EGEYAPI

ATAŞEHİR KONUT PROJESİ

Yeniden Yerleşim Eylem Planı

Barbaros Mahallesi, Ataşehir, İstanbul

Doküman No.	Revizyon	Tarih	Durum
EGY-RAP-001	02	16.11.2026	Nihai

Rev.	Tarih	Açıklama
00	23.10.2026	AİKB ÇSG5 ve ÇSG10 gerekliliklerini karşılamak üzere hazırlanmıştır
01	09.11.2026	AİKB'nin 02.11.2026 tarihli görüşleri doğrultusunda revize edilmiştir
02	16.11.2026	AİKB'nin 13.11.2026 tarihli görüşleri doğrultusunda revize edilmiştir

İçindekiler

1. Giriş 8
2. Proje Tanımı ve Projenin Olası Etkileri 10
2.1 Projenin Amaçları, Konumu, Gerekçesi, Faydaları ve Temel Bileşenleri 10
2.2 Proje Alanı ve İlişkili Arazi Etkileri – Kaçınma ve En Aza İndirme 14
2.2.1 Proje Alanı ve Arazi Etkileri 14
2.2.2 Kaçınma ve En Aza İndirme 15
3. Yasal Çerçeve 16
3.1 Ulusal Yasal Çerçeve 16
3.1.1 6306 sayılı Kanun: Rezerv Yapı Alanı Rejimi 16
3.1.2 İmar ve Arazi Düzenlemesi 17
3.1.3 İlgili Diğer Mevzuat 18
3.2 AİKB Gereklilikleri 18
3.3 Ulusal Çerçeve ile ÇSG5 Arasındaki Boşluklar ve Boşlukları Gidermeye Yönelik Önlemler 19
4. İlkeler, Hedefler ve Süreçler 22
4.1 Temel İlkeler ve Hedefler 22
4.1.1 Zorla Tahliyeden Kaçınma 22
4.1.2 Kesme Tarihi ve Uygunluk 22
4.1.3 İkame Değeri Üzerinden Tazminat, Mümkün Olan Her Durumda Ayni Tazminat 23
4.1.4 Geçim Kaynaklarının Etkilendiği Her Durumda Geçim Kaynaklarının Geri Kazanılması 23
4.1.5 Hassas Kişilerin Gözetilmesi 23
4.1.6 İstişare ve Şikâyet Mekanizmaları 23
4.1.7 İzleme ve Dış Değerlendirmeler 23
4.2 Sürece Genel Bakış 24
4.2.1 Müzakere Yoluyla Varılan Uzlaşmalar 24
4.2.2 Uzlaşma Sağlanamaması Durumunda İzlenecek Süreç 25
5. Etkilenen Varlıklara ve Etkilenen Kişilere İlişkin Mevcut Durum 26
5.1 Sayım Yöntemi, Doğrulama ve Verilerin Korunması 26
5.2 Etkilenen Varlıkların Tanımı 27
5.3 Etkilenen İşletmeler 28
5.4 Etkilenen Kişiler 29
5.4.1 Alanda Bulunan Kullanıcılar (Sakinler ve İşletmeler) 30
5.4.2 Alanda Bulunmayan Hak Sahipleri 30
5.5 Hassas Kişiler 31
5.5.1 Alanda Bulunan Hassas Kullanıcılar (Sakinler ve İşletmeler) 32

5.5.2 Alanda Bulunmayan Hassas Hak Sahipleri 32
6. Haklar 33
6.1 Değerleme İlkeleri 33
6.2 Yeni Bağımsız Bölümlerin Tahsisi 33
6.3 Haklar Matrisi 33
6.4 Toplumsal Cinsiyet Duyarlılığı Değerlendirmesi 42
6.5 Geçici Konut: Yeterlilik Kriterleri ve Doğrulama 42
6.6 Kira ve Taşınma Yardımı: Yeterlilik, Endeksleme ve Gecikme 43
7. Geçim Kaynaklarının Geri Kazanılması 44
7.1 İlkeler 44
7.2 Faaliyetler 44
8. İstişare ve Kamuya Açıklama 46
8.1 Yeniden Yerleşim Planının Hazırlanması İçin Yürütülen İstişarelerin Temel Sonuçları 46
8.2 Sonraki Aşamalar İçin Katılım Planı 46
8.3 Kamuya Açıklama 47
9. Şikâyet Yönetimi ve Giderim Sistemi 47
9.1 Şikâyet Yönetim Sisteminin Tanımı 47
9.2 Başvuru Mekanizması ve Arabuluculuk 49
10. İzleme ve Değerlendirme 50
10.1 İç İzlemenin Kapsamı 50
10.2 Dış İzleme 50
10.3 Göstergeler 50
10.4 Raporlama Sıklığı 51
10.5 Geri Dönüş Sonrası İzleme ve Yeniden Yerleşim Uygulama Raporu 52
11. Uygulama Sorumlulukları ve Finansman 53
11.1 Kurumsal sorumluluklar 53
11.2 Bütçe 53
11.3 Finansman ve bütçe yönetimi 55

Tablolar Listesi

Tablo 2.1 Arazi ile ilgili etkilerin özeti, 1. Etap 14
Tablo 3.1 Boşluk Analizi: Türk Yasal Çerçevesi ile AİKB ÇSG5 Karşılaştırması 19
Tablo 4.1 Temel Kilometre Taşları 24
Tablo 4.2 6306 sayılı Kanun Kapsamında Açık Artırmayla Satılan Paylar 25
Tablo 5.1 Etkilenen arazi ve yapılar 27
Tablo 5.2 1. Etaptaki tescilli bağımsız bölümlerin kullanım durumuna göre dağılımı 28
Tablo 5.3 Etkilenen işletmelerin profili 28
Tablo 5.4 Kategori ve cinsiyete göre etkilenen kişiler ve tüzel kişiler 29
Tablo 5.5 Kullanıcı durumuna göre etkilenen kişiler 30
Tablo 5.6 Kategori ve cinsiyete göre hassas kişiler 31
Tablo 5.7 Hassasiyet kriterine göre hassas kişiler 31
Tablo 5.8 İkamet durumu ve kritere göre hassas kişiler 31
Tablo 6.1 Ataşehir Kentsel Dönüşüm Projesi – Haklar Matrisi 34
Tablo 7.1 Geçim kaynağı etkileri ve geri kazanım önlemleri 44
Tablo 8.1 Aşamalara göre yeniden yerleşim katılım faaliyetleri 47
Tablo 9.1 Şikâyet Yanıt Süreleri 48
Tablo 9.2 İtiraz kademeleri 49
Tablo 10.1 İzleme göstergeleri 50
Tablo 10.2 İç ve dış raporlama 52
Tablo 11.1 Uygulama sorumlulukları 53
Tablo 11.2 Yeniden yerleşim bütçesi (TRY) 54

Şekiller Listesi

Şekil 2-1 Konum Haritası ve 1. Etap Sınırı 10
Şekil 2-2 1. Etaptaki Parseller 11
Şekil 2-3 İmar Hakları 1. Etaba Aktarılan Parseller 12
Şekil 2-4 Projenin Mimari Konseptine İlişkin Vaziyet Planı ve Cephe Görselleri 13
Şekil 2-5 Projenin Mimari Konseptine İlişkin Vaziyet Planı ve Cephe Görselleri 13
Şekil 2-7 Mevcut Arazi Kullanım Haritası 15
Şekil 3-1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 17

Kısaltmalar Listesi

Kısaltmalar	Açıklama
MİD	Mali İşler Direktörü
Ç&S	Çevresel ve Sosyal
AİKB	Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası
ÇSEP	Çevresel ve Sosyal Eylem Planı
ÇSG	Çevresel ve Sosyal Gereklilik
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İŞKUR	Türkiye İş Kurumu
İSTESOB	İstanbul Esnaf ve Sanatkarlar Odaları Birliği
KOSGEB	Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı
KVKK	6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
ÇŞİDB	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
PEK	Projeden etkilenen kişi
YYEP	Yeniden Yerleşim Eylem Planı
PKP	Paydaş Katılım Planı
SDS	Sosyal Destek Sorumlusu
SYDV	Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakıfları

Terimler Sözlüğü

Terim	Tanım
Projeden etkilenen kişi (PEK)	Proje nedeniyle arazi, bina, bağımsız bölüm veya başka herhangi bir varlık üzerindeki mülkiyet, kullanım ya da başka şekilde yararlanma hakkını tamamen veya kısmen, kalıcı veya geçici olarak kaybeden ya da geliri veya geçim kaynakları etkilenen her kişi. Bu YYEP'te etkilenen kişiler; hak sahiplerini, kiracıları, ticari kullanıcıları ve 1. Etap alanındaki işletmelerin çalışanlarını kapsar.
Sözleşmeye bağlanan birim	Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında beyan edilen ve Ege Yapı'nın kira ve taşınma yardımını ödediği bağımsız bölüm.
Sayım	1. Etap alanında Projeden etkilenen kişi ve hanelerin; zilyetlik durumlarını, kullanım durumlarını, her bir birimin kullanımını, hane yapısını, gelir kaynaklarını ve hassasiyet durumlarını kayıt altına alan tam sayımı. Sayım Ege Yapı tarafından yapılmış ve Eylül 2026'da güncellenmiştir. Sayım sonuçları Hak Sahipleri Matrisinin temelini oluşturur.
Tazminat	Proje tarafından edinilen veya etkilenen bir varlık için nakdi veya ayni olarak yapılan ödeme. Bu Projede malikler, esas olarak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında tahsis edilen yeni bağımsız bölümler aracılığıyla ayni olarak tazmin edilmektedir.
Kesme tarihi	Sayımın tamamlandığı tarih, yani Eylül 2026. Bu tarihten sonra 1. Etap alanına yerleşen kişiler bu YYEP kapsamındaki yeniden yerleşim yardımlarından yararlanamaz. Mülkiyet hakları kesme tarihinden etkilenmez; bu haklar tapu kayıtlarına ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine tabi olmaya devam eder.
Beyan edilen birim	Bir hak sahibinin kira ve taşınma yardımına esas olarak beyan ettiği bağımsız bölüm. Beyan edilen birim, ya resmi bağımsız bölüm ya da sözleşmeye bağlanan birimdir.
Ekonomik yerinden edilme	Etkilenen kişinin fiziksel olarak yerinden edilip edilmediğinden bağımsız olarak, Proje nedeniyle varlıkların, varlıklara erişimin, gelir kaynaklarının veya diğer geçim araçlarının kaybı.
Uygunluk	Etkilenen kişilerden hangilerinin bu YYEP, 6306 sayılı Kanun ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında tazminat, yardım veya başka desteklere hak kazandığını belirleyen kriterler.
Haklar	Bu YYEP kapsamında her bir etkilenen kişi kategorisine sağlanan ve Tablo 6.1'de belirtilen tazminat, yardım ve destekler.
Kat karşılığı esası	Maliklerin arazilerini bir yükleniciye verdiği, yüklenicinin inşaatı kendi maliyetiyle yaptığı ve nakit ödeme yerine maliklere yeni bağımsız bölümlerden üzerinde anlaşılan bir payı verdiği düzenleme.
Bakmakla yükümlü olunan çocuklu hane	Çalışan üyesi bulunmayan, tek bir gelir kaynağına dayanan ve okul çağında veya daha küçük üçten fazla çocuğa bakan hane. Bunlar genellikle çocuk bakımı sorumluluklarının yetişkinlerin çalışmasını engellediği ve dolayısıyla gelirlerinin yerinden edilmenin maliyetlerine karşı daha kırılgan olduğu hanelerdir. Bu YYEP'teki beş hassasiyet kriterinden biridir (Bölüm 5.5).
Kayıt dışı kullanıcı	Bir arazi veya yapıyı, üzerinde tanınabilir herhangi bir yasal hakkı veya talebi olmaksızın kullanan kişi. Sözlü anlaşmayla kira ödeyen kiracılar kayıt dışı kullanıcı değildir: bu kişilerin kullanıma ilişkin tanınabilir bir talebi vardır ve bu YYEP'te kiracı olarak değerlendirilirler.
Arazi edinimi	Proje için arazinin veya arazi üzerindeki hakların, anlaşma yoluyla veya kanunla tanınan yetkilerin kullanılması yoluyla edinilmesi. Bu Projede arazi edinimi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri ve 6306 sayılı Kanunun 6. maddesi kapsamında payların satışı yoluyla yapılan edinimi kapsar.
Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi	Hak sahiplerinin arsa paylarını yeni binalardaki bağımsız bölümler karşılığında Ege Yapı'ya devrettiği ve Ege Yapı'nın kira ve taşınma yardımını belirleyen sözleşme.
Geçim kaynaklarının geri kazanılması	Geliri veya geçim kaynakları Projeden etkilenen kişilerin gelirlerini en azından Proje öncesi düzeyine geri getirmelerini ve mümkünse iyileştirmelerini sağlayan önlemler.
Piyasa değeri	Bir varlığın, açık ve rekabetçi bir piyasada istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında elde edebileceği en olası fiyat.
Resmi bağımsız bölüm	ÇŞİDB tarafından 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği kapsamında yasal kira yardımına uygun kabul edilen bağımsız bölüm.
1. Etap alanı	Ataşehir Barbaros Mahallesi'nde, Projenin ilk etabının inşa edildiği ve kullanıcıların yerinden edildiği 1189/239, 2577/1-2-3-4-5-6-7, 2578/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13, 2579/1-2-3-4-5-6-7-8-9, 2583/1,2,4,6 ada/parseller.
Fiziksel yerinden edilme	Proje nedeniyle yer değiştirme veya barınağın kaybı. Bu Projede fiziksel yerinden edilme, 1. Etap alanındaki riskli yapıların yıkılmasından kaynaklanmakta olup kullanıcıların geçici konuta taşınmasını ve maliklerin alandaki yeni bağımsız bölümlere geri dönmesini gerektirmektedir.
Kira yardımı	Geçici konut maliyetine katkı olarak yapılan aylık nakdi yardım. Yasal kira yardımı 6306 sayılı Kanun kapsamında ÇŞİDB tarafından, sözleşmeye dayalı kira yardımı ise arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında Ege Yapı tarafından ödenir.

İkame maliyeti	Kaybedilen varlıkların yerine konulmasına ve işlem maliyetlerinin karşılanmasına yetecek tazminatı sağlayan değerleme yöntemi. Piyasa değerine tescil ve devir harçları gibi işlem maliyetlerinin eklenmesiyle hesaplanır; amortisman, kurtarılan malzeme veya Projeden sağlanan faydalar için indirim yapılmaz.
Rezerv yapı alanı	ÇŞİDB tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşümde yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere belirlenen alan. Proje alanı 2023 yılında rezerv yapı alanı olarak belirlenmiştir.
Yeniden yerleşim	Proje nedeniyle ortaya çıkan fiziksel ve ekonomik yerinden edilmenin, etkilenen kişilere sağlanan tazminat, yardım ve destekler dahil olmak üzere ele alındığı süreç ve önlemler.
Yeniden Yerleşim Eylem Planı (YYEP)	Ege Yapı'nın, Projenin neden olduğu yerinden edilmeyi ele almak, kayıpları tazmin etmek ve etkilenen kişilerin geçim kaynaklarını ve yaşam koşullarını geri kazandırmak için izleyeceği prosedürleri ve alacağı aksiyonları ortaya koyduğu doküman.
Hak sahibi	1. Etap alanındaki veya bir transfer parselindeki bir parselde ya da bağımsız bölümde tapuya kayıtlı mülkiyet payı bulunan kişi.
Riskli yapı	ÇŞİDB tarafından onaylanan risk tespitine dayanarak 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli olduğu belirlenen ve bu nedenle yıkılacak olan yapı.
Pay satışı (açık artırma)	6306 sayılı Kanunun 6. maddesi kapsamında, hissedarların salt çoğunluğunu oluşturan maliklerin çoğunluk kararına katılmayan maliklerin arsa paylarının, Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı bir değerleme uzmanınca belirlenen piyasa değerinden az olmamak üzere açık artırma yoluyla diğer hissedarlara satılması usulü.
Paydaşlar	Projeden etkilenen, Projeyle ilgilenen veya Projeyi etkileyebilecek bireyler, gruplar, kuruluşlar ve kurumlar.
Kiracı	Kesme tarihi itibarıyla, yazılı bir kira sözleşmesi veya sözlü bir anlaşma kapsamında, kira karşılığında 1. Etap alanındaki bir bağımsız bölümü kullanan kişi.
Aktarım parselleri	1. Etap alanı dışında kalan ve imar hakları Projeye aktarılan parseller. Bu parsellerin malikleri, aktarılan haklar karşılığında Projede bağımsız bölüm alır.
Hassas gruplar	Cinsiyet, yaş, engellilik, ekonomik dezavantaj veya yoksulluk ya da hane yapısı nedeniyle yerinden edilmeden diğerlerine göre daha olumsuz etkilenebilecek ve yeniden yerleşim yardımlarını talep etme veya bunlardan yararlanma olanakları daha sınırlı olabilecek kişiler. Bu YYEP'te hassasiyet beş kritere göre taranır: maddi güçlük, kadın reisli hane, yaşlılık (75 yaş ve üzeri), engellilik ve bakmakla yükümlü olunan çocuklu hane (Bölüm 5.5).

Sorumluluk Reddi

Bu doküman, Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (AİKB) tarafından finansmanı değerlendirilmekte olan bir projeyle bağlantılı olarak hazırlanmıştır. Bu dokümanın içeriği, AİKB'nin projeyi onayladığı veya finanse etmeyi taahhüt ettiği şeklinde yorumlanamaz. AİKB tarafından sağlanacak her türlü finansman, Banka'nın iç inceleme ve onay süreçlerine ve kesin finansman sözleşmelerinin imzalanmasına tabidir. Bu doküman yalnızca AİKB finansmanının onaylanması ve yürürlüğe girmesi halinde uygulanır.

1. Giriş

Bu Yeniden Yerleşim Eylem Planı (YYEP), Ege Yapı A.Ş.'nin (Ege Yapı) Ataşehir Konut Projesinin (Proje) neden olduğu fiziksel ve ekonomik yerinden edilmeyi nasıl yöneteceğini ortaya koymaktadır. Proje, Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (AİKB) tarafından finansmanı önerilen Ege Yapı Konut Ortak Girişimi aracılığıyla geliştirilmektedir.

Projenin amacı, yerleşik bir kentsel alanda depremden kaynaklanan can ve mal kaybı riskini azaltmaktır. Hak sahipleri, mevcut arsa ve bina paylarını kat karşılığı esasıyla yeni ve depreme dayanıklı binalardaki bağımsız bölümlerle değiştirmektedir (açıklama için bkz. Bölüm 2.1). Dolayısıyla arazi ve konut kaybı ayni olarak tazmin edilmektedir.

Proje, İstanbul Ataşehir'in Barbaros Mahallesi'nde 93 mevcut binayı içeren 6,31 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı olarak belirlenmiştir. Mevcut binaların çoğu güncel deprem ve yapı güvenliği standartlarını karşılamamaktadır. Proje, Ocak 2027 ile Ekim 2032 arasında dört etapta uygulanacaktır:

- **1. Etap:** yaklaşık 1,29 ha (yollar ve boş kadastro parselleri dahil), 33 bina, 52 bağımsız bölüm (konut ve ticari). Planlanan yıkım Nisan–Haziran 2027, planlanan inşaat Temmuz 2027–Haziran 2030, teslim Haziran 2030.
- **2. Etap:** ön planlama aşamasında. İskân izninin Nisan 2032'de alınması beklenmektedir.
- **3. ve 4. Etaplar:** ön planlama aşamasında, birlikte teslim edilecektir. İskân izninin Ekim 2032'de alınması beklenmektedir.

2. ila 4. Etaplar birlikte 5,02 ha ve 60 binayı kapsamaktadır.

Bu YYEP 1. Etabı kapsamaktadır. Arazi kapsamı şunlardan oluşur:

- 1. Etap alanı içindeki özel mülkiyetteki parseller;
- 1. Etap alanı dışında kalan ve imar hakları Projeye aktarılan 13 parsel ve
- imar planı kapsamında kapatılacak olan Ece Sokak, Çimen Sokak ve Taşlıyol Sokak dahil olmak üzere tescil dışı yol ve kadastro boşluğu alanları.

ÇSEP 5.1 numaralı Aksiyon doğrultusunda, sonraki her etap için, o etapta herhangi bir yer değiştirme, yıkım veya şantiye kurulumu yapılmadan önce ayrı bir YYEP veya bu YYEP'in güncellenmiş bir versiyonu hazırlanacak, kamuya açıklanacak ve AİKB tarafından onaylanacaktır.

Proje, Bölüm 2 ve 5'te açıklanan aşağıdaki yerinden edilme etkilerine neden olmaktadır. Her kategorideki etkilenen kişi sayısı Bölüm 5.4'te verilmektedir.

- **Alanda ikamet eden malikler: geçici** fiziksel yerinden edilme. Bu kişiler yıkımdan önce konutlarını boşaltır ve aynı alandaki yeni bağımsız bölümlere geri döner. Yerinden edilme süresi, 2027 yılının ikinci çeyreğindeki boşaltmadan Haziran 2030'daki teslime kadar yaklaşık 39 aydır.
- **Kiracılar:** fiilen kalıcı olan fiziksel yerinden edilme. Bina boşaltıldığında kiracılıkları sona erer ve yeni bir kira düzenlemesi yapılmadıkça yeni bağımsız bölümler üzerinde hakları bulunmaz.
- **Birimlerini kiraya vermiş olan ve alanda ikamet etmeyen malikler:** inşaat süresince kira gelirinin kaybı yoluyla geçici ekonomik yerinden edilme.
- **Malik tarafından işletilen işletme:** Parsel maliki tarafından işletilen imalat işletmesi, inşaat süresince işyerini kullanamayacak ve yeni projede kendisine ofis birimleri tahsis edilecektir.
- **Kiracı işletmeler (B2–B4):** Depo birimlerini kullanan ticari kiracılar, kira sözleşmeleri feshedileceğinden bu birimleri kullanamayacaktır.
- **13 transfer parselinin malikleri (alanda ikamet etmeyen):** ayni olarak tazmin edilen imar hakkı kaybı / fiziksel yerinden edilme yok.

Hiçbir malikin kalıcı olarak yerinden edilmesi beklenmemektedir. Malikler inşaat süresince geçici olarak fiziksel yerinden edilecek ve Projedeki yeni bağımsız bölümlere geri döneceklerdir; bu dönemdeki hakları Bölüm 6'da açıklanmaktadır. Kiracılar kalıcı olarak fiziksel yerinden edilecektir. Kira sözleşmeleri yazılı veya sözlü olsun, alanda ikamet eden tüm kiracılar "Alanda ikamet eden kiracılar (yazılı kira sözleşmesi olan veya olmayan)" kategorisine girer ve bu YYEP kapsamında aynı haklardan yararlanır (Bölüm 6, Tablo 6.1). Eylül 2026 sayımında kayıt dışı kullanıcı tespit edilmemiştir. Alan 13 Ocak 2023'te rezerv yapı alanı ilan edilmiştir. Bu YYEP için uygunluk kesme tarihi Eylül 2026'dır (Bölüm 4.1.2).

Etaplı çalışmalar sırasında alanda veya alanın yakınında yaşayan kişilere ilişkin erişim, trafik ve toplum güvenliği konuları Bölüm 2.2'de ve Projenin ÇSYP'sinde ele alınmaktadır.

