

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI**

**İMAR UYGULAMALARINDA DEĞER FARKLILIKLARI VE DAĞITIM  
İLİŞKİLERİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Harita Müh. Gülten İSPİR**

**TEMMUZ 2006  
TRABZON**

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ ANA BİLİM DALI**

**İMAR UYGULAMALARINDA DEĞER FARKLILIKLARI VE DAĞITIM  
İLİŞKİLERİ**

**Harita Müh. Gülten İSPİR**

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde  
“Harita Yüksek Mühendisi”  
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 09.06.2006**

**Tezin Savunma Tarihi : 10.07.2006**

**Tez Danışmanı : Prof. Dr. Nihat AKYOL**

**Jüri Üyesi : Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU**

**Jüri Üyesi : Prof. Dr. Kadir SEYHAN**

**Enstitü Müdürü : Prof. Dr. Emin Zeki BAŞKENT**

**Temmuz 2006**

## ÖNSÖZ

“İmar Uygulamalarında Değer Farklılıkları ve Dağıtım İlişkileri” adlı bu çalışma, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalında Yüksek Lisans Tezi olarak hazırlanmıştır.

Çalışma süresince bilgi, görüş , öneri ve anlayışını esirgemeyen saygıdeğer danışman hocam sayın Prof. Dr. Nihat AKYOL’a şükranlarımı sunarım.

Tezi hazırlamam esnasında karşılaştığım problemlere gösterdiği ilgi ve yardımlarından dolayı sayın hocam Uzm. Dr. F. Ahmet SESLİ’ye teşekkür ederim.

Ayrıca yardımlarından dolayı değerli hocalarım Arş. Gör. Halil İbrahim İNAN’a, Uzm. Dr. Recep NİŞANCI’ya, Arş. Gör. Şükran SARICI’ya ve değerli arkadaşlarım Arş. Gör. Nazan BERBER’e, Arş. Gör. Gülçin ATAY’a ve Arş. Gör. Leyla ÇAKIR’a teşekkür ederim. Çalışmam boyunca öneri ve desteğini esirgemeyen Arş. Gör. Sibel UZUN’a, Arş. Gör. Deniztan ULUTAŞ’a ve diğer tüm arkadaşlarıma teşekkürü bir borç bilirim.

Tüm hayatım boyunca destek ve sevgileriyle hep yanımda olan aileme sonsuz teşekkür ve sevgilerimi sunarım.

Gülten İSPİR

Haziran 2006

## İÇİNDEKİLER

|                                                                | <u>Sayfa No</u> |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|
| ÖNSÖZ .....                                                    | II              |
| İÇİNDEKİLER .....                                              | III             |
| ÖZET.....                                                      | VI              |
| SUMMARY .....                                                  | VII             |
| ŞEKİLLER DİZİNİ .....                                          | VIII            |
| TABLolar DİZİNİ .....                                          | IX              |
| SEMBOLLER DİZİNİ .....                                         | XIII            |
| 1. GENEL BİLGİLER .....                                        | 1               |
| 1.1. Giriş .....                                               | 1               |
| 1.1.1. Problemin Tanımı.....                                   | 2               |
| 1.1.2. Çalışmanın Amacı.....                                   | 2               |
| 1.1.3. Metodoloji.....                                         | 3               |
| 1.2. Planlama Kavramı.....                                     | 3               |
| 1.3. İmar Uygulamalarının Gelişimi.....                        | 4               |
| 1.3.1. Bazı Ülkelerde İmar Uygulamalarının Dünü ve Bugünü..... | 4               |
| 1.3.2. Türkiye’de İmar Uygulamalarının Dünü ve Bugünü.....     | 8               |
| 1.4. İmar Planı Uygulama Yöntemleri.....                       | 10              |
| 1.4.1. Kamulaştırma Yoluyla Yapılan Uygulamalar.....           | 11              |
| 1.4.2. Taşınmaz Sahibinin İsteğiyle Yapılan Uygulamalar.....   | 11              |
| 1.4.2.1. Sınır Düzeltmesi.....                                 | 12              |
| 1.4.2.2. İfraz ve Tevhid.....                                  | 12              |
| 1.4.2.3. Terk.....                                             | 13              |
| 1.4.3. Belediyelerce Yapılan Uygulamalar.....                  | 13              |
| 1.4.3.1. İmar Islah Planı Uygulaması.....                      | 13              |
| 1.4.3.2. Arsa ve Arazi Düzenlemesi.....                        | 13              |
| 1.4.4. İmar Uygulama Yöntemlerinin Karşılaştırılması.....      | 16              |
| 1.4.5. İmar Planı Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar.....   | 17              |

