

KAMULAŞTIRMA BİLGİ REHBERİ

OTOYOLU PROJESİ KINALI-MALKARA



1915 ÇANAKKALE



PROJE'NİN TANIMI

Bu Kamulaştırma Bilgi Rehberi (KBR), Proje'nin etkileyeceği bireylere ve Proje bölgesindeki diğer ilgili paydaşlara Kınalı-Malkara Otoyolu Projesi'nin (bu rehberde "Proje" olarak anılacaktır) kamulaştırma işlemleri ile ilgili bilgi sağlamak üzere hazırlanmıştır.

Bu rehber, halka açık hale getirilen Paydaş Katılım Planı'nın (PKP) eklerinden biridir.

Karayolları Genel Müdürlüğü (KGM), Türkiye'nin "2023 Vizyonu" kapsamında karayolu altyapısını geliştirme çalışmalarının bir parçası olan 324 km uzunluğundaki Kınalı-Tekirdağ-Çanakkale-Savaştepe Karayolu Projesi'ni hayata geçirmektedir. Projenin tamamı için bir Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) süreci uygulanmış ve 23 Kasım 2016 tarihinde onaylanmıştır. Proje'nin ilk etabı olan ve 1915 Çanakkale Köprüsü'nü içeren Malkara-Çanakkale otoyolu inşaatı 2022 yılında tamamlanarak işletmeye açılmıştır.

Proje'nin temel hedeflerinden biri, yaklaşık 20 milyon nüfusa sahip İstanbul metropolünün yoğun trafik yükünü azaltarak, uzun mesafeli yolculuklar ile Batı Anadolu'dan Avrupa'ya yönelen yük taşımacılığı için daha verimli ve kesintisiz bir

ulaşım koridoru oluşturmaktır. Bu çerçevede, Kınalı-Tekirdağ-Çanakkale-Savaştepe Karayolu Projesi'nin ana bileşenlerinden biri, toplam 105,2 km uzunluğundaki Kınalı-Malkara Otoyolu'dur.

Karayolları Genel Müdürlüğü ile yapılan Yap-İşlet-Devret (YİD) Sözleşmesi (16 yıl 2 ay 12 gün) kapsamında Çanakkale Otoyol ve Köprüsü İnşaat Yatırım ve İşletme A.Ş.'yi (Görevli Şirket) Proje'yi inşa etmek ve işletmek üzere görevine devam etmektedir. Proje'nin ana inşaat sürecinin 2026 yılının başlarında başlaması ve 36 ay sürmesi planlanmaktadır. İnşaatın sonlanmasından YİD sözleşmesinin sonlanmasına kadar, Karayolu ve Köprü, ücretli olarak Görevli Şirket tarafından işletilecek ve sonrasında tamamen KGM'ye devredilecektir.

PROJE'NİN ÇEVRESEL VE SOSYAL STANDARTLARI

Görevli Şirket, Proje'nin KGM şartnamelerine ve uluslararası teknik standartlara uygun şekilde hayata geçirilmesini sağlamak amacıyla, Türk ve uluslararası tasarım ve inşaat yüklenicilerinden oluşan deneyimli bir ekip ile çalışmaktadır.

Proje finansmanında Türk ve uluslararası finans kuruluşlarının birlikte yer alması öngörülmektedir. Bu kuruluşların yüksek çevresel ve sosyal standartlara sahip olması nedeniyle Görevli Şirket, mevcut 23 Kasım 2016 tarihli ÇED Raporu'nu desteklemek ve finans kuruluşlarının gerekliliklerini karşılamak amacıyla, Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirmesi (ÇSED) kapsamında yürütülecek çalışmalar için Türk ve uluslararası danışmanlardan oluşan bağımsız bir ekip ile anlaşılmıştır.