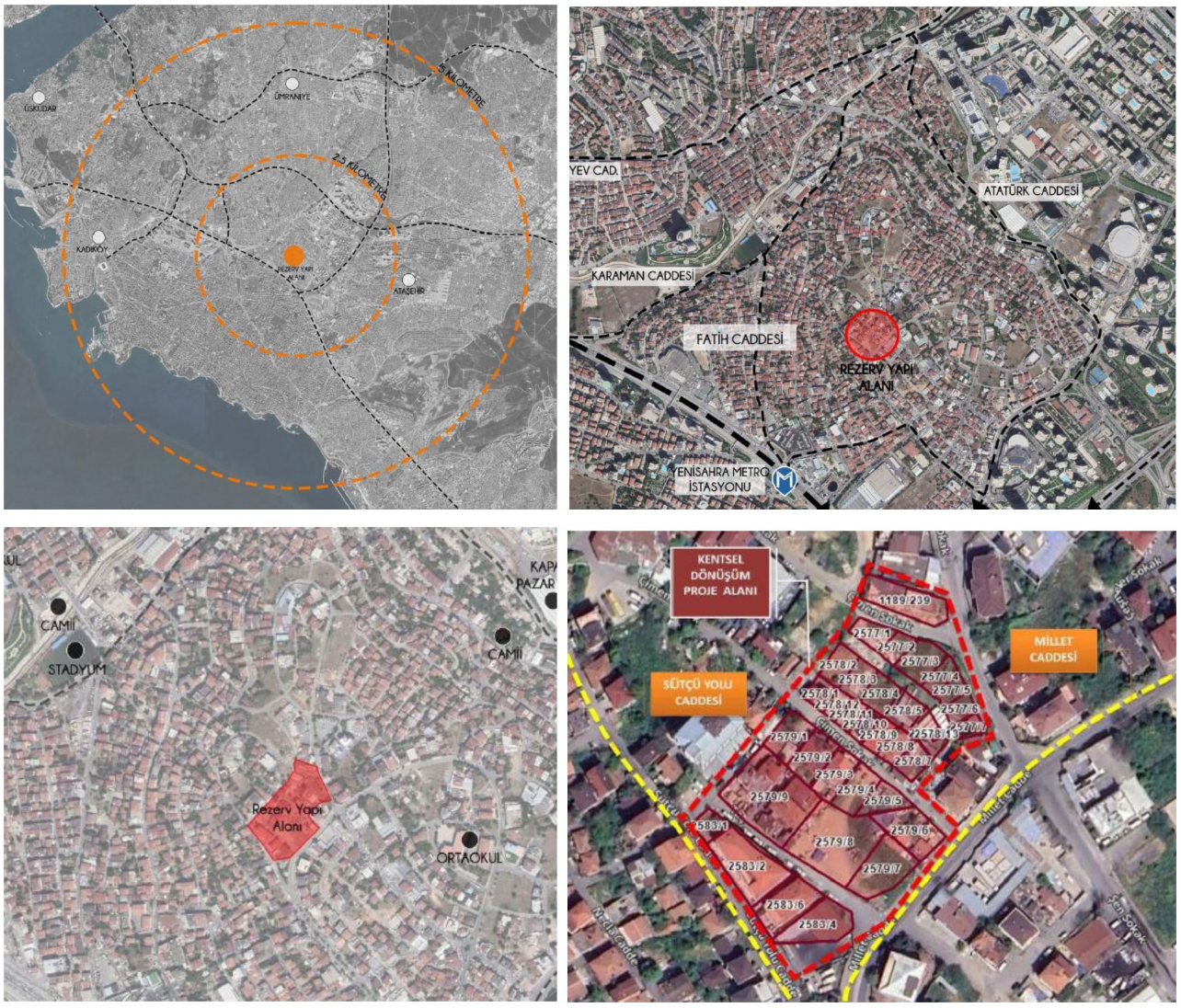
Bu YYEP, AİKB'nin Arazi Edinimi, Arazi Kullanımına İlişkin Kısıtlamalar ve Gönülsüz Yeniden Yerleşim konulu 5 No.lu Çevresel ve Sosyal Gerekliliğini (ÇSG5) ve Bilgilerin Kamuya Açıklanması ve Paydaş Katılımı konulu ÇSG10'u karşılamaktadır. YYEP ayrıca 6306 sayılı Kanuna, Uygulama Yönetmeliğine ve ilgili diğer Türk mevzuatına uygundur. Türk mevzuatı ile ÇSG5'in farklılaştığı durumlarda daha sıkı olan gereklilik uygulanır. Bölüm 3, boşlukları ve bunların nasıl giderildiğini ortaya koymaktadır.

Bu YYEP, kişisel veriler çıkarılmış olarak Türkçe ve İngilizce kamuya açıklanacaktır. Proje etaplamasındaki değişiklikler veya uygulama sırasındaki deneyimler burada açıklanan etkileri veya hakları önemli ölçüde değiştirirse YYEP güncellenecek ve yeniden kamuya açıklanacaktır.

2. Proje Tanımı ve Projenin Olası Etkileri

2.1 Projenin Amaçları, Konumu, Gerekçesi, Faydaları ve Temel Bileşenleri

Proje, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, D-100 (E-5) karayoluna yakın konumdaki Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi'nde yer almaktadır. Çevredeki alan yoğun yapılaşmış olup ana caddeler boyunca konutlar, okullar ve küçük dükkânlar bulunmaktadır. 1. Etap, 1,29 hektarlık bir alanda (yollar ve boş kadastro parselleri dahil) 33 binayı ve 52 bağımsız bölümü; 227 konut, 294 ofis ve 19 ticari birim içeren beş yeni blokla değiştirecektir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB), 13 Ocak 2023'te alanı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "rezerv yapı alanı" ilan etmiştir.



Şekil 2-1 Konum Haritası ve 1. Etap Sınırı

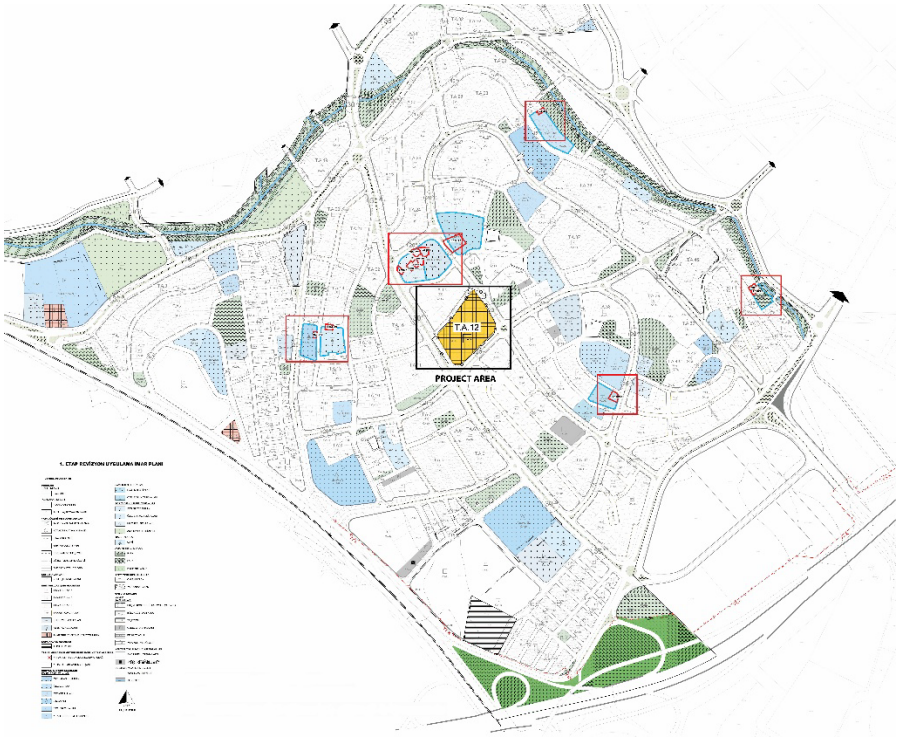


Şekil 2-2 1. Etaptaki Parseller

1. Etap alanı Ocak 2023'te 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı olarak belirlenmiştir. Mevcut binaların çoğu, güncel deprem yönetmeliklerinden önce inşa edilmiş, eskimiş az ve orta katlı bloklardır. Sokaklar dar olduğundan acil durum erişimi kısıtlıdır ve altyapı şebekeleri eskimiştir. Projenin temel amacı, bu binaları Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne (2018) göre tasarlanmış yeni binalarla değiştirerek büyük bir depremden kaynaklanacak can ve mal kaybı riskini azaltmaktır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (2012), Türkiye'nin kentsel dönüşüme ilişkin ulusal çerçevesidir. Kanun; riskli yapıların, riskli alanların ve rezerv yapı alanlarının nasıl belirleneceğini, boşaltılacağını, yıkılacağını ve yeniden inşa edileceğini düzenler ve ülke genelinde tüm mülk sahiplerine uygulanır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı uygulamayı stratejik düzeyde yönetir; belediyeler ise planlama ve ruhsat yetkileri aracılığıyla yerel düzeyde uygular. Kanun; kira yardımı, kredi desteği ve harç/vergi muafiyetleri sağlar.

Yerel düzeyde, 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı (2019, 2022'de revize edilmiş) imar haklarının transferine izin vermektedir. Kamu hizmet alanlarında kalan ve üzerinde yapılaşma yapılamayan parsellerin malikleri bu parselleri belediyeye terk edebilir. Bunun karşılığında, 400 m²'den büyük parsellerdeki toplama alanlarında inşaat alanı hakkı elde ederler. Böylece kamu idaresi, kamulaştırma yapmaksızın araziyi edinmektedir; bununla birlikte kamulaştırma olanağı saklıdır. Aktarılan hakların hangi toplama alanına, dolayısıyla hangi yüklenicinin projesine aktarılacağını yalnızca malik seçer. İmar hakları 1. Etaba aktarılan parseller Şekil 2.3 'te verilmektedir.



Şekil 2-3 İmar Hakları 1. Etaba Aktarılan Parseller

Dört alternatif değerlendirilmiştir: hiçbir şey yapmama, mevcut binaların yenilenmesi, kısmi yeniden geliştirme ve kapsamlı yeniden geliştirme. 'Hiçbir şey yapmama' alternatifi deprem riski nedeniyle reddedilmiştir. Yenileme, mevcut yapılar Bina Deprem Yönetmeliği'nin (2018) gerektirdiği standartlara getirilemeyeceğinden reddedilmiştir. Kısmi yeniden geliştirme, sokak genişlikleri, altyapı ve açık alanlara ilişkin sorunlar ancak ada ölçeğinde çözülebileceğinden reddedilmiştir. Bu nedenle kapsamlı yeniden geliştirme seçilmiştir.

1. Etap şunları kapsamaktadır:

- 33 mevcut binanın yıkılması;
- depreme dayanıklı yeni konut ve ticari binaların (5 blok) inşası,
- Ece, Çimen ve Taşlıyol sokaklarının kapatılması dahil olmak üzere sokak düzeninin imar planı kapsamında yeniden düzenlenmesi;
- yeni altyapı bağlantıları, yaya güzergâhları ve peyzajı yapılmış ortak açık alanlar.

İnşaatın 36 ay sürmesi beklenmektedir. Proje kat karşılığı esasıyla yürütülmektedir. Her hak sahibi arsa payını Projeye devreder ve bu payla orantılı olarak ve bireysel sözleşmesinde belirtildiği şekilde yeni binalarda bağımsız bölüm alır. Hak sahipleri inşaat için herhangi bir ödeme yapmaz. Ege Yapı inşaatı finanse eder ve yatırımını fazla bağımsız bölümleri satarak geri kazanır. Bölüm 6.1, bu değişimin nasıl değerlendiğini açıklamaktadır.

Malikler açısından Proje, depreme karşı güvenli olmayan konutları aynı yerde, tapulu, mevzuata uygun ve modern hizmetlere sahip yeni bağımsız bölümlerle değiştirmektedir. Geri dönüşte haneler kendi mahallelerine dönmekte, burada sosyal ilişkilerini yeniden kurabilmekte ve çocukları ilkokul ve ortaokul için yeniden aynı okul kayıt bölgelerine dahil olmaktadır. Bu faydalar esas olarak maliklere yöneliktir. Mahallenin geneli ise daha iyi acil durum erişimi, altyapı ve açık alan kazanır. Kiracılar, binalar boşaltıldığında kiracılıklarını kaybeder ve yeni binalardaki bağımsız bölümler üzerinde hakları yoktur. Kiracıların yerinden edilmesi Bölüm 5 ve 6'da ayrı bir etki olarak ele alınmaktadır.



Şekil 2-4 Projenin Mimari Konseptine İlişkin Vaziyet Planı ve Cephe Görselleri



Şekil 2-5 Projenin Mimari Konseptine İlişkin Vaziyet Planı ve Cephe Görselleri

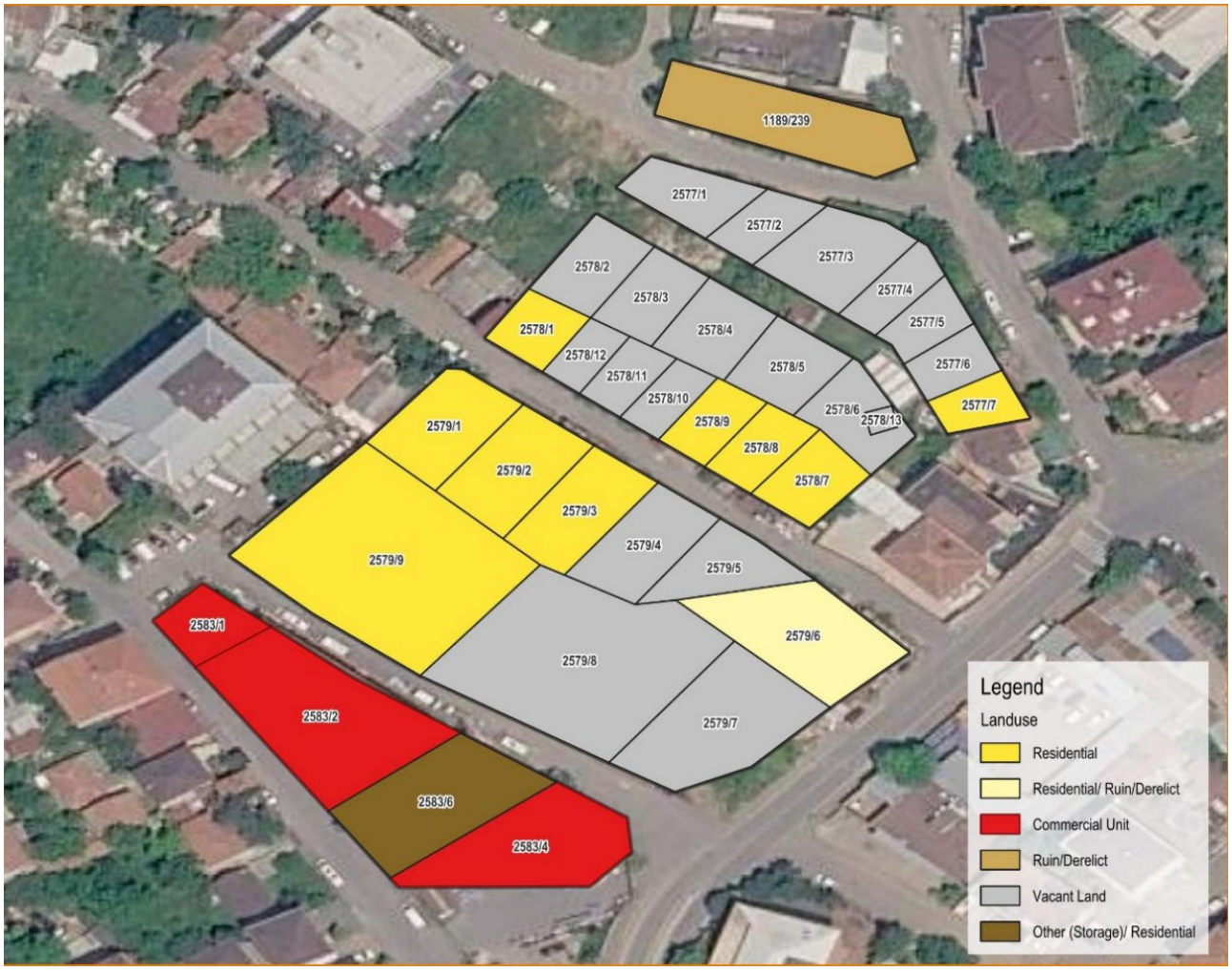
2.2 Proje Alanı ve İlişkili Arazi Etkileri – Kaçınma ve En Aza İndirme

2.2.1 Proje Alanı ve Arazi Etkileri

1. Etap alanındaki tüm arazi Proje tarafından kullanılacaktır. Tablo 2.1, arazi ile ilgili etkileri özetlemektedir. Ayrıntılı rakamlar Bölüm 5'te yer almaktadır.

Tablo 2.1 Arazi ile ilgili etkilerin özeti, 1. Etap

Etki kategorisi	Sayı	Etkinin niteliği
Özel mülkiyetteki parseller, 1. Etap alanı	34 parsel (12.066 m²); 162 mülkiyet kaydı (3'ü Ege Yapı'ya ait); 86 malik ve hissedar	Arsa paylarının yeni binalardaki bağımsız bölümlerle değiştirilmesi (ayni)
Aktarım parselleri	Diğer adalarda 13 parsel (4.377 m²); 71 mülkiyet kaydı; 57 malik	Aktarılan imar hakları karşılığında yeni binalarda bağımsız bölüm; parseller fiziksel olarak etkilenmemektedir
Mevcut binalar, 1. Etap alanı	52 bağımsız bölümlü 33 bina (konut ve ticari)	Yıkılacak
Alanda ikamet eden malikler, 1. Etap alanı	19 (3 tek malik, 16 hissedar)	Geçici fiziksel yerinden edilme; yeni bağımsız bölümlere geri dönüş
Alanda ikamet etmeyen malikler, 1. Etap alanı	66 (5 tek malik, 61 hissedar)	Kullanımın veya kira gelirinin geçici kaybı; fiziksel yerinden edilme yok
Kiracılar	Alanda ikamet eden 29 kiracı (6'sı yazılı kira sözleşmeli, 23'ü yazılı kira sözleşmesiz)	Fiilen kalıcı fiziksel yerinden edilme
Ticari kullanıcılar	4 işletme: 1'i malik tarafından işletilen (imalat), 3'ü kiracı tarafından işletilen (depo)	Ekonomik yerinden edilme; malik tarafından işletilen işletme faaliyetine son vermeyi, kiracı işletmeler ise taşınmayı planlamaktadır; malike sözleşme kapsamında yeni projede ofis birimi
İşletme çalışanları	21 kişi beyan edilmiştir (B1: 10; B2: 11)	Olası kalıcı iş kaybı (B1); olası geçici kesinti (B2–B4)
Hassas kişiler	Toplam 30; alanda bulunan kullanıcılar arasında 19	Yerinden edilme sürecinde artan risk (alanda bulunan kullanıcılar)
Kamu arazisi	Ada düzeni kapsamında kapatılacak sokaklar (Ece Sokak, Çimen Sokak, Taşlıyol Sokak)	Yalnızca kullanılması veya işgal edilmesi halinde ilgili



Şekil 2-6 Mevcut Arazi Kullanım Haritası

2.2.2 Kaçınma ve En Aza İndirme

1. Etap alanından yerinden edilmeden kaçınılamamaktadır. Binaların deprem standartlarını karşılamak için ada bazında yıkılıp yeniden inşa edilmesi gerekmekte olup yıkım ve inşaat sırasında insanların binalarda güvenli şekilde kalması mümkün değildir. Ancak Proje, maliklerin yalnızca geçici olarak yerinden edilmesi şeklinde tasarlanmıştır: malikler aynı alana geri dönecek ve nakit ödeme yerine ayni olarak tazmin edilecektir.

Ege Yapı, yerinden edilmenin ölçeğini, süresini ve şiddetini mümkün olduğunca düşük tutacaktır:

- Yalnızca 1. Etap alanı boşaltılacaktır. Sonraki etaplar, her etap için ayrı bir YYEP onaylanana kadar boşaltılmayacaktır
- Boşaltma öncesinde ödenmesi gereken haklar ödenmeden ve yeterli geçici konut sağlanmadan hiçbir haneden boşaltma yapması istenmeyecektir.
- İnşaat süresi mümkün olduğunca kısa tutulacaktır. İnşaatın hak sahiplerinden kaynaklanmayan nedenlerle gecikmesi halinde geçiş dönemi desteği, hak sahibi geri dönebilene kadar devam edecektir.
- Yıkım ve inşaat süresince komşu mülkler için güvenli erişim, trafik yönetimi ve şantiye kontrolleri sürdürülecektir. Önlemler ÇSYP'de belirtilmekte ve PKP aracılığıyla duyurulmaktadır.

3. Yasal Çerçeve

3.1 Ulusal Yasal Çerçeve

Proje, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, rezerv yapı alanı belirlemesine dayanarak ve 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylanmış imar planına uygun olarak yürütülmektedir. Projede 6306 sayılı Kanunun riskli alan veya münferit riskli yapı prosedürleri kullanılmamaktadır. Proje, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi veya 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında bir kentsel dönüşüm alanı değildir ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında herhangi bir kamulaştırma yapılmamıştır.

3.1.1 6306 sayılı Kanun: Rezerv Yapı Alanı Rejimi

ÇŞİDB, 13 Ocak 2023'te alanı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "rezerv yapı alanı" ilan etmiştir. Yetkili idare, İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü aracılığıyla hareket eden ÇŞİDB'dir. 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği, afet riski altındaki alanların dönüşümünü üç tür müdahale yoluyla düzenler: riskli alanlar, riskli yapılar ve rezerv yapı alanları.

Rezerv yapı alanlarında tevhit, ifraz, yeniden bina yapımı, payların satışı ile kat karşılığı veya hasılat paylaşımı esasıyla yeniden yapılaşmaya ilişkin kararlar, payların salt çoğunluğuna sahip malikler tarafından alınır. Karar ve önerilen koşullar, karara katılmayan maliklere bildirilir. Bu malikler on beş gün içinde kabul etmezlerse payları, ÇŞİDB tarafından belirlenen rayiç değerden az olmamak üzere açık artırma yoluyla satılır. Paylar önce anlaşmaya katılan maliklere, ardından sözleşme koşullarını kabul eden üçüncü kişilere teklif edilir ve satış bedeli payı satılan malike ödenir. Bu Projede bu usul 27 Şubat 2025, 6 Kasım 2025 ve 5 Şubat 2026 tarihlerinde yapılan açık artırmalarda kullanılmış ve bunun sonucunda tüm paylar sözleşmeye taraf maliklerin elinde toplanmıştır. Projedeki arazi, kamulaştırma yapılmaksızın bu hüküm çerçevesinde bir araya getirilmiştir. Payları açık artırmayla satılan malikler Projeye rıza göstermemiştir ve bu nedenle bu YYEP'in kapsamındadır.

Rezerv yapı alanlarında parseller bir araya getirildikten sonra binalar boşaltılır ve yıkılır. Kullanıcıların binayı terk etmemesi halinde Kanun, idareye elektrik, su ve doğal gaz hizmetlerini kesme ve binayı kolluk desteğiyle boşaltma yetkisi tanır. Ege Yapı, bu yetkilerin kiracılara veya diğer herhangi bir kullanıcıya karşı kullanılmasını talep etmeyecektir. Kanun tapuda kayıtlı malikleri muhatap alır; kiracılara ve sınırlı ayni hak sahiplerine bildirim malikler aracılığıyla yapılır. İnşaattan sonra yeni bağımsız bölümler, ÇŞİDB'nin talebi üzerine malikler adına payları oranında tescil edilir. Tüm paylar artık sözleşmeye taraf maliklerin elinde olduğundan bu yetkilerin maliklere karşı kullanılması beklenmemektedir. Ancak bu yetkiler, sözleşmeye taraf olmayan ve yalnızca malikler aracılığıyla bilgilendirilen kiracılar açısından önemini korumaktadır.

Uygulama Yönetmeliği kapsamında ÇŞİDB aşağıdaki geçiş dönemi yardımlarını öder. Tutarlar her yıl il bazında belirlenir ve ilgili bağımsız bölümün piyasa kirasına bağlı değildir.

- Anlaşma yoluyla boşaltılan binaların maliklerine, ilgili idarenin onayına bağlı olarak, rezerv yapı alanlarında en fazla 48 ay süreyle, ile göre 4.500 TRY ile 8.000 TRY arasında değişen (2026 itibarıyla İstanbul'da 8.000 TRY) aylık kira yardımı.
- Konut veya ticari kullanımdaki her dolu bağımsız bölüm için, bölümü kullanan kişiye, yani bölümde oturan malik veya hissedara ya da yazılı kira sözleşmesi olan kiracıya, aylık tutarın iki katı tutarında tek seferlik taşınma yardımı. Her bağımsız bölüm için yalnızca bir ödeme yapılır; boş olan, yazılı kira sözleşmesi olmaksızın kullanılan veya sözleşmesiz kiracılara kiraya verilen bağımsız bölümler bu yardımdan yararlanamaz. Sınırlı ayni hak sahiplerine ve kapıcı dairesinde oturan kapıcılara aylık tutarın beş katı tutarında tek seferlik ödeme yapılır.
- Malik, kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olmayan bazı kullanıcılara 2016/8663 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı kapsamında yapılan yardım. Proje alanında bu kategoride kullanıcı tespit edilmemiştir.

Kanun, yükleniciye kira, taşınma veya başka herhangi bir yardım sağlama yükümlülüğü getirmemektedir. Dolayısıyla Ege Yapı'nın bu Projedeki kira ve taşınma ödemeleri yasal değil, sözleşmeye dayalıdır.

6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği, yüklenicinin yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda mülk sahipleri için güvenceler de öngörmektedir. Uygulama Yönetmeliğinin 13(9) maddesi uyarınca, rezerv yapı alanlarında yeniden yapılaşma işi üstlenen özel sektör yüklenicilerinin yapı ruhsatı almadan önce teminat vermesi gerekmektedir. Teminat, 50.000 m²'ye kadar inşaat alanları için tahmini inşaat maliyetinin %10'undan başlayan ve daha büyük projelerde daha düşük oranların uygulandığı kademeli bir ölçeğe göre hesaplanır.