|            |                                                                      |    |
|------------|----------------------------------------------------------------------|----|
| 1.5.       | Arsa ve Arazi Düzenlemesi.....                                       | 18 |
| 1.5.1.     | Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Amacı.....                              | 18 |
| 1.5.2.     | Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Yararları.....                          | 19 |
| 1.5.3.     | Arsa ve Arazi Düzenlemesinde Dikkat Edilecek Hususlar.....           | 20 |
| 1.5.4.     | Arsa ve Arazi Düzenlemesinde Karşılaşılan Sorunlar.....              | 21 |
| 1.6.       | Taşınmazların Değerlendirilmesi ve İmar Uygulama İlişkileri.....     | 22 |
| 1.6.1.     | Taşınmaz ve Değer Kavramları.....                                    | 23 |
| 1.6.2.     | Taşınmaz Değerlendirmesinin Gerekliliği.....                         | 23 |
| 1.6.3.     | Taşınmazlara İlişkin Bazı Değer Kavramları.....                      | 26 |
| 1.6.4.     | Gelişmiş Ülkelerde Taşınmaz Değerlendirmesi.....                     | 27 |
| 1.6.5.     | Ülkemizde Mevzuat ve Taşınmaz Değerlendirmesi.....                   | 29 |
| 1.6.6.     | Taşınmaz Değerlendirme Yöntemleri.....                               | 30 |
| 1.6.6.1.   | Emsale Göre Değerlendirme Yöntemi.....                               | 30 |
| 1.6.6.2.   | Gelire Göre Değerlendirme Yöntemi.....                               | 30 |
| 1.6.6.3.   | Maliyete Göre Değerlendirme Yöntemi.....                             | 30 |
| 1.6.6.4.   | Karma Değerlendirme Yöntemi.....                                     | 31 |
| 1.6.6.5.   | Nominal Değerlendirme Yöntemi.....                                   | 31 |
| 1.7.       | İmar Planları ve Arsa Değer İlişkileri.....                          | 32 |
| 1.7.1.     | İmar Planı-Değer ve Arsa-Değer İlişkisi.....                         | 32 |
| 1.7.2.     | Parsel Değerini Etkileyen Değer Faktörleri.....                      | 35 |
| 1.7.3.     | Değer Hesabı ve Parsellerin Yeniden Dağıtımı.....                    | 37 |
| 1.7.3.1.   | Parsel Değer Hesabı.....                                             | 37 |
| 1.7.3.2.   | Dağıtım.....                                                         | 38 |
| 1.7.3.2.1. | Alan Esasına Göre Dağıtım.....                                       | 38 |
| 1.7.3.2.2. | Değer Esasına Göre Dağıtım.....                                      | 39 |
| 1.8.       | Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Eşdeğerlik ve Eşitlik İlkeleri.....   | 39 |
| 1.8.1.     | Arsa Düzenlemelerinde Eşdeğerlik İlkesi.....                         | 40 |
| 1.8.1.1.   | Türkiye’de.....                                                      | 40 |
| 1.8.1.2.   | Almanya’da.....                                                      | 42 |
| 1.8.1.2.1. | Federal İmar Kanunu’nda Arsa Düzenlemesi.....                        | 42 |
| 1.8.1.2.2. | Arsa Düzenlemesinin Genel Kapsamı.....                               | 43 |
| 1.8.1.2.3. | Federal Anayasa Mahkemesi’nin Arsa Düzenlemesine İlişkin Kararı..... | 46 |
| 1.8.2.     | Arazi Düzenlemelerinde Eşitlik İlkesi.....                           | 48 |

|        |                                                                                                                           |     |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.8.3. | Eşdeğerlik ve Eşitlik İlkelerinin Karşılaştırılması.....                                                                  | 49  |
| 2.     | YAPILAN ÇALIŞMALAR.....                                                                                                   | 50  |
| 2.1.   | Uygulama Bölgesinin Seçimi.....                                                                                           | 50  |
| 2.2.   | Uygulama Bölgesine Ait Altlıkların ve Verilerin Elde Edilmesi.....                                                        | 50  |
| 2.3.   | Parsel Değerlerini Etkileyen Faktörlerin Belirlenmesi.....                                                                | 51  |
| 2.3.1. | Parsel Değerine Etki Eden Faktörlere Ait Puan Değerlerinin Belirlenmesi.....                                              | 51  |
| 2.3.2. | Düzenleme Öncesi Nominal Birim Değerlerin Bulunması.....                                                                  | 56  |
| 2.3.3. | Düzenleme Sonrası Nominal Birim Değerlerin Bulunması.....                                                                 | 59  |
| 2.3.4. | Dengeleme Katsayısının Bulunması.....                                                                                     | 59  |
| 2.4.   | Kadastro Parsellerine Tahsis Edilen İmar Parsellerinin Belirlenmesi ve Nominal Birim Birim Değerlerinin Hesaplanması..... | 62  |
| 2.5.   | Değer Esasına Göre Dağıtım için Parsele Göre Tahsis Yöntemi.....                                                          | 66  |
| 3.     | BULGULAR VE İRDELEMER.....                                                                                                | 68  |
| 3.1    | Kadastro Parsellerinin Değerlerine Göre Sınıflandırılması.....                                                            | 68  |
| 3.2.   | İmar Parsellerinin Değerlerine Göre Sınıflandırılması.....                                                                | 71  |
| 3.3.   | Düzenleme Öncesi ve Sonrası Parsel Değerlerinin Karşılaştırılması.....                                                    | 75  |
| 3.4.   | Değer Esasına Göre Dağıtım.....                                                                                           | 78  |
| 3.4.1. | Nominal Birim Değere Göre Dağıtım.....                                                                                    | 78  |
| 3.4.2. | Nominal Birim Değere Göre Tahsisin Alan Karşılığının Bulunması.....                                                       | 80  |
| 3.5.   | Alan ve Değer Esasına göre Yapılan Dağıtımın Karşılaştırılması.....                                                       | 80  |
| 4.     | SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....                                                                                                 | 86  |
| 5.     | KAYNAKLAR.....                                                                                                            | 89  |
| 6.     | EKLER.....                                                                                                                | *   |
|        | ÖZGEÇMİŞ .....                                                                                                            | 203 |

---

\* Ekler tezin arka kapağında CD içerisindedir.