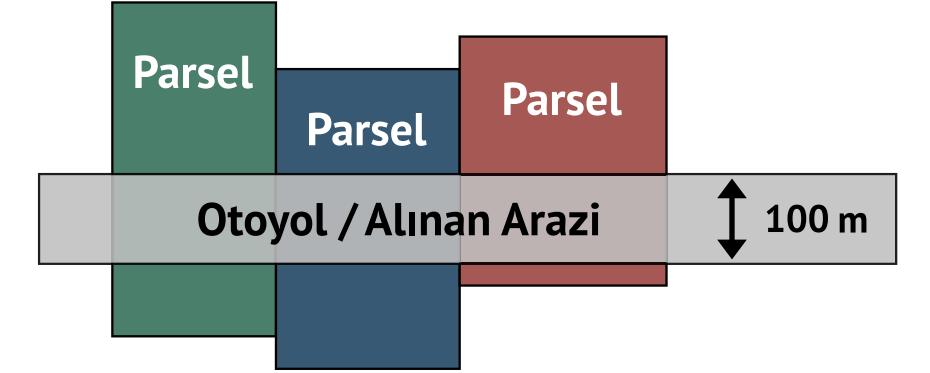
Görevli Şirket, Proje'nin olası olumsuz etkilerini en aza indirmek ve yerel halk için fayda yaratmak amacıyla, ÇSED çalışmaları kapsamında elde edilen veriler doğrultusunda hazırlanacak bir Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı'nı (ÇSYP) uygulamayı taahhüt etmektedir. Bu kapsamda, Görevli Şirket tarafından geliştirilecek bir İstihdam Politikası ile mühendislik-tedarik-inşaat (MTİ) yüklenicisi tarafından

hazırlanacak planlar aracılığıyla, Proje'nin inşaat ve işletme dönemlerinde yerel halka istihdam ve beceri geliştirme olanakları sunulması hedeflenmektedir.

PROJE'NİN ARAZİ GEREKSİNİMİ

Proje kapsamında, güzergah boyunca taşınmazlar ve üzerinde bulunan bina ve müstemilatlar kamulaştırılacaktır.

Otoyol, güzergah boyunca, ortalama eni 100 metre olan bir genişliğe yayılacaktır. Bu genişlikteki yayılma alanı, 2292 parseli şahıslara ait ve 356 parseli ise kamuya ait olan toplam 2648 parsellik bir arazinin kalıcı olarak kullanılmasını gerektirecektir. Toplamda 2648 parselin (toplamda 1621,69 hektar alan) etkilenmesi beklenmektedir. Proje'den etkilenecek bina sayısı oldukça azdır.



Proje'nin arazi gereksinimi sebebiyle insanların yaşamlarında yol açacağı temel etkiler aşağıdaki gibi sınıflandırılabilir:

- Tarımsal amaçlarla kullanılan arazi kaybı
- Otlak ve mera olarak kullanılan arazi kaybı
- Orman alanı kaybı
- Geçim kaynağı ve üretim kayıpları (arazinin azalmasından dolayı)
- Konut ve işletme/mağazadan oluşan yapı kaybı
- Tarımsal arazilere, meralara ve ormanlara erişimin kısıtlanması
- Aynı kişinin sahip olduğu arazinin veya birkaç arazinin bölünmesi

Kamulaştırma, KGM tarafından Kamulaştırma Kanunu'na uygun olarak gerçekleştirilecektir. Ayrıca, Karayolu hattı üzerinde kurulacak olan çeşitli inşaat sahaları için kamu arazilerinin geçici olarak tahsis edilmesi veya kiralanması da gerekebilir.

PROJE'DEN ETKİLENEN KİŞİLER (PEK)

Proje yaklaşık 2648 parsel araziye ve mülk sahibi/hissedarı ile geçici veya sürekli olarak bu arazileri kiralayan ya da kullanan tahminen binlerce ilave kişiyi etkileyecektir. Kamulaştırma konusu kapsamında, Proje'den Etkilenen Kişiler şu şekilde sınıflandırılabilir:

- Özel mülkiyet üzerinde yasal hakka sahip arazi malikleri ve hissedarları
- Konut, ticari tesis veya diğer yapı malikleri
- Arazi üzerindeki varlıkların malik ve kullanıcıları (örneğin sulama sistemleri)
- 20 yıldan fazla bir süredir hazine arazilerini veya tescilsiz arazileri kullanan arazi kullanıcıları (zilyet)
- Arazi sahibi olan tüzel kişilikleri
- Söz konusu arazi, konut, ticari tesis ve diğer yapıları kiracı olarak kullananları

TAŞINMAZ ALIMI İLE İLGİLİ SORUMLULUKLAR

Taşınmazlar, KGM tarafından mevcut maliklerinden kamulaştırma yolu ile alınacak ve Proje'nin inşası ve işletmesi için Görevli Şirket'e tahsis edilecektir. Arazi ve diğer varlıkların kamulaştırılması KGM'nin sorumluluğundadır. Hak sahipleri ile kamulaştırma görüşmeleri başlamış olup taşınmazların kamulaştırma süreçleri KGM tarafından yürütülmeye devam edecektir.