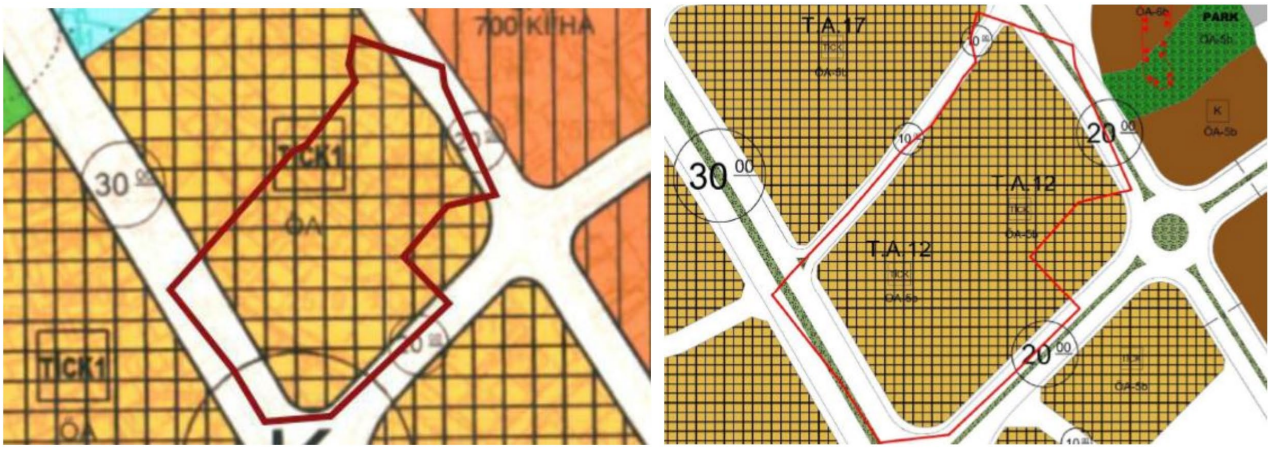
13(11) maddesi uyarınca, inşaata yükleniciden kaynaklanan nedenlerle bir yıl içinde başlanmamış olması veya inşaatın Yönetmelikte belirtilen koşullarda durdurulmuş olması halinde, payların salt çoğunluğunu temsil eden malikler inşaat sözleşmelerinin feshini talep edebilir. Bir yıllık sürenin başlangıcı, ilgili sözleşme düzenlemelerine ve uygulanacak pay devri işlemlerinin tamamlanmasına bağlıdır. Fesih, idari incelemeye ve Yönetmelikte belirlenen usul şartlarına tabidir. Bunlar, maliklerin kira yardımına dayandığı dönemde inşaatın gecikmesi halinde başlıca yasal güvencelerdir.

Hak sahipleri, 6306 sayılı Kanun kapsamında alınan kararlara ve yapılan işlemlere karşı yargı yoluna da başvurabilir. Malikler tarafından ortaklaşa alınan kararlara ilişkin uyuşmazlıklar genellikle adli yargının görev alanına girerken, idari değerleme ve zorunlu pay satışı işlemleri dahil idari işlemlere karşı, ilgili usul şartları ve yasal süreler çerçevesinde idari yargıda dava açılabilir. Uygun hukuki yol ve süre, itiraz edilen karar veya işlemin niteliğine bağlıdır.

3.1.2 İmar ve Arazi Düzenlemesi

Proje, 15 Şubat 2019'da onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uygundur. Uygulama imar planı, 1. Etap alanının bir kısmını ticaret ve konut kullanımına, bir kısmını yola ve bir kısmını refüje ayırmakta olup alanın bir bölümü İmar Hakkı Aktarım Alanı içinde kalmaktadır. Plan 3 sokağı (Ece Sokak, Çimen Sokak, Taşlıyol Sokak) kapatmakta ve yeni bir ada düzeni getirmektedir.

Plan uygulaması, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili planlama ve arazi düzenlemesi yönetmeliklerine tabidir. 3194 sayılı Kanunun 15. ve 16. maddeleri kapsamındaki uygulama, imar planı bulunan alanlarda yapılan ifraz ve tevhit işlemlerini ifade eder ve yalnızca imar planının ve parselasyon planının tescil edildiği alanlarda uygulanabilir. İlgili mevzuata uygunluk, belediye ve belediye meclisi kararlarıyla onaylanır. 1. Etap için 15. ve 16. maddeler kapsamında bir tevhit işlemi öngörülmektedir. Parsellerin imar planı kararlarına uygun olarak birleştirilmesiyle bu süreç, hak sahiplerine tahsis edilecek net parsel alanlarını ve mülkiyet paylarını etkileyebilir.



Şekil 3-1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar haklarının İmar Hakkı Aktarım Alanına aktarılması veya bu alandan dışarı aktarılması, yapılaşma kapasitesini ve dolayısıyla hak sahiplerine tahsis edilen bağımsız bölümlerin sayısını, büyüklüğünü ve değerini etkileyebilir. Bununla birlikte, arsa paylarında veya imar haklarındaki değişiklikler haklara otomatik olarak orantılı değişiklikler şeklinde yansımaz. Bu nedenle, ikame mülk değerlerinde, bağımsız bölüm tahsislerinde olası azalmaları veya hak sahipleri için ek mali yükümlülükleri belirlemek amacıyla etkiler parsel düzeyinde değerlendirilmelidir.

3.1.3 İlgili Diğer Mevzuat

Aşağıdaki mevzuat da bu YYEP ile ilgilidir:

- Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, özellikle mülkiyet hakkına ilişkin 35. madde ve sağlıklı bir çevrede yaşama hakkına ilişkin 56. madde;
- mülkiyet, paylı mülkiyet, kadastro kayıtları ve yeni bağımsız bölümlerin tescilini düzenleyen 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu;
- mülk sahipleri ile kiracılar arasındaki kira sözleşmelerini, bunların feshini ve ilgili sözleşmesel hak ve yükümlülükleri düzenleyen 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu. 6306 sayılı Kanun kapsamındaki zorunlu tahliye, tek başına mevcut kira sözleşmelerini otomatik olarak sona erdirmez; ilgili fesih hükümleri ve yerinden edilmenin koşulları dikkate alınmalıdır.
- sağlık ve engellilik verileri dahil olmak üzere sayım, anketler ve hassasiyet taramasından elde edilen kişisel verilerin toplanmasını, işlenmesini, saklanmasını ve silinmesini düzenleyen 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (KVKK). 6306 sayılı Kanun süreci kapsamında işlenen veriler için veri sorumlusu ÇŞİDB, kendi topladığı veriler için ise Ege Yapı'dır;
- belediye sosyal hizmetlerinin ve Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakıflarının hassas haneler için kullanılabilecek destekler sağladığı 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanunu.

3.2 AİKB Gereklilikleri

Proje, AİKB Çevresel ve Sosyal Politikasına (2024) ve Çevresel ve Sosyal Gerekliliklerine (ÇSG) tabidir. Bu YYEP; ÇSG5 (Arazi Edinimi, Arazi Kullanımına İlişkin Kısıtlamalar ve Gönülsüz Yeniden Yerleşim) ve ÇSG10 (Bilgilerin Kamuya Açıklanması ve Paydaş Katılımı) gerekliliklerini ele almaktadır. ÇSG5, müzakerelerin başarısız olması halinde zorunlu mekanizmaların uygulanabileceği müzakere yoluyla varılan uzlaşmalar dahil olmak üzere, arazi edinimi veya arazi kullanımına ilişkin kısıtlamalardan kaynaklanan fiziksel ve ekonomik yerinden edilmeye uygulanır. Kapsamı, etkilenen kişilerin resmi mülkiyet veya zilyetlik durumundan bağımsız olarak hem kalıcı hem de geçici yerinden edilmeyi içerir.

ÇSG5 bu Projede birkaç nedenle tetiklenmektedir. Birincisi, 6306 sayılı Kanun kapsamında payların salt çoğunluğuna dayanan karar alma mekanizması, karara katılmayan maliklerin paylarının açık artırma yoluyla zorunlu olarak satılmasına olanak tanımaktadır. İkincisi, kiracılar ve diğer kullanıcılar bireysel rızalarından bağımsız olarak konutlarını veya işyerlerini boşaltmak zorunda kalabilir. Üçüncüsü, yeniden yapılaşma süreci sakinlerin inşaat süresince mevcut konutlarını terk etmesini gerektirmekte olup bu durum, geri dönebilme olanaklarına bağlı olarak geçici veya kalıcı fiziksel yerinden edilmeye yol açabilir. Proje ayrıca işletmelerin kesintiye uğraması, gelir kaybı veya ticari işyerlerine erişimin kısıtlanması yoluyla ekonomik yerinden edilmeye neden olabilir.

ÇSG5 şunları gerektirir:

- uygulanabilir alternatiflerin değerlendirilmesi yoluyla gönülsüz yerinden edilmeden kaçınılması veya bunun en aza indirilmesi;
- zorla tahliyeden kaçınılması ve uygun yasal ve usule ilişkin güvencelerin sağlanması;
- bir kesme tarihinin belirlenmesi ve malikler, kiracılar, kayıt dışı kullanıcılar ve işletmeler dahil tüm etkilenen kişileri kapsayan bir sayım ve sosyoekonomik değerlendirmenin tamamlanması;

- kaybedilen varlıklar için, uygun olduğu durumlarda, tam ikame maliyeti üzerinden zamanında tazminat ödenmesi;
- geçici konut desteği ile konut koşullarının ve yaşam standartlarının geri kazanılması dahil olmak üzere yeterli yer değiştirme ve geçiş dönemi yardımı sağlanması;
- geçim kaynaklarının ve gelir getirici faaliyetlerin geri kazanılması ve mümkünse iyileştirilmesi;
- hassas kişilerin belirlenmesi ve ihtiyaçlarına göre uyarlanmış ek yardım sağlanması;
- ÇSG10 ile uyumlu olarak anlamlı istişare yapılması, bilgilerin zamanında kamuya açıklanması ve etkili bir şikâyet mekanizmasına erişim sağlanması; ve
- uygun yeniden yerleşim planlama araçlarının hazırlanması ve uygulanması ile gerektiğinde izleme ve düzeltici önlemler alınması.

ÇSG10, Projenin yaşam döngüsü boyunca sürekli, kapsayıcı ve anlamlı paydaş katılımına yönelik çerçeveyi belirleyerek bu gereklilikleri tamamlamaktadır. Kiracıların, karara katılmayan maliklerin, hassas hanelerin ve yeniden yapılaşma kararları üzerinde etkisi sınırlı olabilecek diğer etkilenen kişilerin katılımının kolaylaştırılmasına özellikle dikkat edilmesi gerekmektedir.

Yalnızca Türk mevzuatına uygunluk, ÇSG5'e uygunluğu her zaman göstermez. AİKB Çevresel ve Sosyal Politikası (2024) uyarınca, ulusal mevzuatın geçerli ÇSG'lerden farklılaştığı durumlarda Projenin daha sıkı olan gerekliliği karşılaması gerekmektedir. Dolayısıyla ulusal yeniden yapılaşma çerçevesi ile ÇSG5 arasındaki boşluklar belirlenmeli ve projeye özgü uygun önlemlerle giderilmelidir.

3.3 Ulusal Çerçeve ile ÇSG5 Arasındaki Boşluklar ve Boşlukları Gidermeye Yönelik Önlemler

Tablo 3.1 6306 sayılı Kanunun ve ulusal uygulamanın ÇSG5 gerekliliklerinin gerisinde kaldığı noktaları ortaya koymaktadır. Tabloda yalnızca yasal çerçeveler karşılaştırılmakta olup her bir boşluğu gidermeye yönelik proje düzeyindeki önlemler Bölüm 6'da yer almaktadır.

Tablo 3.1 Boşluk Analizi: Türk Yasal Çerçevesi ile AİKB ÇSG5 Karşılaştırması

Konu	Türk Mevzuatı ve Ulusal Uygulama	AİKB ÇSG5 Gereklilikleri	Tespit Edilen Mevzuat Boşluğu
Uygunluk	6306 sayılı Kanun esas olarak tapuda kayıtlı malikleri muhatap alırken, kiracılar ve diğer kullanıcılar uygunluk koşullarına bağlı olarak belirli yasal yardımlardan yararlanabilir.	Resmi yasal hakları bulunmayanlar dahil tüm etkilenen kişiler, ilgili tazminat ve yeniden yerleşim yardımları açısından değerlendirilir.	Ulusal hükümler, başta kayıt dışı kullanıcılar olmak üzere tüm etkilenen kişi kategorilerini yeterince kapsamayabilir.
Kesme tarihi	Proje genelinde bir uygunluk kesme tarihi belirlenmesine ilişkin eşdeğer bir gereklilik bulunmamaktadır.	Bir sayıma dayanan uygunluk kesme tarihinin belirlenmesi ve duyurulması.	ÇSG5'e uygun bir kesme tarihinin belirlenmesi ve kamuya açıklanmasına yönelik sistematik bir mekanizma bulunmamaktadır.
Sayım ve sosyoekonomik mevcut durum	Tespit esas olarak tapu kayıtlarına ve idari prosedürlere dayanmaktadır. Kapsamlı bir sosyoekonomik anket yapılması gerekmemektedir.	Etkilenen kişilerin, hanelerin ve geçim kaynaklarının sayımı ve sosyoekonomik değerlendirmesi.	Tüm etkilenen kişileri kapsayan kapsamlı bir sayım ve sosyoekonomik mevcut durum çalışmasına ilişkin eşdeğer bir gereklilik bulunmamaktadır.
Tazminat standardı	Tazminat, yasal değerlemelere veya yeniden yapılaşma sözleşmelerine dayanmaktadır. Karara katılmayan maliklerin payları idari olarak belirlenen değerler üzerinden satılabilir.	Uygun kayıplar için, ilgili işlem maliyetleri dahil tam ikame maliyeti üzerinden tazminat.	Yasal değerlemeler ve sözleşmeye dayalı bağımsız bölüm tahsisleri tam ikame maliyeti gerekliliklerini karşılamayabilir.
Anlaşma sağlanamaması ve zorunlu satış	Payların salt çoğunluğunca desteklenen kararlar, karara	Gönülsüz yerinden edilme; uygun güvenceler, hukuki	Zorunlu pay satışı prosedürleri, ÇSG5 güvencelerinin tamamını

Konu	Türk Mevzuatı ve Ulusal Uygulama	AİKB ÇSG5 Gereklilikleri	Tespit Edilen Mevzuat Boşluğu
	katılmayan maliklerin paylarının zorunlu satışıyla sonuçlanabilir.	süreç ve ikame maliyeti üzerinden tazminat gerektirir.	sağlamayabilir veya tam ikame maliyetini garanti etmeyebilir.
Zorla tahliye	İdari tahliye ve yıkım, yasal prosedürlere tabi olarak 6306 sayılı Kanun kapsamında zorla uygulanabilir.	Zorla tahliye yasaktır ve yerinden edilme, ilgili usule ve esasa ilişkin güvencelere uygun olmalıdır.	Ulusal zorlayıcı uygulama prosedürleri, zorla tahliyeye karşı ÇSG5 güvencelerinin tamamını açıkça içermemektedir.
Kira yardımı	Devlet kira yardımı, uygunluk koşullarına bağlı olarak, belirlenmiş tutarlarda ve sınırlı süreler için sağlanmaktadır.	Yerinden edilme etkilerini karşılamaya ve yaşam standartlarını korumaya yetecek geçiş dönemi yardımı.	Sabit yardım tutarları ve süreleri, fiili piyasa kiralarını veya uzayan yerinden edilme sürelerini yansıtmayabilir.
Kiracılar	Uygun kiracılar, genellikle tek seferlik ödemeler şeklinde sınırlı yasal taşınma yardımı alabilir.	Yerinden edilen kiracılar, uygun taşınma yardımına ve yeterli ikame konut bulmalarına yönelik desteğe hak kazanır.	Yasal yardımlar, kiracıların taşınma maliyetlerini ve konut ihtiyaçlarını yeterince karşılamayabilir.
Taşınma ve işlem maliyetleri	Yasal yardımlar, tüm taşınma ve işlem giderlerini her zaman karşılamamaktadır.	Makul ve gerekli taşınma maliyetleri ile ilgili işlem maliyetleri karşılanır.	Geri dönüş taşınmaları dahil, uygun tüm taşınma ve işlem giderlerinin karşılanmasına yönelik kapsamlı bir gereklilik bulunmamaktadır.
Geçici konut	Yeniden yapılaşma süresince geçici konutun yeterliliğini düzenleyen eşdeğer kapsamlı standartlar bulunmamaktadır.	Geçici yerinden edilme süresince yeterli konut ve yaşam koşulları korunmalıdır.	Geçici konutun yeterliliğinin, karşılanabilirliğinin ve erişilebilirliğinin değerlendirilmesine yönelik sistematik bir gereklilik bulunmamaktadır.
Ekonomik yerinden edilme	Ulusal hükümler, kapsamlı bir geçim kaynaklarının geri kazanılması çerçevesi içermeksizin, esas olarak mülkiyet haklarını ve yasal yardımları düzenlemektedir.	Uygun ekonomik kayıpların tazmini ve geçim kaynakları ile gelir getirici faaliyetlerin geri kazanılması.	İşletme gelirinin, istihdamın ve etkilenen diğer geçim kaynaklarının değerlendirilmesine ve geri kazanılmasına yönelik eşdeğer kapsamlı bir gereklilik bulunmamaktadır.
Hassas kişiler	Genel sosyal koruma mekanizmaları mevcuttur ancak projeye özgü hassasiyet değerlendirmesine ilişkin eşdeğer bir gereklilik bulunmamaktadır.	Hassas etkilenen kişilerin belirlenmesi ve ihtiyaçlarına göre farklılaştırılmış yardım sağlanması.	Projeye özgü hassasiyet taramasına ve uyarlanmış yeniden yerleşim yardımına yönelik sistematik bir gereklilik bulunmamaktadır.
İstişare ve kamuya açıklama	6306 sayılı Kanun kapsamında yasal bildirim, malik kararı ve istişare prosedürleri uygulanmaktadır.	ÇSG10 ile uyumlu olarak, yeniden yerleşim planlaması ve uygulaması boyunca anlamlı, kapsayıcı ve sürekli istişare ve kamuya açıklama.	Yasal prosedürler, tüm etkilenen gruplarla anlamlı katılım konusunda ÇSG10 gerekliliklerini her zaman karşılamamaktadır.
Şikâyet mekanizması	İdari başvuru yolları ve yargısal prosedürler mevcuttur.	Yargı yollarına erişimi kısıtlamayan, erişilebilir ve etkili proje düzeyinde şikâyet mekanizması.	Tüm etkilenen kişileri kapsayan, yeniden yerleşime özgü bir şikâyet mekanizmasına ilişkin eşdeğer kapsamlı bir gereklilik bulunmamaktadır.
İzleme	Yeniden yerleşim uygulamasının ve sonuçlarının izlenmesine ilişkin eşdeğer kapsamlı bir gereklilik bulunmamaktadır.	Yeniden yerleşim uygulamasının, geçim kaynaklarının geri kazanılmasının ve yeniden yerleşim hedeflerine ulaşılmasının izlenmesi.	Yeniden yerleşim sonuçlarının ÇSG5 hedeflerine göre izlenmesine ve doğrulanmasına yönelik sistematik bir gereklilik bulunmamaktadır.
Geri dönüş düzenlemeleri	Geri dönüş koşulları, teslim takvimleri ve sözleşmeye dayalı çözüm yolları esas olarak yeniden	Geçiş dönemi yardımları ve yaşam koşullarının geri kazanılması, yerinden edilme	Ulusal hükümler, uzayan inşaat gecikmelerini geçiş dönemi yardımlarının sürdürülmesine

Konu	Türk Mevzuatı ve Ulusal Uygulama	AİKB ÇSG5 Gereklilikleri	Tespit Edilen Mevzuat Boşluğu
ve inşaat gecikmeleri	yapılaşma sözleşmeleri ve ilgili mevzuatla düzenlenmektedir.	etkilerini yeterince karşılamalıdır.	ve yeniden yerleşim sonuçlarına ulaşılmasına sistematik olarak bağlamamaktadır.

4. İlkeler, Hedefler ve Süreçler

4.1 Temel İlkeler ve Hedefler

Ege Yapı, bu YYEP'i ÇSG5 ve ÇSG10 ile uyumlu olarak uygulamayı taahhüt eder. Aşağıdaki ilkeler, kesme tarihinden geri dönüş sonrası izlemenin sonuna kadar 1. Etap boyunca Ege Yapı'yı, yüklenicilerini ve hizmet sağlayıcılarını bağlar. Bu ilkeler sonraki tüm etaplara da asgari standart olarak uygulanır.

4.1.1 Zorla Tahliyeden Kaçınma

Ege Yapı zorla tahliye yapmayacak, talep etmeyecek veya zorla tahliyeye dayanmayacaktır. Bu, 6306 sayılı Kanun kapsamında idareye tanınan, elektrik, su ve doğal gaz hizmetlerinin kesilmesi veya binanın kolluk desteğiyle boşaltılması gibi tahliye yetkilerini de kapsar. Ege Yapı, idareden bu yetkileri 1. Etapta yaşayan veya çalışan herhangi bir kişiye karşı kullanmasını talep etmeyecektir.

Hiçbir hane veya işletmeden aşağıdaki koşullar sağlanmadan ayrılması istenmeyecektir:

- en az 90 gün önceden yazılı bildirim yapılmış olması;
- boşaltmada ödenmesi gereken hakların, ilgili bağımsız bölüme ilişkin Yer Teslim Tutanağının imzalanmasıyla birlikte hak sahibine ödenmiş olması ve hassas hak sahipleri için, bu YYEP kapsamında boşaltmadan önce veya boşaltma sırasında ödenmesi gereken tüm hakların ve ek yardımların eksiksiz olarak sağlanmış olması; ve
- Bölüm 6.4'te açıklandığı şekilde yeterli geçici konutun sağlanmış ve kontrol edilmiş olması.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, boşaltma yükümlülüğünü arsa maliklerine yüklemektedir. Bununla birlikte Ege Yapı, kiraladıkları mülkün maliki tarafından ayrılmaları istenen kiracılar dahil hiç kimsenin zorla tahliye edilmemesini sağlamaktan bu YYEP kapsamında sorumlu olmaya devam eder. Malik ile kiracı arasındaki ilişkinin, usulüne uygun bildirim veya hukuki süreç olmaksızın tahliye riski doğurduğu durumlarda Ege Yapı, şikâyet mekanizması ve Bölüm 6'daki kiracı destek önlemleri aracılığıyla devreye girecektir.

4.1.2 Kesme Tarihi ve Uygunluk

1. Etap için kesme tarihi Eylül 2026 olarak belirlenmiştir. Kesme tarihinde 1. Etap alanında bulunan ve bu tarihte yapılan sayımda kayıt altına alınan kişiler bu YYEP'teki haklara hak kazanır. Ege Yapı tarafından bildirilen en son sayım Nisan 2026'da yapılmış ve Eylül 2026'da güncellenmiştir.

Kesme tarihinden sonra alana yerleşen kişiler bu YYEP'te belirtilen tazminattan yararlanamaz. Ancak bu kişiler zorla tahliye edilmeyecek; durumları ve şikâyet mekanizmasını kullanma hakları konusunda bilgilendirileceklerdir. Ege Yapı, binalar boşaltılana kadar sayım kayıtlarına göre yapılacak periyodik saha kontrolleriyle yeni gelenleri tespit edecektir.

Kesme tarihi; bir sözleşme kilometre taşı olan, tüm arsa paylarının sözleşmeye bağlandığı tarih (5 Şubat 2026) veya bir uygulama aşaması olan boşaltma tarihi ile aynı değildir. Eylül 2026 kesme tarihi, sayım ziyaretleri sırasında hak sahiplerine ve kullanıcılara duyurulmuştur.

Kamu parseli ile tescil dışı yol ve kadastro boşluğu alanları için, ÇŞİDB çalışmalarını tamamladığında ÇŞİDB ile birlikte ayrı bir kesme tarihi belirlenecektir. Bu tarih aynı kanallar aracılığıyla duyurulacaktır.

Bu YYEP kapsamında uygunluk yasal mülkiyete bağlı değildir. Üç grup kişi uygundur:

- resmi yasal hakları bulunan kişiler (tapuda kayıtlı malikler);
- tanınabilir hakları bulunan kişiler, yani abonelikler veya beyanlar gibi başka yollarla kullanımı gösterilebilen yazılı kira sözleşmesi olmayan kiracılar dahil kiracılar ile sınırlı ayni hak sahipleri;

- bunların hiçbirine sahip olmayan, ancak kesme tarihinde 1. Etap alanında arazi kullanan veya araziyi işgal eden kişiler.

Üçüncü grupta kimse tespit edilmemiştir. Bölüm 5.1, bunun nasıl kontrol edildiğini açıklamaktadır.

4.1.3 İkame Değeri Üzerinden Tazminat, Mümkün Olan Her Durumda Ayni Tazminat

Malikler, arsa paylarının yeni binalardaki bağımsız bölümlerle değiştirilmesi yoluyla ayni olarak tazmin edilir. Ege Yapı, her malike tahsis edilen bağımsız bölümlerin, ilgili paya uygulanan tevhit ve imar hakkı transferlerini dikkate alarak, malikin devrettiği arsa ve bina payının tam ikame maliyetinden az olmadığını gösterecektir.

Ayni değişimin karşılamadığı kayıplar, haklar matrisinde belirtildiği şekilde nakdi veya ayni olarak tazmin edilir. Bu kayıplar geçici konut maliyetini, taşınma ve işlem maliyetlerini kapsar.

Hak sahipleri Projeden kaynaklanan hiçbir işlem maliyeti ödemeyecektir. Tapu devri, tescil ve ruhsat harçları ya 6306 sayılı Kanunun 7. maddesi kapsamında muaftır ya da Ege Yapı tarafından ödenir. Ege Yapı'nın bu YYEP kapsamında sağladığı yardımlar, ÇŞİDB tarafından ödenen yasal yardımlara ektir.