## ÖZET

Türkiye’de imar planları kadastro haritasıyla karşılaştırıldığında; bazı kadastro parselleri kamu hizmetlerine ait alanlara rastlamaktadır. Bu işlemle oluşan değişimden bütün kadastro parselleri eşit oranda etkilenmemektedir. İmar planları çarpık kentleşmeyi engelleyerek modern bir kent dokusu oluşturmayı amaçlamaktadır. Bu amaç doğrultusunda kadastro parsellerinin eski konumlarından alınıp yeniden biçimlendirilmesi ve plan bütünlüğünde araziye yansıtılması 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesine göre yapılmaktadır. Bu uygulamada düzenlemeye giren kadastro parsellerinden imar planıyla gelen değer artışını karşılamak amacıyla %40 oranında kesinti yapılabilmektedir. Türkiye’deki arsa düzenlemeleri, kadastro parselleri aynı değerde kabul edilip alanları ile orantılı kesinti yapıldıktan sonra sadece alanları dikkate alınarak dağıtım yapılmaktadır. Oysa, gelişmiş ülkelerdeki arsa düzenlemelerinde, değer ölçüsü dikkate alınarak arazi dağıtımı yapılmaktadır.

Bu çalışmada; kadastro parsellerindeki değer farklılıkları ve imar planlarının yapımı ile ortaya çıkan değer farklılıkları ayrı ayrı incelenip, bunların yeni imar parsellerinin üretilmesinde kullanılabilme olasılıkları araştırılmıştır. Bu amaçla imar planı üzerinde bazı değer faktörleri esas alınarak bir genel değerlendirme yapılmıştır. Yapılan parsel değerlendirme çalışmalarına göre kadastro ve imar parselleri ayrı ayrı sınıflandırılıp bu değerlere dayalı öneri bir parselasyon planı oluşturulmuştur. Bu çalışmada, imar uygulaması yapılmış bir pilot bölgede oluşan mevcut arazi dağılımı ile yapılan parselasyon planının bir karşılaştırması yapılarak sonuçlar irdelenmiştir.

**Anahtar Sözcükler:** İmar Planı, Arsa ve Arazi Düzenlemesi, Taşınmaz Değerlendirmesi, Eşdeğerlik ve Eşitlik İlkesi.

## **SUMMARY**

### **Land-Value Redistribution Relations in Land Readjustment Applications**

In Turkey, when development plans are overlayed with cadastral maps, some cadastral parcels coincide with public service areas. All cadastral parcels are not influenced equally in this transformation process. One of the aims of development plans is to protect the city from inhomogenous urban dwelling pattern and to provide a modern structure. In application of development plans, there is need for re-organising the cadastral parcels according to new situation. One of the tools used in Turkey for this process is land readjustment (LR). LR applications are carried out according to Development Law numbered 3194 in Turkey. These applications are carried out as area based. 40% of the each parcel area is reduced as a result of land value increase in LR applications. In this approach, all cadastral parcels are taken into consideration as having the same value. On the other hand, LR applications are carried out as value based in some countries.

In this study, the value differences in cadastral parcels and in the new situation with development plans are examined seperately. Then, the possiblity of using these values in production of new development parcels is researched. For this purpose, a general evaluation is carried out by taking into consideration some value factors in the development plan. According to parcel valuation results, cadastre and development parcels are classified seperately and a new proposal development parcel plan is prepared. Then, in a pilot area where LR application was carried out before, current situation and proposed parcelation plan are compared and results evaluated.

**Key Words:** Development Plan, Land Readjustment, Land Valuation, Equality Principle.

## ŞEKİLLER DİZİNİ

|           |                                                                             | <b><u>Sayfa No</u></b> |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Şekil 1.  | Dünya üzerinde AAD yi uygulayan ülkeler.....                                | 4                      |
| Şekil 2.  | Türkiye de uygulanan AAD mekanizması.....                                   | 14                     |
| Şekil 3.  | AAD'den önce ve sonra taşınmaz değerindeki artış.....                       | 14                     |
| Şekil 4.  | Arsa ve Arazi Düzenlemesinde Uygulama Öncesi ve Uygulama Sonrası Durum..... | 15                     |
| Şekil 5.  | İmar Planı Uygulamasının Kadastro Parselleri Üzerine Olan Etkisi.....       | 16                     |
| Şekil 6.  | Yıllara göre değer artışı.....                                              | 33                     |
| Şekil 7.  | Çalışma alanı : Trabzon ili 1 Nolu Beşirli Mahallesi.....                   | 50                     |
| Şekil 8.  | A, B ve C arazi sahiplerinin düzenleme öncesi ve sonrası parselleri.....    | 63                     |
| Şekil 9.  | Değerlerine göre sınıflandırılmış kadastro parselleri.....                  | 70                     |
| Şekil 10. | Değerlerine göre sınıflandırılmış imar parselleri.....                      | 74                     |

