Yaralanma Şekli : _____	
3		İşçinin 1. derece yakınının Adı Soyadı : _____ Açık adresi : _____	
4		Meslek Hastalığı Tanısı veya Şüphesi Tarihi: _____	
		Meslek Hastalığı Tanısı veya Şüphesi İle Sevk edilenin Çalıştığı Bölüm / İş: _____	
		Meslek Hastalığı Tanısı veya Şüphesinin Türü: _____	
		Meslek Hastalığının Saptanma Şekli: Periyodik <input type="checkbox"/> Üst Kurum <input type="checkbox"/> Meslek Hast. <input type="checkbox"/> Diğer <input type="checkbox"/> Muavene ile <input type="checkbox"/> Sevki ile <input type="checkbox"/> Hastanesinde <input type="checkbox"/>	
5	Kazade veya Kazazedelerin / Meslek Hastalığı Tanısı veya Şüphesi İle Hastaneye Sevk Edilenin	Adı Soyadı : _____	
		Cinsiyeti : E <input type="checkbox"/> K <input type="checkbox"/>	
		Sigorta Sicil No : _____	
		Yaşı : _____	
		İşe Giriş Tarihi : _____	
		Esas İş (Mesleği) : _____	
		Medeni Hali : Evli <input type="checkbox"/> Bekar <input type="checkbox"/> Dul <input type="checkbox"/>	
		Öğrenim Durumu : İlköğretim <input type="checkbox"/> Ort.öğr. <input type="checkbox"/> Y.Okul <input type="checkbox"/> Üniversite <input type="checkbox"/> Y. Lisans <input type="checkbox"/> Doktora <input type="checkbox"/>	
		Kaza Anında Yaptığı İş : _____	
6		Kaza sonucu ölü yaralı sayısı : Ölü <input type="checkbox"/> Ağır Yaralı <input type="checkbox"/> Uz. Kaybı <input type="checkbox"/> Hafif Yaralı <input type="checkbox"/>	
		Kaza sonucu yaralanan işçilerden İstirahat alanların sayısı : 1.Gün <input type="checkbox"/> 2.Gün <input type="checkbox"/> 3. Gün <input type="checkbox"/> 3 günden fazla veya açık istirahat <input type="checkbox"/>	
		Kazayı Gören : Var <input type="checkbox"/> Yok <input type="checkbox"/>	
		Şahitlerin Adı Soyadı : _____	
		Şahitlerin Adresi : _____	
		Şahitlerin İmzası : _____	
	Kazanın Sebebi ve Oluş Şekli (Açıklayınız): _____	7 İşveren veya Vekilinin Adı ve Soyadı İmzası	

Not: 1- İşverenler işyerinde meydana gelen iş kazasını ve tespit edilecek meslek hastalığını en geç iki iş günü içinde yazılı olarak ilgili Bölge Müdürlüğüne bildirmek zorundadır. (4857 sayılı İş Kanunu md. 77) Bu bildirim zamanında yapmayan işverenlere aynı kanunun 105 inci Maddesi uyarınca idari para cezası uygulanır.

- 2- 1, 3, 5 ve 7. inci bölümler hem kaza, hem de meslek hastalığı bildirim durumunda,
2 ve 6. inci bölümler sadece kaza bildirim durumunda,
4. üncü bölüm ise sadece meslek hastalığı bildirim durumunda,
doldurulacaktır (Formun ön yüzü yetmediği takdirde arka yüzü kullanılabilir.)