4.1.4 Geçim Kaynaklarının Etkilendiği Her Durumda Geçim Kaynaklarının Geri Kazanılması

Ege Yapı, Projenin neden olduğu her türlü gelir veya geçim kaynağı kaybını belirleyecek ve etkilenen geçim kaynaklarını en azından önceki düzeyine geri getirecektir. Bu kapsam; 1. Etapta faaliyet gösteren işletmeleri, maliklerin inşaat süresince kaybettiği kira gelirini ve geçici yer değiştirme nedeniyle ulaşım veya geçimini sağlamaya yönelik diğer maliyetlerde ortaya çıkan her türlü artışı içerir.

4.1.5 Hassas Kişilerin Gözetilmesi

Ege Yapı, zilyetlik durumlarından bağımsız olarak her hak sahibini ve kullanıcıyı Bölüm 5.5'teki kriterleri kullanarak hassasiyet açısından tarayacaktır. Kriterler yaş, engellilik, sağlık, gelir, hane yapısı ve kadın reisli hane olma durumunu kapsar. Hassas haneler boşaltmadan önce, yerinden edilme süresince ve geri dönüşten sonra ek destek alır. Bu destek, uygun tüm hanelere eşit olarak uygulanan yazılı kriterlere dayanır; Ege Yapı'nın takdirine bırakılmamıştır.

4.1.6 İstişare ve Şikâyet Mekanizmaları

Ege Yapı, bu YYEP'in hazırlanması ve uygulanması boyunca tüm etkilenen kişileri; kadınların, yaşlıların, engelli kişilerin ve okuryazarlığı sınırlı kişilerin erişebileceği yöntemlerle bilgilendirecek ve onlarla istişare edecektir. İstişare; hakları ve bunların nasıl hesaplandığını, takvimi, geçici konutun yeterliliğini ve geri dönüş sürecini kapsar. YYEP taslağı nihai hale getirilmeden önce etkilenen kişilere sunulacak ve görüşleri kayıt altına alınacaktır.

Toplum Şikâyet Mekanizması kapsamında yeniden yerleşime ilişkin bir şikâyet ele alma prosedürü, herhangi bir boşaltma bildirimi yapılmadan önce işler hale getirilecektir. Bu prosedür ücretsizdir, anonim şikâyetleri kabul eder, şikâyetçileri misillemeye karşı korur ve belirlenmiş yanıt süreleri ile itiraz kademelerine sahiptir. Prosedürün kullanılması, hiç kimsenin idari makamlara veya mahkemelere başvurma hakkını etkilemez.

4.1.7 İzleme ve Dış Değerlendirmeler

Ege Yapı, bu YYEP'in uygulamasını ve sonuçlarını kesme tarihinden geri dönüş sonrası izlemenin sonuna kadar izleyecektir. İzleme; hakların sağlanmasını, geçici konutun yeterliliğini, şikâyetleri, hassas hanelerin durumunu ve geri dönüş sonrasındaki yaşam koşullarını kapsar. Uygulama ayrıca AİKB tarafından atanan Ç&S Danışmanı tarafından dışarıdan izlenir.

İlerleme, düzenli Ç&S raporlarında AİKB'ye raporlanır. 1. Etap için yeniden yerleşim tamamlandığında Ege Yapı bir Yeniden Yerleşim Uygulama Raporu hazırlayacaktır. Hassas hak sahiplerinin varlığı göz önünde bulundurularak, AİKB'nin kabul edeceği nitelikli bir dış uzman tarafından bağımsız bir tamamlanma denetimi yapılacaktır. Denetim, tüm hak sahipleri yeni bağımsız bölümlerine geri döndüğünde, kira yardımı ve hassas hanelere yönelik destek dahil

bu YYEP kapsamındaki tüm haklar sağlandığında ve yeniden yerleşimle ilgili tüm şikâyetler kapatıldığında yapılacaktır. Denetim, YYEP hedeflerine ulaşılıp ulaşılmadığını ve hak sahiplerinin yaşam standartlarının geri kazanılıp kazanılmadığını veya iyileştirilip iyileştirilmediğini değerlendirecek ve gerektiğinde düzeltici aksiyonlar önerecektir.

4.2 Sürece Genel Bakış

Proje alanı, ÇŞİDB tarafından 13 Ocak 2023'te 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı olarak belirlenmiştir. Bu çerçevede mevcut binalar, bağımsız bölüm paylaşımı modeliyle yıkılmakta ve yeniden inşa edilmektedir. Malikler, arsa paylarını tamamlanan projedeki yeni bağımsız bölümler karşılığında Ege Yapı'ya devreder. Arazi için nakdi tazminat almazlar.

Süreç aşağıdaki aşamalardan oluşmaktadır:

1. rezerv yapı alanının ÇŞİDB tarafından belirlenmesi;
2. hak sahiplerinin tapu kayıtları ve sayım aracılığıyla tespit edilmesi;
3. değerleme ve teklifin hazırlanması;
4. arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin noter huzurunda imzalanması;
5. payların en az salt çoğunluğuna sahip maliklerin anlaşmasının ardından kalan payların açık artırmayla satılması;
6. binaların boşaltılması ve kira desteğinin ödenmesi;
7. yıkım ve inşaat;
8. yeni bağımsız bölümlerin teslimi ve maliklerin geri dönüşü.

Süreç esas olarak maliklerle müzakere yoluyla yapılan sözleşmelere dayanmaktadır. 6306 sayılı Kanun, anlaşmayan malikler için zorunlu bir yol da öngörmektedir. Tablo 4.1, bugüne kadarki temel kilometre taşlarını özetlemektedir.

Tablo 4.1 Temel Kilometre Taşları

Tarih	Kilometre taşı	Sorumlu
13 Ocak 2023	Rezerv yapı alanının belirlenmesi	ÇŞİDB
4 Nisan 2023	İlk sözleşmelerin imzalanması	Ege Yapı / malikler
23 Aralık 2024	Anlaşma oranının %82,62'ye ulaşması; kalan payların açık artırmasının ilan edilmesi	Ege Yapı / ÇŞİDB
27 Şubat 2025	İlk açık artırma; anlaşma oranı %83	ÇŞİDB
6 Kasım 2025	İkinci açık artırma; anlaşma oranı %96	ÇŞİDB
5 Şubat 2026	Son pay satışları; anlaşma oranı %100	ÇŞİDB
Eylül 2026	En son sayım	Ege Yapı
Ocak 2027 (90 günlük süre bildirimle başlar)	Tüm hane ve işletmelere yazılı boşaltma bildirimleri ve bireysel hak bildirimleri	ÇŞİDB / Ege Yapı
Nisan 2027 – Haziran 2027	Boşaltma ve yıkım	Ege Yapı / malikler
Haziran 2030	Yeni bağımsız bölümlerin teslimi	Ege Yapı

4.2.1 Müzakere Yoluyla Varılan Uzlaşmalar

Ege Yapı, standart bir kat karşılığı sözleşmesi esasında maliklerle doğrudan müzakere etmiştir. Bu sözleşme kapsamında izin verilen inşaat alanı, imar planına uygun olarak her malikin arsa payından hesaplanır ve "Brüt İnşaat Alanı"na %50/%50 paylaşım uygulanır. Yeni projenin %50'si maliklere, %50'si Ege Yapı'ya tahsis edilir. Bu oran 6306 sayılı Kanun veya başka bir mevzuatla belirlenmemiş olup bu Proje için müzakere edilmiştir. Türkiye'de kat karşılığı sözleşmelerindeki paylaşım oranları konuma, imar haklarına, inşaat maliyetlerine ve arsa değerine göre değişmekte olup %50/%50 paylaşım İstanbul'da yaygın olarak uygulanan aralık içindedir.

- arsa payları karşılığında, maliklerin %50'lik payından paylarıyla orantılı olarak tahsis edilen yeni bağımsız bölümler;
- inşaat süresi boyunca kira desteği.

%50/%50 paylaşım proje düzeyinde uygulanır. Her malikin ne alacağı, bireysel payının büyüklüğüne bağlıdır. Arsa payı daha küçük olan malikler yeni bir bağımsız bölümün hissedarı olabilir veya bir bağımsız bölüm edinmek için birden fazla payı birleştirebilir. Malikin hakkından daha büyük bir bağımsız bölüm tercih etmesi halinde malik, ek alan için Ege Yapı'ya ödeme yapar.

Sözleşmeler noter huzurunda imzalanmıştır. Ege Yapı'nın teknik ekibi daha sonra maliklerin verdiği vekâletnameler kapsamında yasal ve idari işlemleri yürütmüştür.

23 Aralık 2024 itibarıyla arsa paylarının %82,62'sine sahip malikler sözleşme imzalamıştır. Anlaşma oranı daha sonra 27 Şubat 2025'te %83'e, 6 Kasım 2025'te %96'ya ve 5 Şubat 2026'daki pay satışlarının ardından %100'e yükselmiştir. 5 Şubat 2026 itibarıyla 1. Etaptaki tüm hak sahipleri ya sözleşme imzalamış ya da payları açık artırma yoluyla sonuçlandırılmıştır. Bu YYEP kabul edildikten sonra bir payın mülkiyeti miras veya satış yoluyla değişirse Ege Yapı aşağıdakileri uygulayacaktır:

- İmzanın ardından kentsel dönüşüm inşaat sözleşmesi her taşınmazın tapusuna şerh edilir. Dolayısıyla sözleşme hükümleri mirasçılar ve satış sonrasındaki yeni malikler için de bağlayıcı olmaya devam eder. Mirasçılara ve yeni maliklere mevcut sözleşmenin bir örneği ve bu YYEP kapsamındaki haklarının yazılı bir özeti verilecektir.

Her durumda, her türlü soru veya itiraz şikâyet mekanizması aracılığıyla kayıt altına alınacak ve yazılı olarak yanıtlanacaktır.

Kiracılar ve diğer kullanıcılar arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin tarafı değildir. Ege Yapı bu kişilerin bu YYEP kapsamındaki haklarını doğrudan sağlar ve bu haklar Ege Yapı ile malikler arasında kararlaştırılanlara bağlı değildir.

4.2.2 Uzlaşma Sağlanamaması Durumunda İzlenecek Süreç

6306 sayılı Kanun, bir parseldeki payların en az salt çoğunluğuna sahip maliklerin kararının diğer malikleri bağlamasına olanak tanır. Resmi bildirimin ardından anlaşmayan maliklerin payları açık artırmayla satılır. Satış bedeli ÇŞİDB tarafından belirlenen rayiç değerden düşük olamaz ve bedel malike ödenir. Devir, Tapu Müdürlüğü aracılığıyla tamamlanır.

23 Aralık 2024'te salt çoğunluk eşiği aşıldıktan sonra, kalan payların açık artırmayla satılacağı muhtarlık ilan panosu ve ÇŞİDB internet sitesi aracılığıyla duyurulmuştur. Açık artırmalar 27 Şubat 2025, 6 Kasım 2025 ve 5 Şubat 2026 tarihlerinde yapılmıştır. Anlaşma oranı sırasıyla %83'e, %96'ya ve %100'e yükselmiştir.

Üç parselde toplam 157,40 m²'lik paylar açık artırmayla satılmıştır. Maliklerden ikisi kamu kurumudur: İstanbul Büyükşehir Belediyesi 2577/7 parselinde 139/140 paya, TEDAŞ ise 2578/13 parselinin tamamına sahiptir. Üçüncüsü, 2578/3 parselinde 2/222 paya (2,00 m²) sahip bir gerçek kişidir. Satış bedelleri üç malikin tamamına ödenmiştir. Maliklerin hiçbiri taşınmazlarda ikamet etmemektedir ve hiçbiri satışa itiraz etmemiştir.

Tablo 4.2 6306 sayılı Kanun Kapsamında Açık Artırmayla Satılan Paylar

Ada / Parsel	Malik türü	Pay oranı	Pay alanı (m²)	Bedel ödendi	Alanda ikamet	İtiraz
2577/7	Kamu (İBB)	139/140	139,40	Evet (02/2026)	Hayır	Yok
2578/3	Gerçek kişi	2/222	2,00	Evet (03/2025)	Hayır	Yok
2578/13	Kamu (TEDAŞ)	1/1	16,00	Evet (03/2025)	Hayır	Yok

Bu maliklerin hiçbiri 1. Etapta ikamet etmediğinden açık artırmalar fiziksel yerinden edilmeye neden olmamıştır. İBB ve TEDAŞ'a ait paylar kamu arazisi devirleridir ve ÇSG5 kapsamı dışındadır. 2578/3 parselindeki 2/222 payın özel malikı açısından satış, arazinin nakit karşılığında gönülsüz olarak kaybedilmesiyle sonuçlanmıştır.

Satış, ÇŞİDB tarafından 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 15/A maddesi kapsamında yapılmıştır. Duyurular muhtarlığa asılmış ve saha personeli maliklerle görüşmeler yapmıştır. Bakanlık ayrıca açık artırmaya kadar herhangi bir satışı engelleyen re'sen bir kısıtlamayı tapuya işlemiştir. Satış bedeli, Bakanlık tarafından malik adına açılan bir banka hesabına yatırılmış ve ödeme dekontu sunulmuştur. Malike satışa itiraz etmenin yasal yolu bildirilmiş ve malik itirazda bulunmamıştır.

5. Etkilenen Varlıklara ve Etkilenen Kişilere İlişkin Mevcut Durum

Bu bölüm, Projenin 1. Etabından etkilenen arazi, yapılar, işletmeler ve kişilere ilişkin mevcut durumu sunmaktadır. Bölüm; Ege Yapı saha ekibinin derlediği hak sahibi ve sayım kayıtlarına, tapu ve kadastro kayıtlarına, işletme anketine ve hane ziyaretlerinde yapılan görüşmelerle gerçekleştirilen hassasiyet taramasına dayanmaktadır. Rakamlar önce Projenin geneli için, ardından ikamet durumuna göre ayrıştırılarak sunulmaktadır: Proje alanında ikamet eden ve fiziksel olarak yerinden edilecek kişiler ile alanda ikamet etmeyen ve etkileri arazi, varlıklar ve varsa gelirle sınırlı olan kişiler.

5.1 Sayım Yöntemi, Doğrulama ve Verilerin Korunması

Hak sahipleri ilk olarak güncel tapu ve kadastro kayıtlarından tespit edilmiştir. Parsel ve malik listesi ÇŞİDB ve belediye ile kontrol edilmiş ve imzalanan sözleşmelerle eşleştirilmiştir. Elde edilen 233 mülkiyet ve pay kaydı, 2'si tüzel kişi olan 143 tekil malik ve hissedara karşılık gelmektedir. Tapu kayıtlarında yer almayan kiracılar ve diğer kullanıcılar, 1. Etap alanındaki her binaya yapılan saha ziyaretleriyle tespit edilmiştir.

Ardından standart anket formu kullanılarak yüz yüze görüşmeler yoluyla sosyoekonomik bir sayım yapılmıştır. Anket formu şunları kapsamaktadır:

- kimlik, konum ve zilyetlik durumu (malik, yazılı kira sözleşmesi olan veya olmayan kiracı, fiili kullanıcı) ve parseli kayıtlarda yer almayan herhangi bir kişinin kullanıp kullanmadığı veya işgal edip etmediği;
- hane yapısı, yaş, engellilik, bakım ihtiyaçları, okuryazarlık ve eğitim;
- taşınmazın nasıl kullanıldığı ve varsa kiracılık durumu;
- hane geliri, istihdam ve varsa işletmenin konumuna ne ölçüde bağımlı olduğu;
- hassasiyet;
- yer değiştirmeye ilişkin kaygılar ve tercihler;
- Proje ve şikâyet mekanizması hakkındaki farkındalık.

Alanda faaliyet gösteren dört işletme de faaliyeti, kaydı, faaliyet süresini, istihdamı, konuma bağımlılığı ve taşınma planlarını kayıt altına alan bir işletme anketiyle kapsanmıştır. Hassasiyet, tüm etkilenen kişilerle hane ziyaretlerinde yapılan görüşmelerle taranmıştır.

En son sayım turu Eylül 2026'da tamamlanmış ve 175 etkilenen kişi kayıt altına alınmıştır: 143 malik ve hissedar ile 32 kiracı.

Kiracılıklar kira sözleşmeleriyle veya yazılı kira sözleşmesi bulunmayan durumlarda elektrik, su ve doğal gaz abonelik kayıtlarıyla kontrol edilmiştir. Alanda ikamet eden 29 kiracının 23'ü bu şekilde doğrulanmıştır. Sayım ekibi 1. Etaptaki her parsel için, kayıtlarda yer almayan herhangi bir kişinin parseli kullanıp kullanmadığını veya işgal edip etmediğini kayıt altına almış ve boş parseller periyodik olarak kontrol edilmiştir. Aktarım parselleri 1. Etap çalışmalarından fiziksel olarak etkilenmediğinden bu kontrolün kapsamında değildir. 1. Etapta resmi veya tanınabilir hakları olmaksızın araziyi işgal eden veya kullanan kimseye rastlanmamıştır.

Kişisel veriler, 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (KVKK) uyarınca işlenir. Her katılımcıya verilerin neden toplandığı, hangi hukuki dayanağa dayandığı, verileri kimin göreceği ve haklarının neler olduğu bildirilir. Sağlık, engellilik ve diğer özel nitelikli veriler için açık rıza alınır. Kayıtlar, yalnızca Toplum İrtibat Sorumlusunun (TİS),

Sosyal Destek Sorumlusunun (SDS), Ç&S Sorumlusunun ve yetkilendirilmiş BT sistem yöneticilerinin erişebildiği kısıtlı bir klasör sisteminde tutulur. Proje tamamlandıktan sonra kayıtlar beş yıl süreyle arşivlenir ve ardından silinir. Kişisel veriler, yetkili kamu kurumları dışında üçüncü kişilerle paylaşılmaz. Bu YYEP ile birlikte kamuya açıklanan eklerde hak sahipleri yalnızca kodla tanımlanacaktır.

5.2 Etkilenen Varlıkların Tanımı

Proje iki arazi bileşenini etkilemektedir: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 13 Ocak 2023'te rezerv yapı alanı ilan edilen 1. Etap alanı ile 15 Şubat 2019'da onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında tanımlanan İmar Hakkı Aktarım Alanı içinde yer alan ve imar hakları Projeye aktarılan 13 transfer parseli. Tablo 5.1, etkilenen arazi ve yapıları özetlemektedir.

Tablo 5.1 Etkilenen arazi ve yapılar

Varlık	1. Etap alanı	Aktarım parselleri	Toplam
Ada sayısı	5	–	5
Özel mülkiyetteki parseller	34	13	47
Parsel alanı (m²)	12.066	4.377	16.443
Bina sayısı	33	uygulanamaz	33
Tescilli bağımsız bölümler (konut ve ticari)	52	–	52
Beyan edilen birimler (sözleşmeye bağlanan)	113	39	152
Mülkiyet/pay kayıtları	162 (3'ü Ege Yapı'ya ait)	71	233
Etkilenen kişiler, tekil (kiracılar dahil)	118	57	175
Kamu arazisi	3 sokak (Ece Sokak, Çimen Sokak, Taşlıyol Sokak)	–	3 sokak

Kaynak: Ege Yapı sayımı ve tapu kayıtları.

1. Etap alanı, 5 adada toplam 12.066 m² alana sahip 34 özel mülkiyet parselinden oluşmaktadır. Bu parsellerde, konut ve ticari kullanımlı 52 tescilli bağımsız bölüm içeren 33 bina bulunmaktadır. İmar planıyla belirlenen ada düzeni kapsamında alan içindeki üç kamu sokağı (Ece Sokak, Çimen Sokak, Taşlıyol Sokak) kapatılacaktır. 13 transfer parseli (4.377 m²) 1. Etap çalışmalarından fiziksel olarak etkilenmemekte, yalnızca imar hakları Projeye aktarılmaktadır. Dolayısıyla bu parsellerdeki yapılar veya kullanımlar bu YYEP'in kapsamı dışındadır.

Aynı kişiye ait birden fazla kayıt birleştirildiğinde 233 pay kaydı 175 tekil etkilenen kişiye karşılık gelmektedir. 175 rakamı, 1. Etap alanında tespit edilen ve payı bulunmayan 32 kiracıyı da içermektedir.

Beyan edilen (sözleşmeye bağlanan) birimlerin sayısı (152), tescilli bağımsız bölüm sayısından (52) önemli ölçüde fazladır. Tescilli birimler, tapuda bağımsız bölüm olarak kayıtlı olan birimlerdir; Bakanlığın kira ve taşınma yardımı yalnızca bu birimler için ödenir. Beyan edilen birimler ise hak sahiplerinin beyan ettiği ve kesme tarihinden önce Ege Yapı ile üzerinde anlaşılan birimlerdir ve Ege Yapı tarafından ödenen kira ve taşınma yardımına esas oluşturur. Farkın üç kaynağı vardır:

- Mevcut binalardaki tescilsiz birimler. Proje alanındaki birçok konut ve dükkân fiilen kullanılmakta ancak binalar kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilmemiş paylı mülkiyetteki arsalar üzerinde bulunduğundan bağımsız bölüm olarak tescil edilmemiş durumdadır. Ege Yapı, fiilen kullanılan bu tür her birim için yardım öder.
- Boş parseller. Boş parsellerin malikleri, parselde herhangi bir birim bulunmamasına rağmen 500 m² veya daha küçük parseller için bir birime, daha büyük parseller için iki birime eşdeğer yardım alır.
- Aktarım parselleri. 39 beyan edilen birim, imar hakları 1. Etaba aktarılan parsellere aittir.

Dolayısıyla Ege Yapı'nın yardımı yalnızca tapuda tanınan birimleri değil, kullanımdaki tüm birimleri ve Projeye katılan tüm araziyi kapsamaktadır.

Ege Yapı teknik ekiplerinin yaptığı saha ölçümleri ve değerlendirmeleri sonucunda etkilenen parsellerde korunması gereken başka bir envanter kalemi, tescilli yapı veya ağaç tespit edilmemiştir. Geçim kaynağı değeri taşıyan ürün veya ağaç tespit edilmemiştir.

Tablo 5.2, 1. Etaptaki 52 tescilli bağımsız bölümün ikamet durumuna göre nasıl kullanıldığını göstermektedir. Bu ayrım, bir birimdeki kullanıcıların fiziksel olarak mı (sakinler) yoksa ekonomik olarak mı (işletmeler) yerinden edildiğini ya da birimin boş olup olmadığını belirler.

Tablo 5.2 1. Etaptaki tescilli bağımsız bölümlerin kullanım durumuna göre dağılımı

Kullanım durumu	Birim sayısı	Etkilenen kişiler	Yerinden edilme türü
Konut – malik/hissedar tarafından kullanılan	19	55	Fiziksel (geçici, yeni bağımsız bölüme geri dönüş)
Konut – kiracı(lar) tarafından kullanılan	29	99	Fiziksel (kiracılığın kalıcı kaybı)
Ticari – malik tarafından işletilen	1	10	Ekonomik
Ticari – kiracı tarafından işletilen	3	11	Ekonomik
Boş / kullanılmayan	-	–	Yok (varlığın kullanımının kaybı)
Toplam	**52**	**175**	

Kaynak: Ege Yapı sayımı; İşletme Anketi.

5.3 Etkilenen İşletmeler

Sayımda 1. Etap alanında faaliyet gösteren ve tamamı 2583 adada (2, 4 ve 6 parseller) yer alan dört işletme tespit edilmiştir. Bunlardan biri taşınmaz maliki tarafından, üçü ise yazılı kira sözleşmesi bulunan kiracılar tarafından işletilmektedir. İşletmecilerin hiçbiri alanda ikamet etmediğinden işletmeler üzerindeki etki ekonomik yerinden edilmedir: faaliyetin taşınması veya sona ermesi ve buna bağlı gelir ve istihdam riski. Tablo 5.3, işletme profilini özetlemektedir.

Tablo 5.3 Etkilenen işletmelerin profili

Kod	Ada/ Parsel	Durum	Faaliyet	Faaliyet süresi (yıl)	Hanenin tek geçim kaynağı	Çalışanlar*	Taşınma planı	Alternatif yer bulundu	Gelir kaybı riski	İstihdamın sürekliliği
B1	2583/ 2	Taşınmaz maliki	İmalat/ üretim	5+	Hayır	10	Faaliyete son verme	Hayır, arayış sürüyor	Belirsiz	İşveren çalışanları istihdam etmeye devam etmeyecek
B2	2583/ 4	Kiracı	Ticari depolama	5+	Evet	11	Taşınma ve faaliyete devam etme	Hayır, arayış sürüyor	Orta	Devam edecek
B3	2583/ 6	Kiracı	Depolama	5+	Bilgi verilmedi	Bilgi verilmedi	Taşınma ve faaliyete devam etme	Hayır, arayış sürüyor	Belirsiz	Devam edecek
B4	2583/ 6	Kiracı	Depolama	5+	Bilgi verilmedi	Bilgi verilmedi	Taşınma ve faaliyete devam etme	Hayır, arayış sürüyor	Belirsiz	Devam edecek

** İşveren hariç.*

Kaynak: Ege Yapı İşletme Anketi. Dört işletmenin tamamı kayıtlıdır, konuma orta düzeyde bağımlı olduklarını beyan etmektedir ve tercih ettikleri taşınma alanı olarak Ferhatpaşa'yı belirtmektedir.

Dört işletmenin tamamı kayıtlıdır ve beş yıldan uzun süredir alanda faaliyet göstermektedir. Tümü mevcut konumlarına orta düzeyde bağımlı olduklarını beyan etmekte ve tercih ettikleri taşınma alanı olarak Ataşehir'in Ferhatpaşa Mahallesi'ni belirtmektedir. Hiçbiri henüz alternatif bir yer bulamamıştır.