## TABLolar DİZİNİ

|                                                                                                            | <b><u>Sayfa No</u></b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Tablo 1. DOP kesintisi ile gelen değer artış oranları.....                                                 | 41                     |
| Tablo 2. Puan mesafe tablosu.....                                                                          | 55                     |
| Tablo 3. Çalışma alanında kadaastro parsellerine ait değer faktörleri ve ağırlıkları.....                  | 57                     |
| Tablo 4. Düzenleme öncesi kadaastro parsellerinin nominal birim değerleri.....                             | 58                     |
| Tablo 5. Çalışma alanında imar parsellerine ait değer faktörleri ve ağırlıkları...                         | 59                     |
| Tablo 6. Düzenleme sonrası imar parsellerinin nominal birim değerleri.....                                 | 61                     |
| Tablo 7. Düzenleme öncesi ve sonrası genel denge.....                                                      | 63                     |
| Tablo 8. Alan esasına göre yapılan dağıtımla değer esasına göre yapılan dağıtımın karşılaştırılması.....   | 65                     |
| Tablo 9. Değer esasına göre dağıtım için üretilen imar parsellerinin nominal birim değerleri.....          | 67                     |
| Tablo 10. Kadaastro parsellerinin değerlerine göre dereceleri.....                                         | 69                     |
| Tablo 11. İmar parsellerinin değerlerine göre dereceleri.....                                              | 72                     |
| Tablo 12. 41 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                             | 79                     |
| Tablo 13. 41 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı.....             | 81                     |
| Tablo 14. Alan ve değer esasına göre kadaastro parsellerine tahsis edilen imar parsellerinin alanları..... | 82                     |
| Ek Tablo 1. Eğim ve eğime bağlı puan değerleri.....                                                        | 94                     |
| Ek Tablo 2. Kırık köşe sayıları ve puan değerleri.....                                                     | 96                     |
| Ek Tablo 3. Mevcut kaynaklara ait puan değerleri.....                                                      | 98                     |
| Ek Tablo 4a. Çalışma alanına ait parsel rayiç bedelleri.....                                               | 99                     |
| Ek Tablo 4b. Çalışma alanında çevre puan değerleri.....                                                    | 101                    |
| Ek Tablo 5. Manzara nokta sayısı ve puan değerleri.....                                                    | 103                    |
| Ek Tablo 6. Kadaastro parsellerinin yola çıkış puan değerleri.....                                         | 105                    |
| Ek Tablo 7. İmar parsellerinin eğitim merkezinden uzaklıkları ve puan değerleri..                          | 106                    |
| Ek Tablo 8. İmar parsellerinin çocuk bahçesinden uzaklıkları ve puan değerleri....                         | 108                    |
| Ek Tablo 9. İmar parsellerinin yeşil alanlara uzaklıkları ve puan değerleri.....                           | 110                    |
| Ek Tablo 10. İmar parsellerinin anayola uzaklıkları ve puan değerleri.....                                 | 112                    |
| Ek Tablo 11. Gürültü puan değerleri.....                                                                   | 114                    |

|              |                                                                                                 |     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Ek Tablo 12. | İzin verilen kat adedi ve puan değerleri.....                                                   | 116 |
| Ek Tablo 13. | İmar parsellerinin ada içindeki konumuna göre puan değerleri.....                               | 118 |
| Ek Tablo 14. | İmar parsellerinin yola cephe sayıları ve puan değerleri.....                                   | 120 |
| Ek Tablo 15. | Düzenleme öncesi kadaströ parsellerinin nominal birim değerleri.....                            | 122 |
| Ek Tablo 16. | Düzenleme sonrası imar parsellerinin nominal birim değerleri.....                               | 126 |
| Ek Tablo 17. | Alan esasına göre yapılan dağıtımla değer esasına göre yapılan dağıtımın karşılaştırılması..... | 131 |
| Ek Tablo 18. | Değer esasına göre dağıtım için üretilen imar parsellerinin nominal birim değerleri.....        | 140 |
| Ek Tablo 19. | 42 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 147 |
| Ek Tablo 20. | 43 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 148 |
| Ek Tablo 21. | 44 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 149 |
| Ek Tablo 22. | 45 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 150 |
| Ek Tablo 23. | 46 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 151 |
| Ek Tablo 24. | 47 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 152 |
| Ek Tablo 25. | 48 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 153 |
| Ek Tablo 26. | 49 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 154 |
| Ek Tablo 27. | 50 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 155 |
| Ek Tablo 28. | 51 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 156 |
| Ek Tablo 29. | 52 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 157 |
| Ek Tablo 30. | 53 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 158 |
| Ek Tablo 31. | 54 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 159 |
| Ek Tablo 32. | 55 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 160 |
| Ek Tablo 33. | 56 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 161 |
| Ek Tablo 34. | 57 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 162 |
| Ek Tablo 35. | 58 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 163 |
| Ek Tablo 36. | 59 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 164 |
| Ek Tablo 37. | 60 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 165 |
| Ek Tablo 38. | 61 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 166 |
| Ek Tablo 39. | 62 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 167 |
| Ek Tablo 40. | 63 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 168 |
| Ek Tablo 41. | 64 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 169 |
| Ek Tablo 42. | 65 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                            | 170 |