Tüm süreç Kamulaştırma Kanunu hükümlerine ve benzer yol inşaatı projelerinde uygulanan KGM prosedürlerine tamamen uygundur.

KGM’NİN UYGULADIĞI MEVZUAT

Bu proje için ilgili mevzuat, arazi ve taşınmaz varlık kayıpları ile parasal kamulaştırma bedeli hükümlerini düzenleyen 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’dur; söz konusu kanun, 2001’de 4650 sayılı Kanun ile ve 2022’de 7421 sayılı kanunla bazı maddeleri uyumlu hâle getirilecek şekilde değiştirilmiştir.Hak sahipleri, aldıkları kamulaştırma bedeli yeni bir taşınmaz alımı ya da kendilerine yeni bir ev yapma gibi tasarrufta bulunmak veya herhangi bir yatırıma dönüştürme konusunda serbesttirlir.

Kamulaştırma işleminde kamulaştırma bedeli, nakit ve peşin olarak ödenecektir. Kamulaştırma Kanunu, arazinin veya varlığın kaybı için sadece yasal hak sahibine kamulaştırma bedeli ödenmesini gerektirir. Fiili işgalci veya kullanıcı, araziye ait tapu tescil edilmediği ve taşınmaz mal üzerinde hak iddia eden bir kişi olmadığı durumlarda zilyetliğini belgelemek kaydı ile hak sahibi olabilir.

Proje’nin kamulaştırma işlemleri 6 Temmuz 2022’de yayınlanan resmi Kamu yararı Kararı’na uygun olarak gerçekleştirilmektedir. Bu tarih, aynı zamanda kamulaştırma bedeli ödemesinde dikkate alınacak hakların (arazi üzerindeki yapılar, ağaçlar vb) sınırlandırıldığı tarihtir.

Önemli

Bu Proje dahilinde, KGM veya diğer resmi kurumların, etkilenen şahıslar hakkında yeniden iskân planı yapmaları yoktur. Kamulaştırma Kanunu doğrultusunda hak sahiplerine sadece kamulaştırma bedeli ödemesi yapılacaktır.

KAMULAŞTIRMA KANUNU’NA GÖRE KAMULAŞTIRMA SÜRECİNİN İLERLEYİŞİ



Uzlaşma Komisyonu, kamulaştırma bedelini görüşür ve satın almayı müzakere edip sonuçlandırır. Mutabık kalınan bedel, değerlendirme tutarını geçemez. Ödemeyi takiben, taşınmazın İdare’ye devrinden sonra mal sahibi kamulaştırma işlemine ve anlaşma sağlanan kamulaştırma bedeline karşı itiraz davası açma hakkına sahip değildir.



Taşınmaz sahibi ve Uzlaşma Komisyonu, kamulaştırma bedeli üzerinde anlaşmaya varamazlarsa, İdare taşınmazın değerinin tespiti için asliye hukuk mahkemelerine başvurur. Mahkemede de anlaşmaya varılamazsa, mahkemece atanan yeni bir bilirkişi heyeti keşifte bulunur. Taraflar sonraki duruşmada da bedel konusunda anlaşmaya varamazlarsa, hakim, bilirkişi heyeti tarafından düzenlenen raporlara göre adil bir kamulaştırma bedeli belirler.



KGM’NİN KAMULAŞTIRMA BEDELİ ÖDEMESİ

Geçerli mevzuata göre kamulaştırma bedeli aşağıda yazılı unsurlar için belirlenir:

- Otoyolun yol inşaat ve emniyet sahası, bakım işletme merkezleri, servis ve park alanları gibi tesisler için kamulaştırılan arazi
- Ekili ürünler
- Konutlar, diğer bina veya yapılar
- Müştemilatlar (örneğin ağaç, duvar, kuyu, sulama sistemleri vs.)

Hak sahipleri Tapu Sahipleri ve Zilyetlerdir. Ayrıca Arazi Kullanıcıları da taşınmaz malikinin muvafakati ile kullandıkları arazi üzerindeki fiziki yatırımın mal sahibi tarafından değil de kendileri tarafından yapıldığını/dikildiğini kanıtlamaları halinde hak sahibi olurlar.