Malik tarafından işletilen imalat işletmesi (B1) 10 kişi istihdam etmekte olup üretime kalıcı olarak son vermeyi planlamaktadır. Malik, boşaltmadan sonra depo alanı kiralamayı planlamakta, çalışanları istihdam etmeye devam etmeyi düşünmemekte ve danışmanlık desteği talep etmiştir. Malik, işletmenin hanenin tek geçim kaynağı olmadığını beyan etmektedir. Dolayısıyla B1, alandaki en önemli geçim kaynağı etkisini oluşturmaktadır: 10 kişinin işini kalıcı olarak kaybetme olasılığı. B1 işletmecisi ayrıca hassas (yaşlı, 75 yaş ve üzeri) olarak tespit edilmiştir.

Kiracılar tarafından işletilen üç depolama işletmesi (B2–B4) taşınmayı ve faaliyetlerine devam etmeyi planlamakta ve çalışanlarını istihdam etmeye devam etmeyi beklemektedir. B2 11 kişi istihdam etmekte olup işletmecinin hanesinin tek geçim kaynağıdır. B3 ve B4'ün çalışan sayıları ve geçim kaynağı bağımlılıkları ile dört işletmenin tamamı için beklenen gelir kesintisi süresi bildirilmemiştir. Ege Yapı bu bilgileri birçok kez talep etmiş ancak işletmeciler paylaşmayı reddetmiştir; Ege Yapı talebini boşaltma bildiriminden önce yineleyecektir. Taşınma süreci nedeniyle işini kaybeden çalışanlara Ege Yapı ayni destek sağlayacaktır. Şirketin toplum ilişkileri personelinin yönlendirmesiyle bu kişiler Ege Yapı'ya yönlendirilecek ve becerilerinin mevcut pozisyonlarla örtüşmesi halinde projenin inşaat faaliyetlerindeki iş olanaklarıyla eşleştirilebilecektir.

İşverenler hariç B1 ve B2 için toplam 21 çalışan bildirilmiştir. Çalışanlar başlı başına etkilenen kişilerdir ve Bölüm 5.3'teki 175 hak sahibi ve kullanıcıdan ayrı sayılmaktadır. İşletme sayısı, Eylül 2026 sayımı sırasında sahada gözlemlenen dükkânlarla doğrulanmıştır; faaliyet gösteren başka bir işletme tespit edilmemiştir.

5.4 Etkilenen Kişiler

Bireysel hak sahibi düzeyinde kayıt altına alınan toplam 175 etkilenen kişi tespit edilmiştir: 143 malik ve hissedar ile 32 kiracı. Bunlardan beşi tüzel kişidir. Gerçek kişilerin 103'ü erkek, 67'si kadındır. Tablo 5.4, kategori ve cinsiyete göre dağılımı vermektedir.

Kişiler hak türüne ve alanda ikamet edip etmediklerine veya işletme faaliyeti yürütüp yürütmediklerine göre kategorilere ayrılmıştır. Malikler bir parselin veya bağımsız bölümün tek başına maliki iken hissedarlar paylı mülkiyette pay sahibidir. Sözleşmeli kiracılar yazılı kira sözleşmesine sahiptir. Sözleşmesiz kiracılar bir birimi kullanmakta ve yazılı kira sözleşmesi olmaksızın kira ödemektedir; bu kişilerin kullanımı abonelik (elektrik, su, doğal gaz) beyanlarıyla doğrulanmıştır. ÇSG5 kapsamında bu kişiler kayıt dışı kullanıcı değil, tanınabilir hakları bulunan kişilerdir. İmar hakkı (emsal) transfer hak sahipleri, 13 transfer parselinin malikleridir.

Tablo 5.4 Kategori ve cinsiyete göre etkilenen kişiler ve tüzel kişiler

Kategori	Erkek	Kadın	Tüzel kişi	Toplam	Toplam içindeki %
Malik	2	2	1	5	%2,9
Malik – Sakin	2	1	–	3	%1,7
Malik – İşletme	1	0	0	1	%0,6
Hissedar	31	29	1	61	%34,9
Hissedar – Sakin	11	5	0	16	%9,1
Alanda İkamet Eden Sözleşmeli Kiracı	5	1	0	6	%3,4
Alanda İkamet Eden Sözleşmesiz Kiracı (yazılı kira sözleşmesi yok)	18	5	0	23	%13,1
Sözleşmeli İşletme Kiracısı	0	0	3	3	%1,7
İmar Hakkı (Emsal) Aktarımı	33	24	0	57	%32,6
Toplam	**103**	**67**	**5**	**175**	**%100,0**

Kaynak: Ege Yapı sayımı (Eylül 2026) ve Hak Sahipleri Matrisi.

Tüm kiracılar için kiracılık süresi kayıt altına alınmıştır. Kiracıların çoğu (28) bir ila beş yıldır, dördü ise beş yıldan uzun süredir alanda yaşamakta veya faaliyet göstermektedir.

Tablo 5.5, etkilenen kişileri ikamet durumuna göre yeniden gruplandırmaktadır. Alanda bulunan 52 kullanıcı (sakinler ve işletmeler) fiziksel olarak yerinden edilecektir. Alanda ikamet etmeyen 123 kişi fiziksel olarak yerinden edilmeyecektir.

Tablo 5.5 Kullanıcı durumuna göre etkilenen kişiler

İkamet durumu / kategori	Erkek	Kadın	Tüzel kişi	Toplam
Alanda bulunan kullanıcılar (sakinler ve işletmeler)	**37**	**12**	**3**	**52**
Malik – Sakin	2	1	0	3
Malik – İşletme	1	0	0	1
Hissedar – Sakin	11	5	0	16
Alanda İkamet Eden Sözleşmeli Kiracı	5	1	0	6
Alanda İkamet Eden Sözleşmesiz Kiracı	18	5	0	23
Sözleşmeli İşletme Kiracısı	0	0	3	3
Alanda bulunmayan hak sahipleri	**66**	**55**	**2**	**123**
Malik	2	2	1	5
Hissedar	31	29	1	61
İmar Hakkı (Emsal) Aktarımı	33	24	0	57
Toplam	**103**	**67**	**5**	**175**

Kaynak: Tablo 5.4'ten türetilmiştir.

5.4.1 Alanda Bulunan Kullanıcılar (Sakinler ve İşletmeler)

1. Etap alanında 52 kişi bulunmaktadır: 48 sakin ve 4 işletmeci. 48 sakin, 19 malik (3 tek malik ve 16 hissedar) ile 29 kiracıdan oluşmaktadır. Etki iki grup arasında farklılık göstermektedir. Alanda ikamet eden malikler inşaat süresince geçici olarak yerinden edilmektedir. Yeni bağımsız bölümler teslim edilene kadar kira yardımı alırlar ve iyileştirilmiş, depreme dayanıklı konutlarla alana geri dönerler. Alanda ikamet eden kiracılar ise kiracılıklarını kalıcı olarak kaybeder. Yer değiştirmeleri kesindir, yeni projede bir bağımsız bölüm üzerinde hakları yoktur ve konut durumları yerel piyasada benzer bir kiralık konut bulmalarına bağlıdır.

Kiracılar sakinlerin %60'ını oluşturmaktadır ve alanda ikamet eden 29 kiracının 23'ünün (%79) yazılı kira sözleşmesi yoktur. Bu durum haklar açısından önemlidir; çünkü 6306 sayılı Kanun kapsamında Bakanlığın kiracılara yaptığı tek seferlik taşınma yardımı yalnızca geçerli bir kira sözleşmesine karşılık ödenmektedir. Alanda ikamet eden sözleşmesiz kiracılara yönelik uygulama Haklar Matrisinde belirtilmektedir.

Dört işletmeci (bir malik ve üç sözleşmeli kiracı) alanda ikamet etmemektedir ve ekonomik olarak yerinden edilmektedir. Bu işletmelerin bildirilen 21 çalışanı da etkilenen kişilerdir ve 175 hak sahibi ve kullanıcıdan ayrı sayılmaktadır. Bunlardan B1'de çalışan on kişi, işlerini kalıcı olarak kaybetme olasılığıyla karşı karşıyadır.

Alanda bulunan kullanıcılar arasındaki 49 gerçek kişinin 12'si (%24) kadındır. Alanda ikamet eden sözleşmesiz kiracılar arasında bu oran 23'te 5'e düşmektedir; çünkü hak sahibi veya kirayı ödeyen kişi genellikle hane reisi olarak kaydedilmektedir. Dört işletmecinin tamamı erkektir.

5.4.2 Alanda Bulunmayan Hak Sahipleri

Toplam 123 etkilenen kişi alanda bulunmamaktadır: 66 1. Etap maliki ve hissedarı (5 tek malik ve 61 hissedar) ile 57 imar hakkı (emsal) transferi hak sahibi. Bu gruptaki 121 gerçek kişinin 55'i (%45) kadındır.

Alanda ikamet etmeyen 1. Etap malikleri fiziksel olarak yerinden edilmemektedir. Bu malikler inşaat süresince mülklerinin kullanımını ve bir birim kiraya verilmişse bu birimden elde edilen kira gelirini kaybeder. Her iki kayıp da beyan edilen birim başına ödenen kira yardımıyla karşılanır ve uzun vadede bu malikler paylarıyla orantılı olarak yeni bağımsız bölümler alır. Alanda ikamet eden 29 kiracının ev sahipleri bu gruba dahildir.

57 imar hakkı (emsal) transferi hak sahibi, parsellerinin imar haklarını bağımsız bölüm hakları karşılığında Projeye aktarmaktadır. Aktarım parselleri 1. Etap çalışmalarından fiziksel olarak etkilenmediğinden bu hak sahipleri ne fiziksel ne de ekonomik yerinden edilme yaşamaktadır.

5.5 Hassas Kişiler

Hassasiyet taraması, tüm etkilenen kişilerle hane ziyaretlerinde yapılan birebir görüşmelerle gerçekleştirilmiş; beyan edilen hane bilgileriyle ve maddi güçlük için Kaymakamlıktan alınan muhtaçlık belgesiyle çapraz kontrol edilmiştir. Tarama malikleri ve kiracıları kapsamakta ve beş kriter uygulamaktadır: yoksulluk, kadın reisli hane, yaşlılık (75 yaş ve üzeri), engellilik ve bakmakla yükümlü olunan çocuklu hane. Birden fazla kriteri karşılayan kişiler çoklu hassasiyet vakası olarak kaydedilmektedir.

175 etkilenen kişinin 30'u (%17,1) hassas olarak tespit edilmiştir: 18 erkek ve 12 kadın (Tablo 5.6). Yoksulluk baskın kriterdir ve 30 hassas kişinin 27'si (%90) için geçerlidir; 18 kişi (%60) birden fazla kriteri karşılamaktadır (Tablo 5.7).

Tablo 5.6 Kategori ve cinsiyete göre hassas kişiler

Kategori	Kadın	Erkek	Toplam
Sözleşmeli Kiracı – Konut	1	1	2
Malik	1		1
Malik – Sakin	1		1
Malik – İşletme		1	1
Hissedar	2	1	3
Hissedar – Sakin	2	6	8
Sözleşmesiz Kiracı (yazılı kira sözleşmesi yok)	2	5	7
İmar Hakkı (Emsal) Aktarımı	3	4	7
Toplam	12	18	30

Kaynak: Ege Yapı hassasiyet taraması.

Tablo 5.7 Hassasiyet kriterine göre hassas kişiler

Kategori	Yoksul	Kadın reisli	Yaşlı 75+	Engellilik	Bakmakla yükümlü olunan çocuklu hane	Çoklu	Hassas kişiler
Sözleşmeli Kiracı	2	1			1	2	2
Malik	1		1			1	1
Malik – Sakin			1				1
Malik – İşletme			1				1
Hissedar	3	1	1	1	1	2	3
Hissedar – Sakin	7	1	2	2		4	8
Sözleşmesiz Kiracı	7	1			6	6	7
İmar Hakkı (Emsal) Aktarımı	7		1	2		3	7
Toplam	27	4	7	5	8	18	30

Kaynak: Ege Yapı hassasiyet taraması. Kriterler birbirini dışlamamaktadır.

Yoksul haneler, geliri gıda yoksulluk sınırının altında kalan hanelerdir; kalabalık hane büyüklüğü, okul çağının altında çocuk bulunması ve daha önce maddi yardım başvurusunda bulunulmuş olması destekleyici göstergeler olarak kullanılmıştır.

Kullanım durumuna göre ayrıştırma, hassasiyetin alanda bulunan kullanıcılar arasında yoğunlaştığını göstermektedir (Tablo 5.8). Alanda bulunan 52 kullanıcının 19'u (%36,5) hassas iken alanda bulunmayan 123 hak sahibinin 11'i (%8,9) hassastır.

Tablo 5.8 İkamet durumu ve kritere göre hassas kişiler

Kullanım durumu / kategori	Yoksul	Kadın reisli	Yaşlı 75+	Engellilik	Bakmakla yükümlü olunan çocuklu hane	Çoklu	Hassas kişiler
Alanda bulunan kullanıcılar (sakinler ve işletmeler)	16	3	4	2	7	12	19
Malik – Sakin	0	0	1	0	0	0	1
Malik – İşletme	0	0	1	0	0	0	1
Hissedar – Sakin	7	1	2	2	0	4	8
Alanda İkamet Eden Sözleşmeli Kiracı	2	1	0	0	1	2	2
Alanda İkamet Eden Sözleşmesiz Kiracı	7	1	0	0	6	6	7
Alanda bulunmayan hak sahipleri	11	1	3	3	1	6	11
Malik	1	0	1	0	0	1	1
Hissedar	3	1	1	1	1	2	3
İmar Hakkı (Emsal) Aktarımı	7	0	1	2	0	3	7
Toplam	27	4	7	5	8	18	30

5.5.1 Alanda Bulunan Hassas Kullanıcılar (Sakinler ve İşletmeler)

Alanda 18'i sakin, biri işletmeci olmak üzere 19 hassas kişi bulunmaktadır: 6 kadın ve 13 erkek. Bunlardan dokuzu kalıcı yer değiştirmeyle karşı karşıya olan kiracılardır ve bu 9 kişiden 7'sinin yazılı kira sözleşmesi yoktur. Alanda ikamet eden hissedarlar, tüm kategoriler arasında en yüksek hassasiyet oranına sahiptir: 16 kişiden 7'si yoksuldur.

Yoksulluk 19 kişiden 16'sı için geçerlidir. Projedeki sekiz bakmakla yükümlü olunan çocuklu hane vakasının yedisi bu gruptadır ve bunların altısı alanda ikamet eden sözleşmesiz kiracılar arasındadır. Bu haneler için kalıcı yer değiştirme, konutun yanı sıra çocukların eğitimini de aksatabilir. 19 kişiden 12'si birden fazla kriteri karşılamaktadır. Bu grupta yerinden edilme ve hassasiyet örtüştüğünden, grup yer değiştirme yardımı, geçiş dönemi desteği ve takip izlemesi açısından öncelikli gruptur.

Malik tarafından işletilen tek işletmenin işletmecisi (B1) yaşlıdır (75 yaş ve üzeri) ve faaliyetine son vermeyi planlamaktadır. Bu vaka hassasiyeti, işletme gelirinin kaybını ve 10 kişinin işini kaybetme olasılığını bir araya getirmekte olup bireysel takip gerektirmektedir.

5.5.2 Alanda Bulunmayan Hassas Hak Sahipleri

On bir hassas hak sahibi alanda bulunmamaktadır: 6 kadın ve 5 erkek. Bu kişiler yerinden edilmediğinden hassasiyetleri esas olarak iki açıdan önem taşımaktadır: sözleşme, tapu ve noter süreçlerine katılabilme kapasiteleri (yaşlı kişiler (3) ve engelli kişiler (3) için geçerlidir) ve kira yardımında veya yeni bağımsız bölümlerin tesliminde yaşanabilecek gecikmeleri karşılayabilme kapasiteleri (yoksul olarak tespit edilen 11 kişinin tamamı için geçerlidir). Bu 11 kişiden 7'si imar hakkı (emsal) transferi hak sahibidir.

6. Haklar

6.1 Değerleme İlkeleri

Malikler ayni olarak tazmin edilir. Her malik, arsa payı karşılığında, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde belirtildiği şekilde yeni binalarda bağımsız bölümler alır. Bağımsız bölüm hakkı, her malik için aynı yöntem kullanılarak tapuda kayıtlı arsa payından hesaplanır.

Değişimin ikame maliyeti standardını karşıladığını göstermek için Ege Yapı, 1. Etap için Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) lisanslı bir değerleme uzmanına karşılaştırmalı bir değerleme yaptıracaktır. Değerleme, her malikin mevcut arsa ve bina payının piyasa değerini, tamamlanmanın ardından kendisine tahsis edilen bağımsız bölümlerin piyasa değeriyle karşılaştıracaktır. Her malike kendi payının değerlemesi verilecektir.

6.2 Yeni Bağımsız Bölümlerin Tahsisi

Haklar, bir puanlama yöntemiyle belirli bağımsız bölümlere dönüştürülür. Yeni projedeki her bağımsız bölüm, mevcut yapıdaki birimlere göre puanlanır. Tahsis daha sonra, örneğin kat, cephe ve blok içindeki konum gibi unsurları yansıtan bir değer düzeltmesini (şerefiye katsayısı) içeren ağırlıklı ortalama puana göre yapılır. Standart durumda herhangi bir nakit ödeme gerekmeyecektir.

Bir hakkın tahsis edilemeyen 1–2 m²'lik bir kalan alan bırakması durumunda, küçük kalan alanlar önce öncelikli bir bağımsız bölümde birleştirilecektir. Piyasa değeri üzerinden nakdi ödeme yalnızca son çare olarak kullanılacaktır.

Maliklerin çoğu küçük arsa paylarına sahiptir. 1. Etap alanındaki 162 mülkiyet kaydının 63'ü 50 m² veya daha küçük paylara ilişkindir ve bu haklardan bazıları tam bir konuta karşılık gelmeyecektir. Bu maliklerin isterlerse alanda bir konuta geri dönebilmeleri için Ege Yapı kendilerine aşağıdaki seçenekleri sunacaktır:

- kalan alanın satın alınması;
- hakların hissedarlarla birleştirilmesi.

1. Etap alanında bir bağımsız bölümde ikamet eden ve hakkı bir konuttan az olan malik veya hissedar bulunmamaktadır.

6.3 Haklar Matrisi

Tablo 6.1, hem ÇŞİDB tarafından ödenen yasal yardımları hem de Ege Yapı tarafından sağlanan hakları göstermekte ve her biri için sorumlu tarafı belirtmektedir. Bir kategorideki her uygun kişi aynı haklardan yararlanır. Bu YYEP kapsamındaki ek haklar, fiziksel veya ekonomik olarak yerinden edilen kişiler oldukları için 1. Etap alanında yaşayan veya işletme faaliyeti yürüten kişilere yöneliktir. Alanda bulunmayan hak sahipleri, yani alanda ikamet etmeyen malikler, boş parsel malikleri ve transfer parsellerinin malikleri, ÇŞİDB ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesiyle sağlanan haklardan yararlanır ve şikâyet mekanizmasına erişebilir. Bir bağımsız bölümde oturan hassas transfer parseli malikleri, hassas maliklere yönelik ek kira desteğinden yararlanmaya uygundur (Tablo 6.1, Bölüm C). Aktarım parsellerinin malikleri, aktarılan imar hakları karşılığında Projede bağımsız bölüm alır.

Tablo 6.1 Ataşehir Kentsel Dönüşüm Projesi – Haklar Matrisi

PEK Kategorisi	Uygun Hane Sayısı*	Haklar	Uygunluk belgesi	Sorumlu Taraf	Zamanlama
A. ALANDA BULUNAN KULLANICILAR – FİZİKSEL VEYA EKONOMİK YERİNDEN EDİLME					
1. Etap alanında bir bağımsız bölümde ikamet eden malikler/hissedarlar	19 kişi	**Beyan edilen birim başına aylık kira yardımı:** ÇŞİDB tarafından doğrudan yararlanıcının banka hesabına ödenen birim başına aylık 8.000 TRY ve Ege Yapı tarafından ayrıca doğrudan yararlanıcının banka hesabına ödenen birim başına aylık 8.000 TRY. Bunlar iki ayrı aylık nakdi ödemedir (birim başına aylık toplam 16.000 TRY). **Taşınma yardımı**: İki aylık kira tutarında tek seferlik ödeme; yararlanıcının ikamet ettiği bağımsız bölüm için ödemeyi Bakanlık, yararlanıcının sahip olduğu her bağımsız bölüm için ise Ege Yapı karşılar. Ege Yapı'nın ödemesi arsa malikine nakden ve iki taksitte yapılır: %50'si yer tesliminde, %50'si yeni bağımsız bölümün tesliminde. Malik/hissedarların talebi üzerine Ege Yapı, boşaltmada tek seferlik toplu ödeme yapar. **Konut arama yardımı:** etkilenen hanelerin uygun bir alternatif konut bulmalarına ve sağlamalarına yardımcı olmak için gerektiğinde. (ayni) **Talep halinde avans ödeme:** 4 aylık kira ile taşınma yardımının ilk yarısı; ya da malik/hissedarların talebi üzerine Ege Yapı, taşınma yardımının tamamını işyerinin/konutun boşaltılmasında tek seferde toplu olarak öder. **Yeni bağımsız bölüm(ler)**: arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine uygun olarak, yeniden yapılaşan alana geri dönüş hakkı dahil, yararlanıcının arsa payıyla orantılı	Tapu kaydı; birim beyanı; ikameti teyit eden kesme tarihindeki sayım kaydı; banka hesap bilgileri.	Bakanlık (ÇŞİDB) ve Ege Yapı (Yüklenici)	**Kira**: aylık, boşaltmadan itibaren en fazla 48 ay (6306 sayılı Kanun). **Taşınma yardımı:** tek seferlik, boşaltmada; Ege Yapı'nın ödemesi yer teslimi ile yeni bağımsız bölümün teslimi arasında bölünür (veya arsa malikinin talebi üzerine boşaltmada tamamı) **Avans ödeme**: talep üzerine ve boşaltmadan önce Emlak desteği – sakinin boşaltmasından önce (ayni)
Alanda ikamet eden kiracılar	29 kişi (6'sı yazılı kira sözleşmeli,	**Taşınma yardımı:** kiracı başına 3 aylık kira tutarında tek seferlik ödeme. Yazılı kira sözleşmesi olan kiracılar için Ege	Yazılı kira sözleşmesi olan kiracılar: kira sözleşmesi. Yazılı kira sözleşmesi	Ege Yapı (Yüklenici) (ek	Taşınma: tek seferlik ödeme, boşaltmada

PEK Kategorisi	Uygun Hane Sayısı*	Haklar	Uygunluk belgesi	Sorumlu Taraf	Zamanlama
(yazılı kira sözleşmesi olan veya olmayan)	23'ü yazılı kira sözleşmesiz)	Yapı, ÇŞİDB'nin 2 aylık kira tutarındaki taşınma yardımına ek olarak 1 aylık kira tutarını (8.000 TRY) öder; yazılı kira sözleşmesi olmayan kiracılar için Ege Yapı 3 aylık kiranın tamamını (24.000 TRY) öder. ÇŞİDB'nin yasal ödemesi (iki aylık kira) kiracının başvurusu üzerine doğrudan kiracının banka hesabına yapılır; Ege Yapı kendi payını ayrıca aynı hesaba öder. **Konut arama yardımı:** etkilenen hanelerin uygun bir alternatif konut bulmalarına ve sağlamalarına yardımcı olmak için gerektiğinde.	olmayan kiracılar: ikameti teyit eden kesme tarihindeki sayım kaydı ile birlikte aşağıdakilerden herhangi biri: yerleşim yeri belgesi (e-Devlet'ten alınan adres kayıt belgesi), fatura, kira ödemelerine ilişkin banka kayıtları veya doğrulanabilir başka belgeler, muhtar veya komşu teyidi ya da Ege Yapı tarafından yapılan saha doğrulaması. Bir akrabasına ait birimde yaşayan kişiler yalnızca yerleşim yeri belgesine dayanabilir.	ödeme ve konut arama yardımı); Bakanlık (ÇŞİDB) (yasal iki aylık kira, yazılı kira sözleşmesi olan kiracılar)	(ÇŞİDB: tek seferlik, kiracının başvurusu üzerine)
Malik tarafından işletilen işletme B1 – imalat; faaliyetine son vermeyi planlıyor	1 işletme	**Beyan edilen birim başına aylık kira yardımı:** Bakanlıktan birim başına aylık 8.000 TRY ve ayrıca Ege Yapı'dan 8.000 TRY (her biri doğrudan yararlanıcının banka hesabına ödenen iki ayrı aylık nakdi ödeme; birim başına aylık toplam 16.000 TRY). **Taşınma yardımı:** İki aylık kira tutarına eşdeğer tek seferlik ödeme. Yararlanıcının ikamet ettiği bağımsız bölüm için ödemeyi Bakanlık, sahip olunan her bağımsız bölüm için ise Ege Yapı karşılar; Ege Yapı'nın ödemesi %50'si yer tesliminde, %50'si ikame bağımsız bölümün tesliminde yapılır. Malikin talebi üzerine tutarın tamamı boşaltmada tek seferde ödenir. **İşyeri arama yardımı:** etkilenen işletmelerin uygun bir alternatif işyeri bulmalarına ve sağlamalarına yardımcı olmak için gerektiğinde. **Talep halinde avans ödeme**: 4 aylık kira yardımı ile Ege Yapı'nın taşınma yardımının %50'si (veya malikin talebi üzerine %100'ü), boşaltmada toplu ödeme olarak. **Yeni bağımsız bölüm(ler)**: arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine uygun olarak, yeniden yapılaşan alana geri dönüş hakkı dahil, yararlanıcının arsa payıyla orantılı; mevcut sözleşme kapsamında bir ofis biriminin öncelikli tahsisi	Tapu kaydı; birim beyanı; işletmenin vergi veya ticaret sicil kaydı; kesme tarihindeki sayım kaydı; banka hesap bilgileri.	Bakanlık (ÇŞİDB) Ege Yapı (Yüklenici)	Alanda ikamet eden maliklerdeki gibi.