|               |                                                                                      |     |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Ek Tablo 43.  | 66 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                 | 171 |
| Ek Tablo 44.  | 67 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                 | 172 |
| Ek Tablo 45.  | 68 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                 | 173 |
| Ek Tablo 46.  | 69 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli.....                 | 174 |
| Ek Tablo 47.  | 42 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 175 |
| Ek Tablo 48.  | 43 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 176 |
| Ek Tablo 49.  | 44 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 177 |
| Ek Tablo 50.  | 45 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 178 |
| Ek Tablo 51.  | 46 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 179 |
| Ek Tablo 52.  | 47 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 180 |
| Ek Tablo 53.  | 48 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 181 |
| Ek Tablo 54.  | 49 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 182 |
| Ek Tablo 55.  | 50 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 183 |
| Ek Tablo 56.  | 51 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 184 |
| Ek Tablo 57.  | 52 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 185 |
| Ek Tablo 58.  | 53 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 186 |
| Ek taablo 59. | 54 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 187 |
| Ek Tablo 60.  | 55 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 188 |
| Ek Tablo 61.  | 56 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 189 |
| Ek Tablo 62.  | 57 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 190 |
| Ek Tablo 63.  | 58 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 191 |

|              |                                                                                      |     |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Ek Tablo 64. | 59 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 192 |
| Ek Tablo 65. | 60 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 193 |
| Ek Tablo 66. | 61 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 194 |
| Ek Tablo 67. | 62 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 195 |
| Ek Tablo 68. | 63 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 196 |
| Ek Tablo 69. | 64 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 197 |
| Ek Tablo 70. | 65 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 198 |
| Ek Tablo 71. | 66 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 199 |
| Ek Tablo 72. | 67 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 200 |
| Ek Tablo 73. | 68 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 201 |
| Ek Tablo 74. | 69 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı..... | 202 |

## SEMBOLLER DİZİNİ

|        |                                                        |
|--------|--------------------------------------------------------|
| AAD    | : Arsa ve Arazi Düzenlemesi                            |
| ABS    | : Asgari Beyan Sistemi                                 |
| A.B.D. | : Amerika Birleşik Devletleri                          |
| ALRAA  | : Agricultural Land Reform Amendment Act               |
| CBS    | : Coğrafi Bilgi Sistemleri                             |
| ÇED    | : Çevresel Etki Değerlendirme                          |
| DOP    | : Düzenleme Ortaklık Payı                              |
| FİK    | : Federal İmar Kanunu                                  |
| IAAO   | : International Association of Assessing Officers      |
| IVSC   | : International Valuation Standards Committee          |
| KAKS   | : Katlar Alanı Kat Sayısı                              |
| LR     | : Land Readjustment                                    |
| PBD    | : Parsel Birim Değeri                                  |
| RMA    | : Resource Management Act                              |
| TAKS   | : Taban Alanı Kat Sayısı                               |
| URISA  | : Urban and Regional Information Systems Association   |
| USPAP  | : Uniform Standards of Professional Appraisal Practice |

## 1. GENEL BİLGİLER

### 1.1. Giriş

Türkiye’de, kentsel planlamanın önde gelen uygulama aracı olan arsa düzenlemesi boyutu olarak değişik amaçlı kullanılan alanların kentsel toprağa dönüşümünü içeren düzenleyici birleştirim uygulaması ile ilgili tüzel düzenlemelerin başlangıcı 19. yüzyılda Osmanlı dönemine dayanmaktadır. Yaklaşık yüzyıllık deneyim ve birikim oluşmasına karşın düzenleyici birleştirim yöntemi, hem belediyeler hem de toprak iyeleri tarafından benimsenmediği için Türkiye’de uygulaması yaygınlık kazanamamıştır. Yapılan sınırlı uygulamalarda ise düzenleme salt mekânsal boyutu ile düşünülmüş, halk katılımı ve eşitlik gibi toplumsal yönler göz ardı edilmiştir.

Kent planlama genellikle problemin belirlenmesini içeren bir süreci, amaç ve hedeflerin belirlenmesini, alternatif çözümleri, karar verme ve uygulamayı ifade eder. Son aşama diğerlerinden farklıdır. Bu aşama plandaki kararların araziye uygulanmasıdır.