Önemli

Proje bileşenleri inşası genel olarak **sadece KGM**’nin mülk sahibiyle anlaşmaya vardığı yerlerde ve kamulaştırma bedeli ödemesinin yapıldığı yerlerde başlayacaktır. (Bazı istisnai durumlarda süreç devam ederken de inşaat başlayabilir)



KGM DEĞERLEME VE ÖDEMESİ

Değerleme işlemleri, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 11’inci maddesinde belirtilen esaslar doğrultusunda gerçekleştirilecektir. İkamet edilen konutların değeri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl güncellenerek yayımlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ esas alınarak belirlenecektir. Ağaçların değeri ağacın yaşam boyu verimine göre hesaplanırken, mahsul değeri yıllık verime göre alınır. Tarım arazisi değeri net gelir yaklaşımına dayanır ve arazideki tüm fiziksel varlıkları içerir. KGM kendi değerlemesi kapsamında çevredeki diğer arazilerin piyasa fiyatını da dikkate alır.

Not

Değerleme süreci yalnızca alanın büyüklüğüne değil, diğer bir çok kriterle bağlıdır. Bu sebeple, benzer büyüklükteki parseller için kamulaştırma bedelleri farklı olabilir. (Örneğin, toprağın kalitesi veya ekilen ürünün çeşidi farklı değerlemelere sebep olabilir)

Bir taşınmazın sadece bazı kısımları kamulaştırılıyorsa ve kalan kısım yararlanmaya elverişli durumda değil ise arazi sahibi, kalan kısmın da kamulaştırılması için İdare’ye yazılı olarak başvurabilir. (Örneğin, kalan kısım kullanıma elverişli olmayabilir veya kalan kısma erişim inşaat sebebiyle zorlaşmış olabilir)

Ayrıca, KGM, kamulaştırma bedelinin mahkeme tarafından belirlendiği durumlarda tüm mahkeme masraflarını karşılar.

Mutabık kalınan bedel, KGM tarafından en geç 45 gün içinde ödemeye hazır hale getirilir ve tapu müdürlüğündeki işlemler tamamlandıktan sonra taşınmaz malikinin banka hesabına aktarılır.

YEREL TOPLULUKLARA DESTEK

Arazi sahiplerine yapılacak kamulaştırma bedeli ödemelerinden bağımsız olarak, Görevli Şirket güzergâh boyunca yer alan yerleşimlere destek sağlamak amacıyla bir **Yeniden Yerleşim Eylem Planı (YYEP)** oluşturmaktadır. Bu plan hâlen geliştirme aşamasında olup, Karayolları Genel Müdürlüğü (KGM), ilgili yerleşimlerin muhtarları ve bağımsız uzmanlardan temin edilecek girdiler doğrultusunda şekillendirilecektir.

Program, projeden etkilenen kişilerin arazi, yapı veya mülkiyet haklarının kaybı nedeniyle ortaya çıkabilecek fiziksel ve/veya ekonomik yer değiştirme etkilerini yönetmek ve bu kişilerin yaşam standartlarının düşmemesini, tercihen proje öncesine kıyasla iyileştirilmesini sağlamak amacıyla yürütülecektir. Program kapsamında sağlanacak destekler hiçbir şekilde KGM tarafından alınacak önlemlerin yerine geçmeyecek olup, program çerçevesinde kişilere **nakit ödeme yapılmayacaktır**.

TOPLULUK İRTİBAT GÖREVLİSİ

Görevli Şirket, Proje alanının merkezi noktalarında görev yapmak üzere Topluluk İrtibat Görevlileri görevlendirecektir. Bu uzmanlar, otoyol güzergâhı boyunca düzenli saha ziyaretleri gerçekleştirerek Proje ve ÇSED faaliyetlerine ilişkin bilgileri yerel halkla paylaşıp, karşılıklı istişareler yoluyla iletişimi güçlendirecektir. Proje kapsamında halktan iletilen görüş ve talepleri kayıt altına alacak, yöneltilen sorulara açıklıkla yanıt vereceklerdir.

Topluluk İrtibat Görevlileri, müşterek mülkiyetle karşılaşılması gibi durumlar dâhil olmak üzere ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümüne yapıcı katkılar sunacaktır. Bunun yanı sıra, kamulaştırma süreci ve şikâyet mekanizması hakkında yerel halkı bilgilendirecek; başvuru ve formların doldurulması aşamalarında rehberlik ederek sürecin sağlıklı ve şeffaf bir şekilde yürütülmesine destek olacaktır.



ŞİKAYET MEKANİZMASI

Yerel halk dâhil olmak üzere, herhangi bir kişi veya kuruluşun Proje’ye ilişkin şikâyet ve sorunlarını hiçbir maliyete maruz kalmaksızın ve herhangi bir engelleyici unsur olmaksızın serbestçe iletebilmesine olanak sağlayan bir Şikâyet Mekanizması oluşturulmuştur. Şikâyet ve görüşler; telefon hattı, posta, e-posta yoluyla veya muhtarlıklar aracılığıyla Görevli Şirket’e iletebilmektedir.