PEK Kategorisi	Uygun Hane Sayısı*	Haklar	Uygunluk belgesi	Sorumlu Taraf	Zamanlama
		İşletme danışmanlığı: işletmeciye yaşlı bir kişi olarak tavsiye, danışmanlık ve sosyal destek (Bölüm C) (ayni).			
Yazılı kira sözleşmesi olan kiracılar tarafından işletilen işletmeler (B2–B4)	3 işletme	**Taşınma yardımı:** İki aylık kira tutarına eşdeğer tek seferlik ödeme (doğrudan işletmenin banka hesabına ödenen yasal ÇŞİDB yardımı). Ege Yapı, alanda ikamet eden sözleşmeli kiracılarda olduğu gibi bir aylık kira tutarını (8.000 TRY) ödeyerek bu tutarı üç aylık kiraya tamamlar. **İşyeri arama yardımı:** etkilenen işletmelerin uygun bir alternatif işyeri bulmalarına ve sağlamalarına yardımcı olmak için gerektiğinde.	Yazılı kira sözleşmesi; işyerinin kullanımını teyit eden kesme tarihindeki sayım kaydı; banka hesap bilgileri.	Bakanlık (ÇŞİDB) (yasal taşınma yardımı); Ege Yapı (Yüklenici) (bir aylık ek ödeme ve işyeri arama yardımı)	Taşınma: tek seferlik, boşaltma/taşınma sırasında. İşyeri arama yardımı: boşaltma bildiriminden taşınmaya kadar.
Etkilenen işletmelerin çalışanları (B1–B4)	21 kişi bildirilmiştir (B1: 10; B2: 11); B3–B4 bildirilmemiştir	**Yasal ödemeler:** Ege Yapı'dan nakdi hak yoktur; kıdem ve ihbar tazminatları 4857 sayılı İş Kanunu uyarınca işveren tarafından ödenir (B1). **İstihdam:** beceri ve niteliklere bağlı olarak, uygun Proje inşaat işleri için öncelik (özellikle B1 çalışanları). **Yönlendirme:** İŞKUR iş yerleştirme ve mesleki eğitim programlarına (ayni). **Bilgilendirme:** şikâyet mekanizması hakkında, işverenler aracılığıyla ve sahadaki duyurularla. **İzleme:** istihdam durumu, işverenlerle düzenli iletişim yoluyla takip edilir.	Kesme tarihindeki sayım veya işletme anketi kaydı; varsa işverenin personel listesi veya sosyal güvenlik (SGK) kaydı.	Ege Yapı (Sosyal/Saha Ekibi); işverenler (yasal yükümlülükler)	Boşaltma bildiriminden vakanın kapatılmasına kadar; boşaltma bildiriminde, taşınmada ve taşınmadan altı ay sonra işverenlerle iletişim.
B. ALANDA BULUNMAYAN HAK SAHİPLERİ – FİZİKSEL VEYA EKONOMİK YERİNDEN EDİLME YOK (YALNIZCA BAKANLIK VE SÖZLEŞMEYE DAYALI HAKLAR)					
Alanda ikamet etmeyen malikler – boş konut	66 kişi (boş parsel malikleri dahil)	**Beyan edilen birim başına aylık kira yardımı:** Bakanlıktan birim başına aylık 8.000 TRY ve ayrıca Ege Yapı'dan 8.000 TRY (her biri doğrudan yararlanıcının banka hesabına ödenen iki ayrı aylık nakdi ödeme; birim başına aylık toplam 16.000 TRY). **Taşınma yardımı:** Ege Yapı tarafından arsa malikine ödenen, birim başına 2 aylık kira tutarında tek seferlik ödeme (nakdi). **Yeni bağımsız bölüm(ler)**: arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine uygun olarak, yeniden yapılaşan alana geri dönüş hakkı dahil, yararlanıcının arsa payıyla orantılı	Tapu kaydı; birim beyanı; banka hesap bilgileri.	Bakanlık (ÇŞİDB) Ege Yapı (Yüklenici)	Kira: aylık, en fazla 48 ay. Taşınma: tek seferlik.

PEK Kategorisi	Uygun Hane Sayısı*	Haklar	Uygunluk belgesi	Sorumlu Taraf	Zamanlama
Boş parsel malikleri	Yukarıdaki 66 kişiye dahildir	**Kullanım kaybı tazminatı:** Parselin teslimi ile ikame bağımsız bölüm(ler)in teslimi arasındaki dönem için Ege Yapı tarafından ödenen aylık nakdi yardım. Tutar, Bakanlığın İstanbul için geçerli kira yardımı tutarı (2026'da birim başına aylık 8.000 TRY, yıllık revizyona tabi) kullanılarak hesaplanır: 500 m² veya daha küçük parseller için bir birim, 500 m²'yi aşan parseller için iki birim karşılığı. **Yeni bağımsız bölüm(ler)**: arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine uygun olarak, yeniden yapılaşan alana geri dönüş hakkı dahil, yararlanıcının arsa payıyla orantılı	Tapu kaydı; parsel ölçümü; banka hesap bilgileri.	Ege Yapı (Yüklenici)	Aylık, parselin tesliminden ikame bağımsız bölüm(ler)in teslimine kadar Tazminat, sözleşme aşamasında / araziye girişten önce ödenecektir
İmar hakkı (emsal) transferi hak sahipleri **Bir birimin malikleri ve kullanıcısı**	25 kişi	**İmar hakkı:** İlgili sözleşmeye uygun olarak, aktarılan imar hakları karşılığında Projede bağımsız bölüm(ler) hakkı. **Kira yardımı:** İlgili uygunluk koşullarına bağlı olarak, beyan edilen bağımsız bölüm başına Bakanlıktan aylık 8.000 TRY ile Ege Yapı'dan birim başına aylık 8.000 TRY, nakden ödenir. **Taşınma yardımı:** Ege Yapı tarafından arsa malikine nakden ödenen, birim başına iki aylık kira tutarına eşdeğer tek seferlik ödeme. **Yeni bağımsız bölüm(ler)**: arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine uygun olarak, yeniden yapılaşan alana geri dönüş hakkı dahil, yararlanıcının arsa payıyla orantılı.	Aktarım parselinin tapu kaydı; imar hakkı transfer sözleşmesi; birim beyanı; banka hesap bilgileri.	Bakanlık (ÇŞİDB) Ege Yapı (Yüklenici)	Kira yardımı: aylık, ilgili hak süresi boyunca. Taşınma yardımı: boşaltmada tek seferlik. İkame/imar hakkı karşılığı bağımsız bölümler: ilgili sözleşmede belirtildiği şekilde, tamamlanma ve teslimde.

C. HASSAS GRUPLAR – EK HAKLAR

Aşağıdaki tamamlayıcı önlemler, hassas hanelerin özel ihtiyaçlarını karşılamak üzere Ege Yapı tarafından sağlanacaktır. Bu önlemler yukarıdaki A ve B bölümlerinde belirtilen standart yasal ve sözleşmeye dayalı haklara ek olup bu hakların yerine geçmez veya bunları azaltmaz.

PEK Kategorisi	Uygun Hane Sayısı*	Haklar	Uygunluk belgesi	Sorumlu Taraf	Zamanlama
Tüm hassas PEK'ler	30 kişi (imar hakkı (emsal) transferi hak sahipleri dahil 21 malik/hissedar ve 9 kiracı/kullanıcı; Bölüm 5.5) ile uygulama sırasında hassas olarak tespit edilen herkes	Belediye, ilgili Bakanlıklar ve diğer kamu kurumlarınca sunulan mevcut sosyal destek, istihdam, mesleki eğitim ve beceri geliştirme programlarına erişimin, Şirketin sosyal ekibi aracılığıyla, uygun şekilde bilgilendirme, teknik rehberlik ve yönlendirme desteği sağlanarak kolaylaştırılması.	Hassasiyet tarama kaydı; saha görüşme kaydı; ilgili durumlarda Kaymakamlıktan alınan muhtaçlık belgesi.	Ege Yapı (Sosyal / Saha Ekibi)	Boşaltma öncesindeki hassasiyet taramasından geri dönüş veya yeniden yerleşim sonrasında vakanın kapatılmasına kadar.
Engelli kişiler	2 (hissedar – sakin)	**Konut arama yardımı:** etkilenen hanelerin uygun bir alternatif konut bulmalarına ve sağlamalarına yardımcı olmak için gerektiğinde. (ayni) **Erişilebilir ulaşım/araç yardımı** ve danışmanlık hizmetleri; yer değiştirmeyi ve ikame konuta erişimi kolaylaştırmak için ayni olarak sağlanır (ayni)	Sağlık kurulu raporu veya kişinin beyanı; saha görüşme kaydı.	Ege Yapı (Sosyal/Saha Ekibi)	İhtiyaçlar yer değiştirmeden önce değerlendirilir ve düzenlemeler yapılır; yardım taşınma gününde ve gerekirse geri dönüşte sağlanır.
Yaşlı sakinler (75 yaş ve üzeri)	4 (1 malik – sakin, 2 hissedar – sakin, 1 malik – işletme)	**Danışmanlık ve sosyal destek hizmeti**; yer değiştirme ve geri dönüşle ilgili bürokratik işlemlerde destek dahil (ayni). **Konut arama yardımı:** etkilenen hanelerin uygun bir alternatif konut bulmalarına ve sağlamalarına yardımcı olmak için gerektiğinde. (ayni) **Taşınma yardımı:** Taşınma gününde kamyon kiralama (ayni) **Abonelik bağlantı desteği:** Uygun malik haneleri için yeni konuttaki abonelik ve bağlantı ücretlerine ilişkin yardım; duruma göre nakdi veya ayni olarak sağlanır.	Nüfus kaydı (doğum tarihi); saha görüşme kaydı.	Ege Yapı (Sosyal/Saha Ekibi)	Yer değiştirmeden önce başlayan ve gerektiğinde yeniden yerleşim ve geri dönüş boyunca devam eden sürekli destek.

PEK Kategorisi	Uygun Hane Sayısı*	Haklar	Uygunluk belgesi	Sorumlu Taraf	Zamanlama
Düşük gelirli / yoksulluktan etkilenen haneler	16 (7 hissedar – sakin, 2 yazılı kira sözleşmeli kiracı, 7 yazılı kira sözleşmesiz kiracı)	**Konut arama yardımı:** etkilenen hanelerin uygun bir alternatif konut bulmalarına ve sağlamalarına yardımcı olmak için gerektiğinde. (ayni) **Taşınma yardımı:** Taşınma gününde kamyon kiralama. (ayni) **Abonelik bağlantı desteği:** Uygun malik haneleri için yeni konuttaki abonelik ve bağlantı ücretlerine ilişkin yardım; duruma göre nakdi veya ayni olarak sağlanır. Yer değiştirmeyi, yardımlara erişimi ve yeni yaşam çevresine uyumu kolaylaştırmak için **bireysel danışmanlık ve sosyal destek**.	Saha görüşmesi ve hane hassasiyet değerlendirmesi; varsa Kaymakamlık tarafından düzenlenen muhtaçlık belgesi.	Ege Yapı (Sosyal/Saha Ekibi)	Taşınma gününde kamyon yardımı; ikame konuta taşınmada abonelik bağlantı desteği. Yeniden yerleşime kadar sürekli destek; malik haneleri için gerektiğinde Proje alanına geri dönüşe kadar devam eder. İnşaat süresince işe alım (mümkün olduğunda)
Kadın reisli haneler	3 (1 hissedar – sakin, 1 sözleşmeli kiracı, 1 sözleşmesiz kiracı)	**Konut arama yardımı:** etkilenen hanelerin uygun bir alternatif konut bulmalarına ve sağlamalarına yardımcı olmak için gerektiğinde. (ayni) **Taşınma yardımı:** Taşınma gününde kamyon kiralama. (ayni) **Abonelik bağlantı desteği:** Uygun malik haneleri için yeni konuttaki abonelik ve bağlantı ücretlerine ilişkin yardım; duruma göre nakdi veya ayni olarak sağlanır. (ayni) Yer değiştirmeyi, yardımlara erişimi ve yeni yaşam çevresine uyumu kolaylaştırmak için **bireysel danışmanlık ve sosyal destek**. (ayni)	Saha görüşme kaydı.	Ege Yapı (Sosyal/Saha Ekibi)	Taşınma gününde kamyon yardımı; ikame konuta taşınmada abonelik bağlantı desteği. Yeniden yerleşime kadar sürekli destek; malik haneleri için gerektiğinde Proje alanına geri dönüşe kadar devam eder. İnşaat süresince işe alım (mümkün olduğunda)

PEK Kategorisi	Uygun Hane Sayısı*	Haklar	Uygunluk belgesi	Sorumlu Taraf	Zamanlama
Alanda bulunan hassas kullanıcılar (malik/hissedar sakinler): ek kira desteği	12 (arsa maliki ve imar hakkı (emsal) transferi)	**Kira farkı desteği (nakdi):** yerinden edilmenin ilk 6 ayı için, uygun bir geçici konutun piyasa kirası ile alınan kira yardımı arasındaki fark. (nakdi) **Konut arama yardımı:** etkilenen hanelerin uygun bir alternatif konut bulmalarına ve sağlamalarına yardımcı olmak için gerektiğinde. (ayni) **Taşınma yardımı:** Taşınma gününde kamyon kiralama. (ayni) **Abonelik bağlantı desteği:** Uygun malik haneleri için yeni konuttaki abonelik ve bağlantı ücretlerine ilişkin yardım; duruma göre nakdi veya ayni olarak sağlanır. (ayni) Yer değiştirmeyi, yardımlara erişimi ve yeni yaşam çevresine uyumu kolaylaştırmak için **bireysel danışmanlık ve sosyal destek**. (ayni)	Hassasiyet tarama kaydı; saha görüşme kaydı.	Ege Yapı (Yüklenici)	Taşınmada toplu ödeme veya inşaat süresinin ilk 6 ayında aylık taksitler halinde Yeniden yerleşim öncesinde ve sırasında konut arama, taşınma yardımı ve abonelik bağlantısı Bireysel danışmanlık – yeniden yerleşene kadar. İstihdamda öncelik – inşaat süresince
Alanda bulunan hassas kullanıcılar (kiracılar/kullanıcılar): ek kira desteği	9 (2 yazılı kira sözleşmeli kiracı, 7 alanda ikamet eden sözleşmesiz kiracı)	Kiracı ödeme desteği: Hassas kiracılar için, uygun bir konutun (hane büyüklüğüne göre belirlenen) üç aylık piyasa kirasına karşılık gelir. Bu destekten yararlanma, 6306 sayılı Kanun kapsamında yardım alma hakkına bağlı değildir; sözleşmeli ve sözleşmesiz kiracılar bu destekten aynı koşullarla yararlanabilir. **Konut arama yardımı:** etkilenen hanelerin uygun bir alternatif konut bulmalarına ve sağlamalarına yardımcı olmak için gerektiğinde. (ayni) **Taşınma yardımı:** Taşınma gününde kamyon kiralama. (ayni)	Hassasiyet tarama kaydı; saha görüşme kaydı; kullanım teyidi (yazılı kira sözleşmeli kiracılar için kira sözleşmesi; alanda ikamet eden sözleşmesiz kiracılar için saha doğrulaması veya komşu/muhtar teyidi).	Ege Yapı (Yüklenici)	Taşınmada toplu ödeme veya 3 ay boyunca aylık taksitler halinde.

PEK Kategorisi	Uygun Hane Sayısı*	Haklar	Uygunluk belgesi	Sorumlu Taraf	Zamanlama
		Abonelik bağlantı desteği: Uygun malik haneleri için yeni konuttaki abonelik ve bağlantı ücretlerine ilişkin yardım; duruma göre nakdi veya ayni olarak sağlanır. (ayni) Yer değiştirmeyi, yardımlara erişimi ve yeni yaşam çevresine uyumu kolaylaştırmak için bireysel danışmanlık ve sosyal destek. (ayni)			
D. TÜM GRUPLAR					
Tüm gruplar	Bu YYEP kapsamında uygun olan Projeden etkilenen tüm kişiler	Mümkün olduğunda ve ilgili beceri ve niteliklere bağlı olarak, hassas kişi ve hanelere özellikle dikkat edilerek, Projeyle ilgili uygun istihdam olanaklarına öncelikli erişim.	TİS, Projede istihdamla ilgilenen etkilenen kişilerin beceri ve niteliklerini kaydeden bir sicil tutar. Ege Yapı ve yüklenicileri, açık pozisyonları dışarıya ilan etmeden önce bu sicili kontrol eder. Ek 4'te tespit edilen hassas kişi ve hanelere açık pozisyonlar doğrudan bildirilir. İşe alınan etkilenen kişi sayısı YYEP izlemesinde raporlanır.	Ege Yapı (TİS, İK); sözleşmesel yükümlülük yoluyla yükleniciler	İnşaatın başlangıcından itibaren, inşaat süresi boyunca

* Hassas gruptaki arsa malikleri için geçici konut kirası ile sözleşmeye dayalı kira yardımı arasındaki fark ilk 6 ay boyunca karşılanacaktır.

6.4 Toplumsal Cinsiyet Duyarlılığı Değerlendirmesi

1. Etap alanındaki gerçek kişi 84 malik ve hissedarın 37'si, transfer parsellerinin 57 malikinin ise 24'ü kadındır. Bağımsız bölümlerin çoğu paylı mülkiyettedir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında, paylı mülkiyetteki bir bağımsız bölüm için Ege Yapı'nın kira ve taşınma yardımı, diğer hissedarlar tarafından yetkilendirilen bir hissedara ödenmektedir. Bu durum, kadın hissedarların ve tapuda adı bulunmayan eşlerin haneye yönelik yardımdan yararlanamaması riskini taşımaktadır. Ege Yapı bu riski şu şekilde azaltacaktır:

- herhangi bir hissedarın talep etmesi halinde, paylı mülkiyetteki bir bağımsız bölüm için Ege Yapı'nın kira ve taşınma yardımı, yetkilendirilmiş tek bir hissedar yerine her hissedara payı oranında ödenecektir. ÇŞİDB'nin yasal yardımları 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde öngörüldüğü şekilde ödenir;
- başka birine vekâlet vermiş olan kadın maliklere, kendilerine hangi bağımsız bölümlerin tahsis edildiği ve adlarına ne ödendiği bireysel olarak ve yazılı şekilde bildirilecektir;
- yeni bağımsız bölümlerin tahsisinde hissedarların paylarında yapılacak her değişiklik, her hissedarın yazılı onayını gerektirir;
- yalnızca kadınlara yönelik bilgilendirme toplantıları, kadın Toplum İrtibat Sorumlusu ve hane ziyaretleri sürdürülecektir.

1. Etap alanında üç kadın reisli hane yaşamaktadır: bir hissedar hanesi ve iki kiracı hanesi.

6.5 Geçici Konut: Yeterlilik Kriterleri ve Doğrulama

Alanda ikamet eden malikler, aylık kira yardımını kullanarak kendi geçici konutlarını bulur. Kiracılar, yazılı kira sözleşmesi olan kiracılara sağlanan Bakanlığın tek seferlik taşınma yardımını kullanarak yeni konut bulur; bu yardım, yazılı kira sözleşmesi olsun ya da olmasın alanda ikamet eden her kiracının üç aylık kira tutarında taşınma yardımı alması için Ege Yapı tarafından tamamlanır. Yazılı kira sözleşmesi olsun ya da olmasın hassas kiracılar ayrıca ek kira desteği alır (Tablo 6.1). Ege Yapı, boşaltmadan önce alanda ikamet eden malik hanelerinin geçici konutunun ve hassas kiracı hanelerinin yeni konutunun aşağıdaki asgari kriterleri karşıladığını kontrol eder:

- konut, akrabaların yanında kalma dahil, yazılı bir kira sözleşmesi veya belgelenmiş başka bir düzenleme kapsamında kullanılmaktadır;
- bina 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak belirlenmemiştir ve elektrik, su, sıhhi tesisat ve ısınma imkânlarıyla yaşamaya elverişlidir;
- konut, aşırı kalabalık olmaksızın hane büyüklüğüne uygundur;
- hanede yaşlı veya engelli bir kişi varsa konut, zemin katta olması veya asansörle erişilebilmesi suretiyle erişilebilirdir;
- konut, çocukların okullarında kalmasına ve hane üyelerinin, ulaşım süresinde veya maliyetinde önemli bir artış olmaksızın işlerini ve düzenli sağlık hizmetlerini sürdürmesine olanak tanır. Ataşehir'deki veya komşu ilçelerdeki konutların bu kriteri karşıladığı varsayılır; diğer konumlar vaka bazında değerlendirilir.

Her hane kira sözleşmesinin bir örneğini ve kriterlere ilişkin kısa bir beyan sunar. Riskli yapı durumu e-Devlet sorgusuyla kontrol edilir. Ege Yapı saha ekibi tüm hassas haneleri ve diğer hanelerin en az %20'sini ziyaret eder. Konutun kriterleri karşılamadığı durumlarda Ege Yapı, haneye uygun bir yer bulması için yardımcı olur. Hane yine de uygun bir konut bulamazsa Ege Yapı, saha ekibinin belirlediği bir seçeneği sunar. Hanenin bu seçeneği kabul etmemesi halinde vaka, boşaltmayı zorla uygulamaya yönelik herhangi bir adım atılmadan önce Yeniden Yerleşim Şikâyet Komitesi tarafından incelenir.

Yerinden edilme süresince Ege Yapı, konutun hâlâ yeterli olduğunu teyit etmek için her haneyle en az altı ayda bir, hassas hanelerle ise üç ayda bir iletişim kurar. Konuta ilişkin şikâyetler öncelikli vaka olarak ele alınır.

Konut arama yardımı, talep üzerine yerinden edilen her haneye sağlanır: maliklere inşaat süresince geçici konut için, kiracılara ise kalıcı alternatif konut için. Yerinden edilen her işletmeye alternatif işyeri bulma konusunda yardım teklif edilir. Bu destek, Proje saha ofisinde görev yapan emlak danışmanları tarafından ayni olarak sağlanır. Danışmanlar Ataşehir ve komşu ilçelerdeki mevcut kiralık konut ve ticari işyerleri hakkında bilgi paylaşır ve her seçeneğin kira, büyüklük, erişilebilirlik ve kullanım güvencesi açısından yeterli olup olmadığını kontrol eder. Ek 4'te tespit edilen hassas hanelere bu hizmet, talep etmelerine gerek kalmaksızın proaktif olarak sunulur.

6.6 Kira ve Taşınma Yardımı: Yeterlilik, Endeksleme ve Gecikme

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB), Ataşehir'deki kira maliyetlerini ayrıca dikkate almaksızın İstanbul genelinde uygulanan kira yardımı tutarlarını belirlemektedir. Bunun hassas haneler için yarattığı açığı gidermek amacıyla Ege Yapı, ödeme tarihinde yürürlükte olan ÇŞİDB tutarları esas alınarak hesaplanan ek kira desteği sağlar. Buna göre hassas malikler ve hissedarlar, inşaatın ilk altı ayı boyunca aylık taksitler halinde ödenen altı aylık kira yardımı alır. Hassas kiracılar ve kullanıcılar, hane büyüklüğüne uygun bir konutun geçerli piyasa kirasına dayanan üç aylık kira tutarında, üç aylık taksitler halinde ödenen destek alır. Bir kiracının bu destekten yararlanabilmesi, 6306 sayılı Kanun kapsamında yardım alma hakkına sahip olmasına bağlı değildir. Konutlar boşaltılmadan önce Ege Yapı, her hassas haneye sağlanacak destek tutarını Ataşehir'de veya hanenin tercih ettiği bölgede uygun bir konutun medyan piyasa kirasıyla karşılaştırır. Bu farkın kapatılamadığı durumlarda, etkilenen hanelerin yaşadığı mağduriyet şikâyet mekanizması aracılığıyla vaka bazında değerlendirilir (Tablo 6.1).

Ege Yapı'nın kira yardımı, ÇŞİDB'nin yasal tutarı yıllık olarak güncellemesine paralel şekilde her yıl artırılır. Hassas haneler için bu güncellemenin üzerindeki kira artışları vaka bazında mağduriyet incelemesiyle ele alınır.

Kira yardımı, hanenin taşınmazını teslim ettiği tarihte başlar. Yeni bağımsız bölüm iskân izni ve abonelik bağlantılarıyla birlikte oturmaya hazır şekilde teslim edilene kadar devam eder.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, Ege Yapı'nın kira yardımını 48 ayla sınırlamaktadır. Ege Yapı, teslimin hak sahibinden kaynaklanmayan nedenlerle gecikmesi halinde ödemeye 48 ayın ötesinde de devam etmeyi taahhüt eder.