Modern şehirlerin oluşumunda uygulanabilir imar planlarının önemli bir rolü vardır. İmar planlarının uygulanabilirliği yerel yönetimlerin deneyimli teknik eleman ve ekonomik gücüne de bağlıdır. 1950’lerden sonra başlayan tarımdan sanayiye geçiş olgusu ile birlikte özellikle büyük ve orta ölçekli belediyeler köylerden şehirlere doğru göç dinamikleri karşısında büyük zorluklarla karşılaşmışlardır. Hızlı nüfus artışı ve göç dinamikleri karşısında, yerel yönetimler imar planlarını hazırlama ve ihtiyaca cevap verecek imar parsellerinin üretilmesi noktasında istenilen ölçüde başarılı olamamışlardır. Bu durum imar plan uygulamalarını olumsuz yönde etkileyerek, imar planlarının sürekli olarak tadil edilmesine sebep olmuştur. Bu problemler, uygulanabilir imar planlarının süratle hazırlanması ve artan imar parseli taleplerinin kısa zaman içerisinde karşılanması gereğini zorunlu kılmıştır. İmar Kanunu hükümlerine göre imar planlarının yapımı zorunlu, uygulaması ise idarelere bırakılmıştır. Oysaki imar planları hazırlandıktan sonra süratle imar uygulamaları yapılarak talep edilen imar parsellerinin oluşturulması gerekmektedir. Böylece, kentin ihtiyacı olan teknik altyapı tesislerinin adaletli bir şekilde dağıtılmasıyla nimet-külfet dengesi kurulmuş olacaktır. Fakat imar planı üzerinde oluşan imar adaları açılan yollar, yeşil alanlar ve diğer kamu hizmetleri üretilecek olan imar parsellerini farklı oranlarda etkilemektedir.

### 1.1.1. Problemin Tanımı

İmar planıyla gelen değer farklılıkları yanında kadastro parsellerinin de konum ve sahip oldukları özelliklere göre değerleri farklı olmaktadır. Ancak, 18. madde uygulamasının özü, alan esasına göre tüm kadastro parsellerinin aynı değerde olduğu kabulüne dayanmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde "Belediyeler ve valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşülebilir" ifadesi yer almaktadır. Söz konusu kesintinin değer artışını karşılayıp karşılamadığı ise net bir şekilde ortaya konulamamıştır.

Yomralıoğlu (1993), yapmış olduğu çalışmada kentsel arsa-arazi düzenleme uygulamalarında taşınmazların nesnel değerlerini esas alan eşdeğere dayalı yeni bir model önerisinde bulunmuştur. Bu model kapsamında söz konusu taşınmazların düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası "nominal" birim değerlerini CBS teknikleri ile belirleyerek vektörel tabanlı taşınmaz değer haritalarının üretimini gerçekleştirmiştir.

Ülkemizde yapılan arsa düzenlemelerinde düzenlemeye giren kadastro parsellerine düzenleme sonrasında farklı konum ve farklı imar haklarına sahip imar parselleri tahsis edilmektedir. Kadastro parsel malikleri yapılaşmaya uygun, altyapı hizmetleri mevcut, kamu hizmetlerinden yararlanma hakkı olan imar parsellerine sahip olmaktadır.

### 1.1.2. Çalışmanın Amacı

Ülkemizde alan esasına dayalı yapılan arsa düzenlemesi uygulamalarında düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan kamu hizmet alanlarına ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden %40 miktarında kesinti yapılmaktadır (R.G., 02.11.1985, No: 18916). Bu kesinti karşılığında kadastro parsellerine tahsis edilen imar parsellerinin önceki değerlerine eşdeğer olup olmadıkları nominal değerlendirme yaklaşımıyla irdelenecektir. Bu bağlamda öncelikle alan esasına göre dağıtım yapılmış çalışma alanı seçildikten sonra parsel değerlerini etkileyebilecek değer faktörleri seçilerek kadastro ve imar parsellerinin nominal değerleri hesaplanacaktır.

### 1.1.3. Metodoloji

Bu tez çalışması kapsamında izlenecek temel işlem adımları kısaca aşağıdaki şekildedir:

- ✓ Planlama, arsa düzenlemesi ve taşınmaz değerlendirmesi ile ilgili literatür taraması, konu kapsamında temel kavramlar, değere etki eden faktörlerin belirlenmesi,
- ✓ Düzenleme öncesi kadastro parsellerinin düzenleme sonrası imar parsellerinin değer faktörlerinin belirlenmesinden sonra değer faktörlerine ait puan değerlerinin hesaplanması,
- ✓ Kadastro ve imar parsellerinin puan değerlerine göre nominal değerlerinin ve nominal birim değerlerinin hesaplanması,
- ✓ Alan esasına göre dağıtım ve parselasyon yapılan pilot bölgede kadastro parsellerine tahsis edilen imar parsellerinin ve senet alanlarının belirlenmesi,
- ✓ Kadastro parsellerine tahsis edilen imar parsel alanları ile değer esasına göre tahsis edilmesi gereken alanların bulunması ve karşılaştırılması,
- ✓ Kadastro ve imar parsellerinin değerlerine göre sınıflandırılması,
- ✓ Değer esasına göre parselasyon ve dağıtım yapılması, alan esasına ve değer esasına göre kadastro parsellerine tahsis edilen alanların karşılaştırılması.

### 1.2. Planlama Kavramı

Planlama, “içeriği ne olursa olsun, önceden saptanmış hedef ya da hedeflere, yine önceden saptanmış sürede ulaşmak için izlenecek yön ve yöntemleri belirleme eylemi” şeklinde tanımlanmaktadır. Planlama, genel anlamda gelecek için, geleceğe yönelik bir tahmin işidir; bir anlamda belirli amaçlara ulaşmak amacıyla bir karar verme süreci, aralarında karşılıklı ilişkilerin mevcut olduğu bir sistemde, belirlenen amaca, tespit edilmiş hedeflere ulaşabilmek için geliştirilecek kararların alınmasıdır.