Şikâyet sürecine ilişkin detaylı açıklama Paydaş Katılım Planı’nda sunulmuştur.

ÇSED VE İLGİLİ DOKÜMANLARIN KAMUYA AÇILMASI

ÇSED Raporu ve ilgili dokümanlar; Teknik Olmayan Özet (TOÖ), Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı (ÇSYP), Paydaş Katılım Planı (PKP) ile Kamulaştırma Bilgi Rehberi (KBR) dâhil olmak üzere, ilk olarak **19 Ağustos 2025 tarihinde** proje web sayfasında (**www.1915canakkale.com**) **Bilgilendirme Dönemi** kapsamında kamuoyunun erişimine açılmıştır. Söz konusu belgeler, Projeden Etkilenen Kişiler (PEK’ler) ve diğer paydaşların bilgilendirilmesi ve görüşlerini iletebilmelerine imkân sağlanması amacıyla, **Ocak 2026 itibarıyla** Proje alanı genelinde belirlenen **39 uygun noktada** basılı kopyalar halinde sağlanmışır.

Kamuya açılacak dokümanlara genel bakış:

DOKÜMAN TÜRÜ	ERİŞİM KANALI
ÇSED Raporu Taslağı	- Projenin web sitesi - Proje etki alanındaki 39 köy muhtarlığının binası
ÇSED’in Teknik Olmayan Özeti (TOÖ)	
ÇSED Broşürü	
Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı (ÇSYP)	
Paydaş Katılım Planı (PKP)	
Kamulaştırma Bilgi Rehberi (KBR)	
Görüş ve Şikayet Formu	

Ayrıca söz konusu dönem boyunca, Proje alanında halkın bilgilendirilmesi ve soru yöneltme imkânı sağlanması ile Görevli Şirket, Karayolları Genel Müdürlüğü (KGM) ve ÇSED dokümanlarını hazırlayan **danışmanlarla istişare edilmesi amacıyla beş adet toplantı** etkinliği programlanmıştır.

Bu etkinliklerin tarih, saat ve yer bilgileri ulusal ve yerel gazeteler ile belediyeler ve muhtarlıklar aracılığıyla kamuoyuna duyurulacaktır.

Etkinlikler hakkında açıklama ve Kamuoyu ve Paydaşlar ile Danışma Süreci boyunca alınan görüşler, **Paydaş Katılım Planı**’na ek belge halinde yayınlanacak olan Danışma Süreci Raporu’nda derlenmiştir. Bu rapor, Nihai ÇSED Raporu ile birlikte, Mart 2026 itibarıyla kamuoyuyla paylaşılacaktır.

İLETİŞİM BİLGİLERİ

Bu rehber ile, Proje kapsamında yürütülmekte olan kamulaştırma süreci hakkında sizleri bilgilendirmek ve bilgilerinizi güncel tutmak amaçlanmaktadır.

Proje kapsamındaki kamulaştırma işlemleri KGM sorumluluğunda yürütülmektedir. Bu kapsamda, kamulaştırmaya ilişkin her türlü görüş, soru ve şikâyetinizi posta yoluyla iletebilirsiniz. 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu uyarınca, posta yoluyla veya bizzat yapılacak başvurular en geç 30 iş günü içinde cevaplandırılacaktır.

Kamu Özel Sektör Ortaklığı Bölge Müdürlüğü Armutköy Mah. Nil Cad. No:22 16180 Osmangazi/BURSA 0(224) 275 7800
Proje’ye ilişkin kamulaştırma konuları dışındaki her türlü görüş ve şikayetinizi iletmek için aşağıda yer alan iletişim kanallarından herhangi birini kullanabilirsiniz. 0(850) 399 1915 info@1915canakkale.com
Çanakkale Otoyol ve Köprüsü İnşaat Yatırım ve İşletme A.Ş. 1915Çanakkale Ana Kontrol Merkezi, Gazi Süleyman Paşa Mah. Dumlupınar Cad. No:6, 17800 Lapseki/ÇANAKKALE
Kınalı-Malkara Otoyolu Projesi’nin önemli konularından biri olan kamulaştırma süreci hakkında bilgi edinmek amacıyla ayırdığınız zaman ve gösterdiğiniz ilgi için teşekkür ederiz. www.1915canakkale.com