Tamamlanmanın planlanan tarihten üç aydan fazla gecikeceğinin anlaşılması halinde Ege Yapı, tüm etkilenen hanelere yeni tarihi ve gecikmenin nedenini yazılı olarak bildirecektir. Ayrıca şikâyet mekanizması ve yerinden edilme süresindeki iletişimler aracılığıyla gecikmenin, örneğin eğitim, iş veya sağlık hizmetleri açısından ek kayıplara yol açıp açmadığını kontrol edecek ve şikâyet mekanizması kapsamında değerlendirildiği şekliyle kanıtlanabilir ek maliyetleri tazmin edecektir.

Taşınma yardımı, ÇŞİDB tutarına bağlı sabit bir tutardır. Bakanlığın taşınma yardımı, konut veya ticari kullanımdaki her dolu bağımsız bölüm için bir kez, bölümde oturan malike veya yazılı kira sözleşmesi olan kiracıya ödenir. Ege Yapı ayrıca maliklere beyan edilen birim başına iki aylık kira tutarı öder. Ege Yapı, konut veya ticari kullanımdaki her kiracının taşınma yardımını üç aylık kira tutarına (2026 tutarlarıyla 24.000 TRY) tamamlar: yazılı kira sözleşmesi olan kiracılara ÇŞİDB ödemesine ek olarak bir aylık kira tutarı (8.000 TRY), yazılı kira sözleşmesi olmayan kiracılara ise üç aylık kira tutarı. Malikler, Ege Yapı tarafından yarısı yer tesliminde, yarısı yeni bağımsız bölümün tesliminde ödenen birim başına iki aylık kira tutarı alır ve boşaltmada tek seferde ödenmek üzere dört aylık kira yardımı ile taşınma yardımının ilk yarısını ya da tercih ederlerse taşınma yardımının tamamını avans olarak talep edebilir (Tablo 6.1).

Maddi güçlük içindeki haneler, taşınma gününde kamyon kiralama ve yükleme personeli desteği ile yeni konuttaki abonelik ve bağlantı ücretlerine ilişkin destek alır; malik haneleri aynı desteği geri dönüşte de alır (Tablo 6.1).

7. Geçim Kaynaklarının Geri Kazanılması

7.1 İlkeler

Bu YYEP kapsamında geçim kaynaklarının geri kazanılmasının amacı, geliri veya geçim kaynakları Projeden etkilenen herkesin en azından önceki durumuna dönmesi ve mümkünse daha iyi bir duruma gelmesidir. Proje, yoğun bir kentsel alanda insanları konutlarından taşındırdığı ve malikleri aynı alana geri getirdiği için geçim kaynağı etkilerinin sınırlı olması beklenmektedir. Bununla birlikte bu etkiler yok sayılmamakta, vaka bazında belirlenmekte ve ele alınmaktadır.

Kesme tarihinde sayımda kayıt altına alınan ve geliri veya geçim araçları etkilenen herkes, zilyetlik durumundan ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine taraf olup olmadığından bağımsız olarak geçim kaynaklarının geri kazanılması önlemlerinden yararlanmaya uygundur. Bu kapsam; malik ve kiracılar tarafından işletilen işletmeleri, Proje alanındaki işletmelerin çalışanlarını, kira gelirini kaybeden malikleri, geçici yer değiştirme nedeniyle yaşam maliyetleri artan sakin haneleri ve taşınmak zorunda kaldıkları için konut maliyetleri artan kiracı haneleri içerir.

Geçim kaynağı etkileri; her taşınmazın nasıl kullanıldığını, katılımcının Proje alanında çalışıp çalışmadığını, bir işletmenin kaç kişi istihdam ettiğini, konumuna ne ölçüde bağımlı olduğunu, hanenin gelir kaynaklarını ve geçim kaynağı desteğine ihtiyaç duyup duymadığını kayıt altına alan sayım anketi aracılığıyla belirlenir. Her vaka, ilgili kişiyle üzerinde anlaşılan önlemlerle birlikte bireysel olarak kaydedilir ve geri kazanım teyit edilene kadar açık kalır. Eylül 2026 sayım güncellemesinde 1. Etap alanında dört işletme kayıt altına alınmıştır: maliki faaliyetine son vermeyi planlayan, malik tarafından işletilen bir imalat işletmesi (B1) ile taşınmayı ve faaliyetlerine devam etmeyi planlayan, kiracılar tarafından işletilen üç depolama işletmesi (B2–B4). İşletmeler 21 çalışan bildirmiştir (B1: 10; B2: 11; B3 ve B4: işletmeciler tarafından bildirilmemiştir).

İşverenler erişimi kolaylaştırmadığından çalışanlarla doğrudan istişare yapılamamıştır. Ege Yapı, işverenlerden boşaltmadan önce çalışanlarıyla istişare düzenlemelerini isteyecek ve çalışanları işverenler aracılığıyla ve sahadaki duyurularla şikâyet mekanizması hakkında bilgilendirecektir. Ege Yapı, sayım veya şikâyet mekanizması aracılığıyla tespit edilen her çalışanı uygunluk ve hassasiyet taraması için kayıt altına alacaktır.

7.2 Faaliyetler

Tablo 7.1, tespit edilen veya henüz taranması gereken geçim kaynağı etkilerini ve her biri için yapılacakları listelemektedir.

Tablo 7.1 Geçim kaynağı etkileri ve geri kazanım önlemleri

Etki	Etkilenenler	Önlemler
Ticari faaliyetin kesintiye uğraması veya sona ermesi	Malik tarafından işletilen 1 işletme (B1) ve kiracılar tarafından işletilen 3 işletme (B2–B4)	B1: arsa payıyla orantılı olarak Projede bağımsız bölümler, avans ödeme seçeneği dahil alanda ikamet eden maliklerdeki gibi aylık kira yardımı ve taşınma yardımı (Tablo 6.1). B2–B4: yazılı kira sözleşmesi olan kiracılardaki gibi taşınma yardımı (Tablo 6.1), en az 90 gün önceden yazılı bildirim ve işyeri bulmada yardım.
İstihdam veya ücret kaybı	Bildirilen en az 21 çalışan (B1: 10; B2: 11; B3 ve B4 için işletmeciler tarafından bildirilmemiştir)	B1: mevcut çalışanlara inşaat faaliyetleri sırasında ortaya çıkabilecek pozisyonlarda öncelik verilecektir. B2–B4: kiracılar faaliyetlerine devam edeceğinden çalışanların istihdamı sürecektir.
Kira geliri kaybı	Bağımsız bölümleri kiraya verilmiş olan ve alanda ikamet etmeyen malikler	İnşaat süresince birim başına ödenen aylık kira yardımıyla karşılanır (Tablo 6.1). Ayrı bir önlem yoktur.
Yerinden edilme süresince ve	Kiracı haneleri ve hassas haneler	Tüm kiracılar için üç aylık kira tutarında taşınma yardımı (ÇŞİDB ve Ege Yapı), hassas kiracılar ve kullanıcılar için üç aylık ek kira desteği ve maddi

sonrasında artan yaşam maliyetleri		güçlük içindeki haneler için ayni taşınma ve bağlantı desteği (Tablo 6.1). Konut arama desteği (Bölüm 11.2).

Etkilenen işletme sayısının sınırlı (dört) olması ve bunlardan yalnızca B1'in Projede mülkiyet hakkına sahip olup yeni projede bir ofis biriminin öncelikli tahsisine hak kazanması göz önünde bulundurularak, geçim kaynaklarının geri kazanılmasına yönelik resmi bir ortaklık düzenlemesi öngörülmemektedir. Bir işletme sahibinin destek talep etmesi halinde (örneğin faaliyetlerin geçici olarak taşınması konusunda), Ege Yapı'nın TİS'i kendisini KOSGEB, İŞKUR ve Ataşehir Belediyesi programları gibi ilgili kamu destek programları ve bunlara nasıl başvurulacağı konusunda bilgilendirecektir. Bu kurumlarla herhangi bir kurumsal anlaşma veya koordinasyon gerekmemektedir. Bu tür talepler destek takip sistemine kaydedilir.

8. İstişare ve Kamuya Açıklama

8.1 Yeniden Yerleşim Planının Hazırlanması İçin Yürütülen İstişarelerin Temel Sonuçları

Ege Yapı, rezerv yapı alanı belirlemesinden (2023) bu yana hak sahipleriyle sürekli iletişim halindedir. Barbaros Mahallesi'nde, yerel olarak tanınan ve güvenilen bir mimar, emlak danışmanları ve saha personelinden oluşan ve bir harita mühendisi, bir şehir plancısı, bir tapu uzmanı ve bir noter tarafından desteklenen bir saha ofisi kurmuştur. Yaşlı ve engelli malikleri saha ofisine, notere ve kamu kurumlarına götürmek için saha ofisine bir araç tahsis edilmiştir.

Bugüne kadarki katılım faaliyetleri şunları kapsamaktadır:

- muhtarla bir mahalle toplantısı, genel bilgilendirme toplantıları ve saha ofisinde ve Ege Yapı genel merkezinde yapılan toplantılar;
- maliklerle 100'den fazla bireysel görüşme ve hane ziyareti; hassas maliklerle görüşmeler onların seçtiği zaman ve yerlerde düzenlenmiştir;
- sözleşmenin içeriği ve kadın maliklerin hakları konusunda yalnızca kadınlara yönelik toplantılar ve bireysel takip.
- Tüm istişare toplantılarında katılımcıların yaklaşık yarısı kadındır;
- malikler ile Proje arasında güvenilir aracı olarak görev yapan ve en az biri kadın olan Parsel Temsilcileri;
- ulaşım sağlanarak düzenlenen haftalık buluşmalar, örnek daire ziyaretleri ve diğer Ege Yapı projelerine ziyaretler;
- Proje alanı dışında yaşayan maliklerle yaşadıkları yerde yapılan toplantılar ve İstanbul dışında veya yurt dışında yaşayan maliklerle çevrimiçi toplantılar;
- hassas hanelere yönelik sosyal destek;
- WhatsApp grupları, ev sahibi ve kiracı iletişim kanalları, internet sitesi ve e-posta yoluyla güncellemeler, sahadaki bilgilendirme panoları ve hanelere yönelik broşürler ve bilgi paketleri;
- sayımın ve Hak Sahipleri Matrisinin temelini oluşturan parsel, hane ve sosyoekonomik bilgilerin toplanması ve dijitalleştirilmesi.

Bu faaliyetler sonucunda Aralık 2024 itibarıyla arsa paylarının %82,62'sine sahip malikler sözleşme imzalamıştır. Anlaşma oranı daha sonra 27 Şubat 2025'te %83'e, 6 Kasım 2025'te %96'ya ve 5 Şubat 2026'daki pay satışlarının ardından %100'e yükselmiştir. 5 Şubat 2026 itibarıyla 1. Etaptaki tüm hak sahipleri ya sözleşme imzalamış ya da payları açık artırma yoluyla sonuçlandırılmıştır.

Bugüne kadarki katılım faaliyetleri, 1. Etap alanındaki maliklerle uzlaşma sağlanmasına odaklanmıştır. Kiracılar, transfer parsellerinin malikleri ve işletmeler sürece daha az dahil edilmiş; alandaki işletmelerin çalışanlarıyla ise işverenler erişimi kolaylaştırmadığından doğrudan istişare yapılamamıştır. Etkilenen kişilerle, bu YYEP'in arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine eklediği haklar konusunda da henüz istişare yapılmamıştır: kiracı hakları, konut kriterleri, kira farkı desteği, toplumsal cinsiyete yönelik önlemler, işletme ve çalışanlara yönelik önlemler ve hassas kişilere yönelik destek. Bu nedenle Ege Yapı, YYEP taslağı nihai hale getirilmeden önce taslak üzerinde istişare yapacaktır. Nihai YYEP taslağı 30 gün süreyle kamuya açıklanacaktır.

8.2 Sonraki Aşamalar İçin Katılım Planı

Yeniden yerleşime ilişkin katılım faaliyetleri PKP kapsamında yürütülmektedir. Tablo 8.1, her aşamadaki yeniden yerleşime özgü faaliyetleri ortaya koymaktadır. Tüm faaliyetler Türkçe ve sade bir dille yürütülür. Toplantılar erişilebilir yer ve zamanlarda yapılır. Yalnızca kadınlara yönelik oturumlar düzenlenir, yaşlılar ve engelli kişiler evlerinde ziyaret edilir ve okuryazarlığı sınırlı kişilere belgeler sözlü olarak açıklanır.

Tablo 8.1 Aşamalara göre yeniden yerleşim katılım faaliyetleri

Aşama	Faaliyet	Katılımcılar	Zamanlama
YYEP taslağı	YYEP taslağının ve öngördüğü hakların sunulması ve görüşlerin toplanması. Genel toplantılar; kiracılar, işletmeler ve transfer parseli malikleri için ayrı toplantılar; yalnızca kadınlara yönelik toplantılar ve hassas hanelere ev ziyaretleri.	Tüm etkilenen kişiler	YYEP nihai hale getirilmeden önce
Boşaltma öncesinde	Her hane ve işletme için hakları, tutarları, ödeme tarihlerini, şikâyet kanallarını ve hanenin kontrol etmesi için kendi verilerini içeren bireysel hak bildirimi.	Her hane ve işletme	90 günlük boşaltma bildirimiyle birlikte
Boşaltma öncesinde	Geçici konut, konut kontrolü ve taşınma konularında bireysel görüşmeler. Kiracılar ve hassas haneler için konut aramada yardım.	Alanda ikamet eden malikler, kiracılar, hassas haneler	90 günlük bildirim süresi içinde
Boşaltma öncesinde	İşletmelerle taşınma veya faaliyete son verme ve geçim kaynağı önlemleri konusunda toplantılar. Çalışanlara işverenler ve sahadaki duyurular aracılığıyla ulaşılması.	Malik ve kiracılar tarafından işletilen işletmeler; çalışanlar	Boşaltma bildiriminden önce
Yerinden edilme süresince	Konutun yeterli olduğunu ve ödemelerin yapıldığını teyit etmek ve sorunları kayıt altına almak için her haneyle iletişim.	Yerinden edilen tüm haneler	En az altı ayda bir; hassas haneler için üç ayda bir
Yerinden edilme süresince	İnşaatın ilerleyişi ve takvim hakkında güncellemeler. Üç aydan uzun sürmesi beklenen her gecikmenin yeni tarihle birlikte yazılı olarak bildirilmesi.	Tüm hak sahipleri ve yerinden edilen haneler	Aylık dijital güncellemeler; gecikme öğrenilir öğrenilmez gecikme bildirimi
Geri dönüş öncesinde	Bağımsız bölüm tahsisi ve oryantasyon toplantıları ile saha gezileri. Geri dönüş taşınması ve taşınma yardımının ikinci taksiti hakkında bilgilendirme	Geri dönen malikler	Teslimden iki ila üç ay önce
Geri dönüş sonrasında	Hassas hanelere takip ziyaretleri. Saha ofisi ve şikâyet kanalları geri dönüş dönemi boyunca açık kalır.	Geri dönen haneler; hassas haneler	Geri dönüşten üç ve on iki ay sonra

Uygulama süresince saha ekibinde bir kadın Toplum İrtibat Sorumlusu yer alacak ve saha ofisi geri dönüş dönemi tamamlanana kadar açık kalacaktır.

8.3 Kamuya Açıklama

Bu YYEP Türkçe ve İngilizce olarak kamuya açıklanacaktır. Kamuya açıklanan versiyonda hak sahipleri kodla tanımlanır. YYEP saha ofisinde basılı olarak, Ege Yapı Proje internet sitesinde PDF olarak ve muhtar aracılığıyla erişilebilir olacaktır. Kiracılar ve Proje alanı dışında yaşayan malikler dahil her hane ve işletmeye Türkçe bir özet verilecek ve özetin erişilebilir olduğu WhatsApp ve SMS kanallarıyla duyurulacaktır. Alandaki işletmelerin çalışanları, işverenleri aracılığıyla ve saha ofisi ile sahadaki duyurularla bilgilendirilir.

Sonraki etaplara ilişkin YYEP'ler dahil bu YYEP'in her türlü güncellemesi aynı kanallar aracılığıyla kamuya açıklanacaktır.

9. Şikâyet Yönetimi ve Giderim Sistemi

9.1 Şikâyet Yönetim Sisteminin Tanımı

Ege Yapı Proje için iki şikâyet mekanizması işletmektedir: PKP'de açıklanan Toplum Şikâyet Mekanizması ve İşgücü Yönetimi Prosedürleri kapsamındaki Çalışan Şikâyet Mekanizması. Toplum Şikâyet Mekanizmasının, Toplum İrtibat Sorumlusu (TİS) tarafından tutulan ve yeniden yerleşimle ilgili şikâyetlerin Sosyal Destek Sorumlusu (SDS) tarafından kaydedildiği tek bir şikâyet kaydı bulunmaktadır. Her iki mekanizma da Bölüm 9.1'de ve PKP'de

listelenen aynı başvuru noktalarını kullanır. Bir şikâyetin yanlış mekanizmaya ulaşması halinde şikâyet kurum içinde ilgili mekanizmaya iletilir ve şikâyetçi bilgilendirilir. Şikâyetçilerin hangi mekanizmanın geçerli olduğunu bilmesi gerekmez.

Yeniden yerleşimle ilgili şikâyetler, Toplum Şikâyet Mekanizmasının tanımlanmış bir kapsamını oluşturur; bunlara özgü prosedürler bu Bölümde açıklanmaktadır. Bu şikâyetler, bu YYEP kapsamındaki fiziksel veya ekonomik yerinden edilmeye ilişkin her türlü şikâyeti kapsar. Tipik konular şunlardır: uygunluk ve sayım kayıtları; hakların nasıl hesaplandığı, tutarları ve ne zaman ödendikleri; arsa payı değişiminin değerlemesi ve bağımsız bölümlerin tahsisi; geçici konut; hassasiyet ve geçim kaynağı desteği; inşaat ve geri dönüş gecikmeleri; payların açık artırması ve ayrılmaya yönelik her türlü baskı. Bu kapsam, sözleşme imzalamış olsun ya da olmasın Projeden etkilenen herkese açıktır: malikler, kiracılar, ticari kullanıcılar, çalışanlar, transfer parsellerinin malikleri, başka yerde yaşayan malikler ve kesme tarihinden sonra gelen kişiler.

Şikâyetler aşağıdaki kanallar aracılığıyla iletilebilir:

- Çalışma saatlerinde Proje saha ofisinde (Barbaros Hayrettin Paşa Cad. No:30, Ataşehir) şahsen;
- Hane ziyaretleri sırasında saha personeline sözlü olarak;
- Çalışma saatlerinde +90 544 413 37 15 numaralı telefondan; aramalara bir iş günü içinde geri dönüş yapılır;
- Her iş günü çalışma saatlerinde takip edilen +90 544 413 37 15 numaralı WhatsApp hattından;
- Her iş günü kontrol edilen info@egeyapi.com adresine e-posta yoluyla;
- Saha ofisindeki, TİS ve SDS tarafından birlikte haftada iki kez açılan ve kayda alınan dilek ve öneri kutusu aracılığıyla yazılı olarak.

Yeniden yerleşimle ilgili şikâyetler, Sosyal Destek Sorumlusu (SDS) tarafından alınır ve tek Toplum Şikâyet Kaydına işlenir; TİS veya diğer personel tarafından alınan şikâyetler SDS'ye iletilir. Şikâyetler şahsen, telefonla, WhatsApp üzerinden ve dilek ve öneri kutusu aracılığıyla anonim olarak yapılabilir; şikâyetçinin adı istenmez ve tercih etmesi halinde adı veya numarası kaydedilmez. E-postayla gönderilen şikâyetler gizli tutulur ve yalnızca TİS ve SDS tarafından görülür; göndereni tanımlamayan bir adresten gönderilmeleri halinde anonimdir. Saha personeli sözlü şikâyetleri Şikâyet Formuna kaydeder ve teyit için şikâyetçiye okur. Formu doldurmak için yardıma ihtiyaç duyan herkese yardım edilir. Şikâyette bulunmak ücretsizdir.

Her şikâyet şu şekilde ele alınır:

1. Şikâyet kayda alınır, bir referans numarası verilir ve iki iş günü içinde şikâyetçiye alındı bildirimi yapılır.
2. Şikâyet konusuna göre sınıflandırılır ve sorumlu birime atanır. Bu aşamada acil vakalar belirlenir: barınaksız kalma riski, yapılmayan bir ödeme, ayrılmaya yönelik baskı veya hassas bir şikâyetçi.
3. Şikâyet, gerektiğinde şikâyetçiyle görüşme veya hane ziyareti dahil olmak üzere incelenir.
4. Şikâyetçiye; bulguları, önerilen çözümü ve gerekçelerini ve konunun nasıl bir üst aşamaya taşınabileceğini içeren, uygun olduğu durumlarda sözlü olarak da açıklanan yazılı bir yanıt verilir.
5. Şikâyet, üzerinde anlaşılan aksiyon yerine getirildiğinde ve şikâyetçi sonucu kabul ettiğinde ya da şikâyetçiye Yeniden Yerleşim Şikâyet Komitesinin kararı bildirildiğinde kapatılır.

Tablo 9.1 Şikâyet Yanıt Süreleri

Tür	Alındı bildirimi	Yanıt
Standart	2 iş günü	10 iş günü
Karmaşık (teknik, hukuki veya değerleme incelemesi gerektiren)	2 iş günü	30 gün; 10. iş gününde ara bilgilendirme
Acil	Aynı gün	48 saat içinde aksiyon

SDS, yeniden yerleşimle ilgili şikâyetleri tek Toplum Şikâyet Kaydına işlemekten ve her şikâyeti kapatılana kadar takip etmekten sorumludur. Bir kadınla konuşmayı tercih eden kadınlar için kadın bir personel hazır bulunacaktır.

Proje personeli veya yükleniciler tarafından gerçekleştirilen toplumsal cinsiyete dayalı şiddet veya tacize ilişkin şikâyetler, görevlendirilmiş personel tarafından gizlilik içinde ele alınır ve şikâyetçinin rızasıyla uzman destek hizmetlerine yönlendirilir. Bu şikâyetler hiçbir zaman şikâyetçinin kimliğini ortaya çıkarabilecek veya şikâyetçiyi açığa çıkarabilecek şekilde incelenmez.

Şikâyetçilerin kimlikleri 6698 sayılı Kanun kapsamında korunur. Ege Yapı, şikâyette bulunan hiç kimseye yönelik misillemeye, yıldırmaya veya haksız muameleye müsamaha göstermez ve PKP'deki misillemeyi önleme tedbirleri uygulanır. Şikâyette bulunmak bu YYEP kapsamındaki hiçbir hakkı etkilemez ve idari makamlara veya mahkemelere başvurma hakkını sınırlamaz.

Her şikâyet için kayıtta alınma tarihi, kanal, şikâyetçinin kategorisi ve cinsiyeti (anonim şikâyetler hariç), konu, yapılan aksiyonlar ve tarihleri, yanıt süresi, sonuç ve şikâyetçinin sonucu kabul edip etmediği yer alır. Bir özet aylık iç izleme raporuna ve AİKB'ye yapılan YYEP raporlamasına dahil edilecektir.

9.2 Başvuru Mekanizması ve Arabuluculuk

Birinci kademe yanıtı kabul etmeyen bir şikâyetçi, Yeniden Yerleşim Şikâyet Komitesine itiraz edebilir (Tablo 9.2).

Tablo 9.2 İtiraz kademeleri

Kademe	Merci	Süre
1	Sosyal Destek Sorumlusu (SDS) ve saha ofisi ekibi	Tablo 9-1'deki gibi
2	Yeniden Yerleşim Şikâyet Komitesi	İtirazdan itibaren 15 iş günü içinde inceleme ve yazılı karar
3	6325 sayılı Kanun kapsamında sicile kayıtlı bağımsız arabulucu	Yönlendirmeden itibaren 30 gün içinde anlaşma aranır

Komite Proje Direktörü, Sosyal Destek Sorumlusu (SDS), TİS ve hukuk personelinden oluşur; sonuçlar Genel Müdüre sunulur. Komite, Sakin Destek Planında açıklanan Talep Değerlendirme Toplantılarını temel alır. Şikâyetçi toplantıya şahsen katılabilir ve yanında birini getirebilir.

Şikâyetçinin Komitenin kararını kabul etmemesi halinde şikâyet, şikâyetçinin rızasıyla 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu kapsamında bağımsız arabuluculuğa (3. Kademe) yönlendirilebilir. Şikâyetçi aşağıdaki yollardan herhangi birini de kullanabilir. Şikâyetçi herhangi bir aşamada ayrıca ÇŞİDB İstanbul İl Müdürlüğüne veya Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezine (CİMER) başvurabilir, idari işlemler hakkında Kamu Denetçiliği Kurumuna başvurabilir, idari veya adli yargıda dava açabilir (koşulları taşıyanlar için İstanbul Barosu'ndan ücretsiz adli yardım alınabilir) ya da AİKB'nin Bağımsız Proje Hesap Verebilirlik Mekanizmasına (IPAM) şikâyette bulunabilir. Ege Yapı'nın her yazılı yanıtında bu seçeneklere yer verilecektir. Ege Yapı, bir şikâyetin çözümü için hiçbir zaman şikâyetçiden dava açma hakkından vazgeçmesini şart koşmayacaktır.