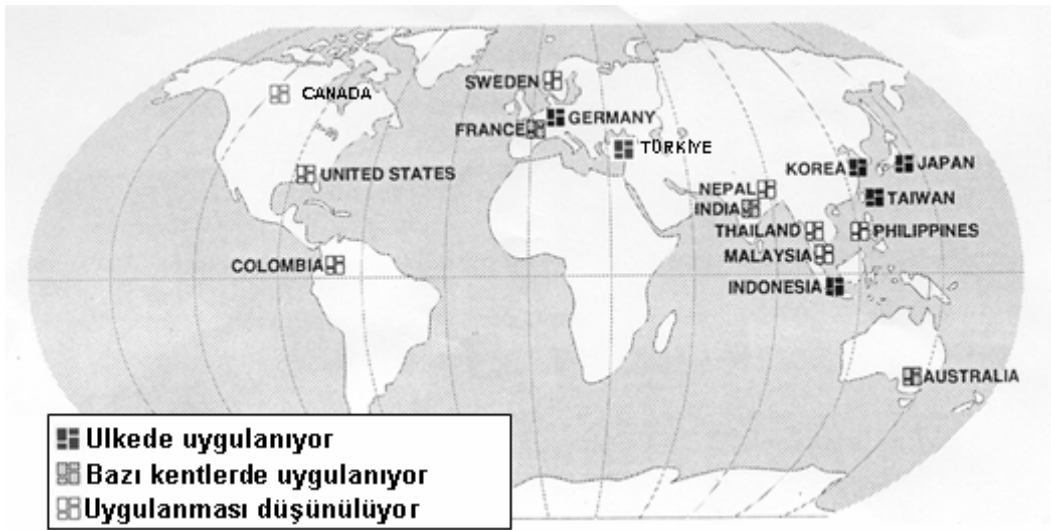
Ayrıca, birey toplulukları arasında toplu yarar ve çıkarları en yüksek düzeye ulaştırmaktır. Bu yapılmazsa kentsel alanlardaki aşırı yoğunluk, doğadan kopma, hava kirliliği, gürültü gibi etmenler bireyleri fizyolojik, psikolojik bozukluklara iter. Bu gibi şeylerden kaçınmak için kırsal ve kentsel yerleşmelerdeki taşınmazların ve toplumsal yaşamın birtakım ilkelere göre düzenlenmesi gerekir. Bu ise planlı şehirleşmenin geliştirilmesi ve yürütülmesi ile sağlanır (Açlar ve Çağdaş, 2002).

### 1.3. İmar Uygulamalarının Gelişimi

Dünyanın büyük bir kısmında yaşanan deneyimler sonunda bireysel konut iyeliğinin kenti parsellemekten ve spekülasyona yol açmaktan başka bir özelliği kalmadığını gören yetkililer, arazi kamuya ait kalmak üzere, kiralık ya da uzun vadeli kiralık konutlarının yapımına ağırlık vermişlerdir. Gelişmekte olan ülkelerde kent merkezinde yaşayan kiracılar için yeni programlar geliştirilmiş, kendine yardım yöntemiyle iyileştirme, kiracılıktan ev sahipliğine geçiş ve iş yaratma gibi devlet fonu ile desteklenen uygulamalara yer verilmiştir (Dülgeroğlu ve Kerem, 1998).

#### 1.3.1. Bazı Ülkelerde İmar Uygulamalarının Dünü ve Bugünü

Arsa ve Arazi Düzenlemesini(AAD) uygulayan ülkeler Şekil 1’de görüldüğü üzere Avrupa kıtasında Almanya, Fransa ve İsveç; Asya kıtasında Japonya, Güney Kore, Tayvan, Avustralya, Hindistan, Endonezya, Malezya, Tayland, ve Nepal; Amerika kıtasında ABD ve Kanada’dır (Uzun, 2000). Almanya, İsveç, Fransa, Japonya, Güney Kore, Tayvan, Hindistan ve Batı Avustralya’da AAD uygulamaları için özel kanunlar vardır. Amerika, Norveç, Nepal, Tayland ve Endonezya gibi ülkeler isteğe bağlı AAD yöntemini uygulamaktadır (Sonnenberg, 1996).



Şekil 1. Dünya üzerinde AAD yi uygulayan ülkeler (Uzun, 2000).

AAD'nin ilk uygulaması, yasal bir dayanağı olmaksızın, 1791 yılında ABD'de yapılmıştır. George Washington, ABD başkentinin inşası için özel mülkleri havuz yaptırmış ve cadde alanlarını karşılıksız edindikten sonra, geri kalan araziye mal sahiplerine düzgün biçimde vermiştir (Uzun, 2000).

Hızlı kentleşme ve artan ticari ve konut talepleri sonucu esnek olmayan planlama sistemleri artan ihtiyacı karşılayamamaktadır. Bu düşünceyle birçok ülkede daha etkili ve sürdürülebilir kent alanlarının planlanması için yeni arazi geliştirme yöntemleri belirlenmiştir. Bu yöntemler; Japonya ve Güney Kore'de AAD(land readjustment) ve arazi havuzu(land pooling), Tayvan ve Endonezya'da arazi toplulaştırması(land consolidation) ve arazi paylaşımı(land sharing), Avustralya ve Nepal'de arazi havuzudur (Povey ve Jones, 2000). Aşağıda bazı ülkelerde uygulanmakta olan arazi düzenleme çalışmaları verilmiştir.