10. İzleme ve Değerlendirme

10.1 İç İzlemenin Kapsamı

Ege Yapı bu YYEP'in uygulamasını kesme tarihinden geri dönüş sonrası izlemenin sonuna kadar izleyecektir. İzleme, saha ofisindeki sosyal ekip tarafından Sosyal Destek Sorumlusunun (SDS) yönetiminde yürütülür. İzleme üç konuya odaklanır: bildirimler, istişare, ödemeler, konut kontrolleri, şikâyetlerin ele alınması ve yönlendirmeler gibi YYEP faaliyetlerinin planlandığı şekilde ve zamanında yürütülüp yürütülmediği; her uygun kişinin haklarını eksiksiz alıp almadığı ve yerinden edilen kişilerin, hassas hanelere özellikle dikkat edilerek, yerinden edilme süresince yeterli yaşam koşullarını sürdürüp sürdürmediği, yeterli bir konuta geri dönüp dönmediği ve geçim kaynaklarını geri kazanıp kazanmadığı.

İzlemede her hane ve işletmeye ilişkin hak ve ödeme kayıtları, şikâyet kaydı, yerinden edilme süresindeki konut kontrolleri ve iletişimlere ilişkin kayıtlar, geçim kaynağı vaka kayıtları ve geri dönüş sonrası anket kullanılır. Veriler etkilenen kişi kategorisine, cinsiyete ve hassasiyete göre ve 1. Etap alanı ile transfer parsellerine göre ayrıştırılır. İzleme ayrıca ÇŞİDB tarafından yapılan yasal ödemeleri de takip eder; çünkü geç ödeme, yerinden edilme süresince hane gelirini doğrudan etkiler.

10.2 Dış İzleme

Dış izleme, ÇSEP'in ve bu YYEP'in uygulanmasını desteklemek üzere AİKB tarafından atanan Çevresel ve Sosyal Danışman (Ç&S Danışmanı) tarafından yürütülür. Dış izleme, Ege Yapı'nın kendi izlemesinden ayrı olarak YYEP'in ÇSG5'e ve bu dokümandaki taahhütlere uygun şekilde uygulandığını kontrol eder. Bu kontrol, YYEP'in ana kilometre taşlarına (ilk boşaltma bildiriminden önce, boşaltma döneminde ve inşaat süresince) göre zamanlanan saha ziyaretleri ve Ege Yapı ile üç ayda bir yapılan uzaktan değerlendirmeler yoluyla yapılır. Saha ziyaretleri, hane kayıtlarından ve şikâyet kaydından bir örneklemin incelenmesini ve Ege Yapı personeli bulunmaksızın etkilenen kişilerden bir örneklemle görüşmeleri içerir. Ç&S Danışmanı uygunsuzlukları AİKB'ye raporlar ve düzeltici aksiyonlar konusunda Ege Yapı'ya tavsiyede bulunur. YYEP'in uygulanması sorumluluğu Ege Yapı'da kalır.

Ege Yapı, Ç&S Danışmanına tüm YYEP kayıtlarına, saha ofisine ve etkilenen kişilere erişim imkânı sağlayacaktır. Kişisel veriler 6698 sayılı Kanunun gizlilik hükümleri çerçevesinde paylaşılır. Ç&S Danışmanının görevi YYEP uygulamasından önce sona erebileceğinden Ege Yapı, görev sona ermeden önce dış izlemenin Yeniden Yerleşim Uygulama Raporu sunulana kadar nasıl devam edeceği konusunda AİKB ile mutabakata varacaktır.

10.3 Göstergeler

Tablo 10.1, izleme göstergelerini ortaya koymaktadır. Süreç ve çıktı göstergelerinin hedefleri vardır. Sonuç göstergeleri, kesme tarihindeki sayımdan elde edilen mevcut duruma göre takip edilir.

Tablo 10.1 İzleme göstergeleri

Kademe	Gösterge	Hedef	Kaynak / sıklık
Süreç	Ayrılmadan önce hak bildirimini, en az 90 gün önceden yazılı bildirimi ve boşaltma öncesinde ödenmesi gereken tüm ödemeleri almış olan haneler ve işletmeler	%100	İmzalı alındı belgeleri, ödeme kayıtları / her boşaltmada
Süreç	Ege Yapı'nın aylık kira yardımının kararlaştırılan tarihte ödenmesi; ÇŞİDB kira yardımındaki gecikme	%100 zamanında; ÇŞİDB'nin bir aydan uzun her gecikmesinin haneyle birlikte takip edilmesi	Ödeme kayıtları / aylık
Süreç	Boşaltmadan sonra veya boşaltma olmaksızın ödenmesi gereken taşınma yardımlarının (ikame bağımsız bölümün tesliminde ikinci taksit; alanda ikamet etmeyen maliklere ve imar hakkı (emsal) transferi hak sahiplerine yapılan ödemeler) ve	%100 zamanında	Ödeme kayıtları, avans ödeme talepleri / aylık

	malik/hissedarlarca talep edilen avans ödemelerin kararlaştırılan tarihte ödenmesi		
Süreç	İşverenleri aracılığıyla ve sahadaki duyurularla şikâyet mekanizması hakkında bilgilendirilen etkilenen işletme çalışanları	Etkilenen işletmelerin işgücünün %100'ü	Katılım kayıtları / boşaltmadan önce
Süreç	Süreleri içinde çözülen şikâyetler	En az %95; tüm acil vakalarda 48 saat içinde aksiyon	Şikâyet kaydı / aylık
Çıktı	Her iletişimde yeterli konutta bulunan hassas haneler	%100; her eksiklik 30 gün içinde giderilir	Destek takip sistemi / üç aylık
Çıktı	Tablo 6.1'de belirtilen ayni destekleri (konut veya işyeri arama yardımı, kamyon kiralama, erişilebilir ulaşım, abonelik bağlantı desteği, danışmanlık ve sosyal destek) almış olan uygun haneler ve işletmeler	Uygun hane ve işletmelerin %100'ü	Destek takip sistemi / her taşınmada ve üç ayda bir
Çıktı	Kira farkı desteği (yerinden edilmenin ilk 6 ayı) veya hassas kiracı ödeme desteği (3 aylık piyasa kirası) almış olan uygun hassas haneler	Uygun hanelerin %100'ü	Ödeme kayıtları / her taşınmada
Çıktı	Belediye sosyal hizmetlerine, Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakfına (SYDV), Türkiye İş Kurumuna (İŞKUR) veya diğer kamu destek programlarına yönlendirilen hassas haneler ve her yönlendirmenin sonucu	Hassas hanelerin %100'üne yönlendirme teklif edilmesi; her yönlendirmenin sonucunun kaydedilmesi	Destek takip sistemi / üç aylık
Çıktı	İŞKUR iş yerleştirme ve mesleki eğitim programlarına yönlendirilen etkilenen işletme çalışanları ve her yönlendirmenin sonucu	Tespit edilen çalışanların %100'üne yönlendirme teklif edilmesi; her yönlendirmenin sonucunun kaydedilmesi	Destek takip sistemi / üç aylık
Çıktı	Projeyle ilgili işlere başvuran ve işe alınan etkilenen kişiler (hassas kişiler ve etkilenen işletme çalışanları olarak ayrıştırılmış)	Her başvurunun kaydedilmesi ve yanıtlanması; işe alınan kişi sayısının raporlanması	Yüklenici istihdam kayıtları / üç aylık
Çıktı	B1'e bir ofis biriminin öncelikli tahsisi dahil, arsa payı ve imar hakkı sözleşmelerine uygun olarak teslim edilen ikame bağımsız bölümler	Kararlaştırılan tarihe kadar %100; her gecikmenin hak sahibine yazılı olarak bildirilmesi	Sözleşme ve teslim kayıtları / altı aylık
Çıktı	İkame maliyetine göre değerlendirilen, açık artırmayla satılan paylar	%100	Değerleme raporları / vaka bazında
Çıktı	Zorla tahliye yoluyla boşaltılan haneler	0	Hukuki kayıtlar, şikâyet kaydı / üç aylık
Sonuç	Taşınan kiracı işletmelerinin (B2–B4) yeni işyerlerinde yeniden kurulması ve faaliyete devam etmesi ile işletmecinin ticari koşulları taşınma öncesiyle karşılaştırmalı olarak kendi değerlendirmesi (daha iyi / aynı / daha kötü); B1: kapanışın teyit edilmesi	B2–B4: %100 yeniden kurulma; daha kötü koşullar bildiren veya yeniden kurulamayan her işletmenin vaka kapatılana kadar takip edilmesi; B1: kapanışta kaydedilir	Geçim kaynağı takip sistemi, işletmeci görüşmesi / taşınmadan 6 ay sonra ve kapanışta
Sonuç	Taşınmadan altı ay sonra yeterli konutta bulunan kiracı haneleri	Hassas kiracıların %100'ü; diğerleri örneklemle	Takip araması veya ziyareti / taşınmadan 6 ay sonra

Geri dönüşten sonra satılan veya kiraya verilen bağımsız bölümlere ilişkin gösterge, maliklerin kendilerine ait olan kararları hakkında bir yargı değildir. Gösterge, örneğin aidat veya hizmet maliyetleri gibi nedenlerle yeni projede yaşamayı karşılayamadığı için satış yapan biri olup olmadığını ortaya koymayı amaçlamaktadır. Böyle bir durumda hane takip edilir.

10.4 Raporlama Sıklığı

Tablo 10.2, YYEP uygulamasına ilişkin iç ve dış raporlamayı ortaya koymaktadır.

Tablo 10.2 İç ve dış raporlama

Rapor	Hazırlayan	İçerik	Sıklık	Alıcı
İç izleme raporu	Sosyal Destek Sorumlusu (SDS) yönetiminde Ege Yapı sosyal ekibi	Tüm göstergeler; alınan, çözülen ve üst kademeye taşınan şikâyetler; açık geçim kaynağı vakaları; yasal ödemelerin durumu; düzeltici aksiyonlar	Aylık	Ege Yapı yönetimi
Üç aylık Ç&S raporu (YYEP bölümü)	Ege Yapı Ç&S Sorumlusu	YYEP'e ve göstergelere göre ilerleme; şikâyet özeti; hassas haneler; düzeltici aksiyonlar	İnşaat süresince üç ayda bir	AİKB
Yıllık Çevresel ve Sosyal Rapor (YÇSR)	Ege Yapı Ç&S Sorumlusu	Yıl içindeki YYEP uygulamasının özeti	Yıllık	AİKB
Önemli olay bildirimi	Ege Yapı Ç&S Sorumlusu	Her türlü zorla tahliye; üç aydan uzun gecikme; ödemelerde sistematik aksaklık; ciddi şikâyet	10 iş günü içinde	AİKB, Ç&S Danışmanına bilgi verilerek
Dış izleme raporları	Ç&S Danışmanı	Bulgular, uygunsuzluklar ve düzeltici aksiyonlar	Ç&S Danışmanının iş tanımında belirlendiği şekilde	AİKB, Ege Yapı ile paylaşılarak
Tamamlanma denetimi	AİKB'nin kabul edeceği taraf	ÇSG5 hedeflerine ulaşılıp ulaşılmadığı; düzeltici aksiyonlar	Bir kez	AİKB ve Ege Yapı

İç veya dış izlemeden kaynaklanan düzeltici aksiyonlar, sorumlu kişi ve son tarihle birlikte tek bir düzeltici aksiyon kaydına işlenir. Kayıt, üç ayda bir yapılan her uzaktan değerlendirmede gözden geçirilir.

10.5 Geri Dönüş Sonrası İzleme ve Yeniden Yerleşim Uygulama Raporu

Geri dönüş sonrası izleme, 1. Etaptaki son hanenin geri dönmesinden veya yeniden yerleşmesinden sonra on iki ay devam eder. Bu izleme; hassas hanelerin takibini, açık geçim kaynağı vakalarının kapatılmasını ve geri dönüşten altı ila on iki ay sonra tüm hassas haneler, geri dönen diğer hanelerden bir örneklem ve yeniden yerleşen kiracı hanelerinden bir örneklemle yapılacak bir anketi kapsar. Anket; yaşam koşullarını, konut maliyetlerini, hizmetlere erişimi ve memnuniyeti sayımdan elde edilen mevcut durumla karşılaştırır.

Geri dönüşten sonraki 24 ay içinde satılan veya kiraya verilen bağımsız bölümlere ilişkin gösterge, Yeniden Yerleşim Uygulama Raporundan sonra da sayım ve sözleşme kayıtları ile şikâyet mekanizması kullanılarak takip edilmeye devam eder ve YÇSR aracılığıyla raporlanır.

YYEP uygulaması tamamlandığında, AİKB'nin kabul edeceği bir taraf ÇSG5 hedeflerine ulaşılıp ulaşılmadığını değerlendirmek üzere bir tamamlanma denetimi yapacaktır. Ege Yapı, denetimin belirlediği tüm düzeltici aksiyonları uygulayacaktır.

11. Uygulama Sorumlulukları ve Finansman

11.1 Kurumsal sorumluluklar

Ege Yapı, 6306 sayılı Kanun kapsamında ÇŞİDB tarafından ödenen yasal kira ve taşınma yardımları dışında, bu YYEP'in uygulanmasından ve içerdiği tüm önlemlerin finansmanından sorumludur. Bir kamu kurumu tarafından sağlanan haklar için Ege Yapı, etkilenen kişileri hakları konusunda bilgilendirecek, başvurular ve gerekli belgeler konusunda kendilerine yardımcı olacak, gecikmeleri ilgili kurumla takip edecek ve bu ödemelerin durumunu YYEP izlemesinde kayıt altına alacaktır. Tablo 11.1, her bir tarafın rolünü ortaya koymaktadır.

Tablo 11.1 Uygulama sorumlulukları

Taraf	Sorumluluklar
Ege Yapı (yönetim)	YYEP bütçesini onaylar ve finanse eder; Ege Yapı haklarının zamanında ödenmesini sağlar; 48 ayın ötesindeki kira yardımına ilişkin yazılı taahhüdü verir; YYEP uygulaması hakkında AİKB'ye raporlama yapar
Ege Yapı YYEP uygulama ekibi (saha ofisi)	Günlük uygulamayı yürütür: sayım güncellemeleri, hak bildirimleri ve bildirimler, ödemeler, konut kontrolleri, hassasiyet desteği, geçim kaynağı takibi, şikâyet mekanizması ve iç izleme. Ekip, bu YYEP'ten sorumlu olan ve yeniden yerleşimle ilgili şikâyetleri tek Toplum Şikâyet Kaydına işleyen Sosyal Destek Sorumlusu (SDS) tarafından yönetilir. Ekipte Toplum İrtibat Sorumlusu (TİS) ile saha, hukuk ve teknik personel yer alır.
Dış Ç&S danışmanı	İzleme ve raporlamada Ege Yapı'yı destekler
Bağımsız tamamlanma denetçisi	Tamamlanma denetimini Banka adına yürütmek üzere Banka tarafından atanacak yeniden yerleşim uzmanı. YYEP'in uygulanmasında görev almamış olmalıdır.
ÇŞİDB İstanbul İl Müdürlüğü	Riskli yapı durumunu belirler; 6306 sayılı Kanun kapsamında maliklere yasal aylık kira yardımını, geçerli kira sözleşmesi olan kiracılara tek seferlik yardımı öder; kira yardımı tutarını her yıl belirler ve günceller
Ataşehir Belediyesi	Yapı ruhsatı ve iskân izni; yönlendirilen haneler için belediye sosyal hizmetleri
Ataşehir Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakfı (SYDV)	Muhtaçlık belgeleri; yönlendirilen haneler için sosyal yardım
B1–B4 işletmelerinin işverenleri	4857 sayılı İş Kanunu kapsamında yasal kıdem ve ihbar tazminatlarını öder; istişare için Ege Yapı'nın çalışanlarına erişimini sağlar
Muhtar	Bilgileri iletir ve sakinleri saha ofisine ve şikâyet mekanizmasına yönlendirir
6325 sayılı Kanun kapsamında sicile kayıtlı bağımsız arabulucu	Şikâyet mekanizmasının 3. kademesi (Tablo 9.2).

11.2 Bütçe

Tablo 11.2, Tablo 6.1'deki hakların ÇŞİDB ve Ege Yapı arasında paylaştırılmış tahmini maliyetini vermektedir. Tahminler aşağıdaki varsayımlara dayanmaktadır:

- Kira yardımı: ÇŞİDB'nin aylık 8.000 TRY'lik tutarı üzerinden (Bakanlıktan birim başına aylık 8.000 TRY ve ayrıca Ege Yapı'dan 8.000 TRY), yıllık %15 artışla ödenir. Süre, yerinden edilme dönemini kapsayan 39 aydır.
- Taşınma yardımı: malikler ve yazılı kira sözleşmesi olan kiracılar için, ödeme tarihinde yürürlükte olan ÇŞİDB tutarı üzerinden birim başına iki aylık kira. Ege Yapı, konut veya ticari kullanımdaki her kiracıya, toplam destek tutarını üç aylık kiraya (2026 tutarlarıyla 24.000 TL) eşdeğer hale getirecek şekilde taşınma yardımı sağlar. Bu düzenleme kapsamında yazılı kira sözleşmesi olan kiracılar Bakanlığın sağladığı yardıma ek olarak bir aylık kira tutarı, yazılı kira sözleşmesi olmayan kiracılar ise üç aylık kiraya eşdeğer destek alır.
- Tutar değişiklikleri: ÇŞİDB tutarlarına bağlı haklar, ödeme tarihinde yürürlükte olan tutar üzerinden ödenir. Bu tutarın varsayılandan daha hızlı artması halinde fiili maliyet tahmini aşacaktır.

- Uygulama maliyetleri: saha ofisi ve YYEP uygulama ekibi, şikâyet mekanizması, iç izleme ve dış tamamlanma denetimi (Bölüm 10.5) için 18 milyon TRY. Hassas hanelere yönelik ayni destekler Tablo 11.2'nin C bölümünde ayrıca maliyetlendirilmiştir.

Tablo 11.2 Yeniden yerleşim bütçesi (TRY)

Hak	Uygun PEK	Esas	ÇŞİDB	Ege Yapı	Toplam
A. Sahipler					
Kira yardımı	122 hak sahibi (52 tescilli bağımsız bölüm; 152,25 beyan edilen birim), boş parsel malikleri dahil	Birim başına aylık 8.000 TRY, 39 ay, endeksli	23.592.172,80	66.217.544,40	89.809.717,20
Taşınma yardımı	52 tescilli bağımsız bölüm, 152,25 beyan edilen birim	Birim başına 2 aylık kira	832.000,00	2.436.000,00	3.268.000,00
Kira farkı desteği, hassas malik haneleri	12 değerlendirildi (10'unda fark var)	Yerinden edilmenin ilk 6 ayı için, uygun geçici konutun piyasa kirası ile sağlanan kira yardımı arasındaki fark	–	676.200,00	676.200,00
B. Kiracılar					
Taşınma yardımı, kiracılar	29 (6'sı yazılı kira sözleşmeli, 23'ü sözleşmesiz)	Kiracı başına 3 aylık kira: ÇŞİDB 2 ay + Ege Yapı 1 ay (yazılı kira sözleşmesi); Ege Yapı 3 ay (yazılı kira sözleşmesi yok)	96.000,00	600.000,00	696.000,00
Taşınma yardımı, kiracılar tarafından işletilen işletmeler (B2–B4)	Yazılı kira sözleşmesi olan 3 işletme	İşletme başına 3 aylık kira: ÇŞİDB 2 ay + Ege Yapı 1 ay	48.000,00	24.000,00	72.000,00
Kira farkı desteği, hassas kiracılar	9 (2 sözleşmeli, 7 sözleşmesiz)	Uygun bir birimin piyasa kirası, 3 ay	–	945.000,00	945.000,00
Ara toplam, nakdi			**24.568.172,80**	**70.898.744,40**	**96.294.622,80**
C. Hassas hanelere yönelik ayni destek					
Hassas malik haneleri	21	Hassasiyet kategorisine göre	–	1.830.000,00	1.830.000,00
Hassas kiracı haneleri	9 (2 sözleşmeli, 7 sözleşmesiz)	Hassasiyet kategorisine göre	–	735.000,00	735.000,00
Diğer ayni destekler (Tablo 6.1): konut ve işyeri arama, işletme danışmanlığı, yönlendirmeler, işverenler ve çalışanlarla iletişim	Yerinden edilen tüm haneler ve işletmeler; etkilenen işletmelerin çalışanları	Saha ofisi ekibi ve aracı tarafından sağlanır	–	D'ye dahildir	D'ye dahildir
Ara toplam, ayni			–	**2.565.000,00**	**2.565.000,00**
D. Uygulama maliyetleri		Saha ofisi ve YYEP ekibi, şikâyet mekanizması, iç izleme, dış tamamlanma denetimi	–	18.000.000,00	18.000.000,00
Dış YYEP tamamlanma denetimi	Bir kez, tamamlanmada	AİKB'nin kabul edeceği bağımsız yeniden yerleşim uzmanı (Bölüm 10.5)	–	Yukarıdaki D'ye dahildir	Yukarıdaki D'ye dahildir
TOPLAM			**24.568.172,80**	**91.463.744,40**	**116.031.917,20**

Verilen birim değerler güncel resmi tutarlardır; resmi tutarlar ileride güncellendikçe Ege Yapı'nın ödemeleri orantılı olarak artırılacaktır.

Ege Yapı ayrıca Tablo 11.2'de ayrıca maliyetlendirilmemiş destekler de sağlamaktadır. Yeni bağımsız bölümler ve halihazırda verilmiş destekler dışında bu destekler, maliyetleri uygulama maliyetlerine (Tablo 11.2'nin D bölümü) dahil edilen saha ofisi ekibi ve aracı tarafından sağlanır:

- **Yeni bağımsız bölümler:** arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında, arsa payıyla orantılı olarak Projede yeni bağımsız bölümler. Malikler için bu, tazminatın ana biçimidir. Değeri bu bütçeyle değil, sözleşmeyle belirlenir.
- **B1:** mevcut sözleşme kapsamında Projede bir ofis biriminin öncelikli tahsisi.
- **Pratik konularda yardım:** depozitoların geri alınması dahil, yerinden edilen tüm hanelere (malikler ve kiracılar) konut arama yardımı; işletmelere işyeri bulmada yardım.
- **Ulaşım:** hassas malikleri saha ofisine, notere ve kamu kurumlarına götürmek için saha ofisinde bir araç.
- **Kamu desteklerine ilişkin bilgilendirme:** TİS, talep üzerine ve hassas haneler için proaktif olarak, etkilenen kişileri SYDV, belediye sosyal hizmetleri, İŞKUR, KOSGEB ve İSTESOB programları ve bunlara nasıl başvurulacağı konusunda bilgilendirir. Bu, söz konusu kurumlarla herhangi bir anlaşma veya koordinasyon gerektirmez.
- **Projede istihdam:** nitelikli etkilenen kişiler için Projedeki inşaat işlerinde öncelik ("Tüm gruplar", Tablo 6.1).
- **Halihazırda verilen diğer destekler:** Ege Yapı'nın bazı hanelere halihazırda sağladığı yakacak yardımı, hediye paketleri ve eğitim bursları.

11.3 Finansman ve bütçe yönetimi

6306 sayılı Kanun kapsamında yasal kira ve taşınma yardımları kamu kaynaklarından finanse edilir ve ÇŞİDB tarafından doğrudan yararlanıcıların başvurularında belirttikleri kişisel banka hesaplarına ödenir. Bu ödemeler Ege Yapı'dan bağımsız olarak yürütülür ve şirket üzerinden yapılmaz. Ege Yapı, uygulama maliyetleri dahil diğer tüm önlemleri Proje maliyetinin bir parçası olarak kendi kaynaklarından finanse eder. Kaynak yetersizliği, bu YYEP kapsamındaki herhangi bir ödemenin geciktirilmesi veya azaltılması için gerekçe değildir.

Bütçe bir tahmindir. Ege Yapı, nihai maliyeti ne olursa olsun Tablo 6.1 kapsamında ödenmesi gereken her hakkı ödeyecektir. Başlıca belirsizlikler şunlardır:

- İnşaat gecikmesi: Haziran 2030 için beklenen tutarlarla, 39 ayı aşan her ay kira yardımına yaklaşık 2,9 milyon TRY ekler (ÇŞİDB için yaklaşık 0,8 milyon TRY ve Ege Yapı için 2,1 milyon TRY). Ege Yapı, teslimin hak sahibinden kaynaklanmayan nedenlerle gecikmesi halinde 48 ayın ötesinde de ödemeye devam edecektir.
- Tutar güncellemeleri: ÇŞİDB'nin kira yardımı tutarını yıllık olarak güncellemesi. Ege Yapı yıllık %15 artış varsaymaktadır.
- Uygun kişi sayısı: kiracılar, B3–B4 çalışanları ve evde faaliyet yürüten haneler.

Ege Yapı bütçeyi her yıl güncelleyecektir. Fiili harcamaları bütçeyle karşılaştırmalı olarak AİKB'ye sunduğu YYEP izleme raporlarında raporlayacaktır. Tüm nakdi haklar, üçüncü bir kişi aracılığıyla değil, doğrudan uygun kişiye banka havalesiyle ödenir.