*Almanya:* AAD'nin kökeni, tarım alanlarında yapılan 1860 yılında başlayan arazi toplulaştırmasıdır. 1902 yılında Frankfurt Belediye Başkanı'nın girişimi ile arazi toplulaştırması yasalaşmıştır. AAD yetkisi yalnız belediyelere aittir. Düzenleme ortaklık payı (DOP) kapsamında yollar ve yeşil alanlar yer almaktadır. DOP oranı %30 dur. Kesinti içinde, yol ve yeşil alanlar ve bu tesislerin yapım maliyetini karşılayacak yedek imar parseli alınmaktadır. Uygulanan birinci yöntemde, düzenleme başlangıcında hem kadastral parsel değeri hem de imar parsel değeri hesaplanır ve AAD projesi sona erdiğinde değer farkları para ile giderilmektedir. İkinci yöntemde ise değer yerine, parsel alanları ile işlem yapılmaktadır. Son zamanlarda DOP oranının artırılması girişimi vardır (Uzun, 2000). Özellikle kırsal alanda bu uygulamalar yerel yönetimler tarafından yapılmaktadır. İmar planı yapıldıktan sonra çevresel etki değerlendirme(ÇED) raporları hazırlanarak imar planı çevre uyumu sağlanmaktadır. Altyapı masrafları birçok uygulamada kamu ve özel sektör işbirliği ile karşılanmaktadır (Daniels, 2003).

*Japonya:* Kökeni arazi toplulaştırması olmakla birlikte, ilk kez 1919 yılında kentsel alana uygulanmıştır. 1923 yılında Kanto'da meydana gelen depremde Tokyo'nun büyük bir kısmının yıkılmasında sonra uygulanmıştır. Yeni kent alanlarının oluşturulmasıyla artan arazi değerleri karşılığında dağıtım sonrası kalan parsellerin satılmasıyla AAD masrafları karşılanmıştır (Doobe, 2002).

*Güney Kore:* Kökeni 1920 yılında Japonya'da uygulanan arazi toplulaştırmasına dayanmaktadır. AAD yetkisi, belediyelere, Bayındırlık Bakanlığına, belediye kamu şirketlerine(Kore Konut Sitesi, Kore arazi geliştirme şirketi) ve özel arazi sahipleri derneğine verilmiştir. Yollar, parklar, açık alanlar DOP kapsamındadır. DOP oranı

%55'tir. Üç amaç için kesinti yapılmaktadır. Birincisi %25 oranında DOP kapsamındaki donatılar için, ikincisi %15 imar parseli olarak alınan ve altyapı tesislerinin inşa masrafı için ve geri kalan kısım ise kent içindeki diğer projeler ile düşük gelirli konut yapımı için kullanılmaktadır. Yalnızca değer yöntemi kullanılmakta ve teorik olarak tahsis alanının tamamı taşınmaz sahiplerine tahsis edilmiyorsa, parasal dengeleme yapılır. Ayrıca düzenleme sonrası müstakil bir yapı parseli olabilecek alanı kalmayan parseller, resen bedele dönüştürülmektedir (Uzun, 2000).

Güney Kore'de değer esasına göre AAD 6 aşamada yapılır:

*Seçilen alan için AAD projesinin tasarlanması:* Yasa ve yönetmeliklere göre arazi sahiplerinin katılımıyla devlet güvencesinde yapılmaktadır.

*Nazım imar planı ve uygulama imar planının hazırlanması:* Yollar, kamu alanları ve yapılaşmaya ayrılan alanların belirlenmesidir.

*İmar planında gösterilen yollar ve kamu alanlarının miktarlarının ölçülmesi*

*Proje tamamlandıktan sonra AAD masraflarını karşılamak için ayrılan parsellerin piyasa fiyatlarının belirlenmesi*

*Altyapı maliyetlerinin belirlenmesi:* Altyapı maliyetlerinin karşılanması için dağıtım esas parsel alanları belirlendikten sonra geriye kalan parseller ilan veya açık arttırma ile satılmaktadır.

*Arazi sahiplerine imar parsellerinin verilmesi:* Parseller mümkün oldukça eski yerlerinden veya yakınından sahiplerine verilmektedir. Arazilerinden kamu alanlarına yapılan kesinti karşılında arazi sahipleri, alt yapı hizmetleri sağlanmış, üzerine bina yapabilecekleri düzgün şekilli imar parseli almış olacaktırlar. Aynı zamanda imar parselinin değeri eski parsellerinden daha fazla olmaktadır (Doobe, 2002).

Tarımsal arazi reformu Kore'de önemli sosyal ve ekonomik bir konudur. Kırsal alanlarda yaşayanların çok az bir kısmı tarım topraklarının çoğuna sahiptir. Yüksek kira oranları nüfusun büyük çoğunluğunu kapsayan kiracıların ekonomik yaşamlarını ciddi şekilde etkilemiştir. 1950 yılında çıkarılan Tarım Alanları Islah Kanunu(ALRAA) ile tarım topraklarının sahiplerine devri gündeme gelmiştir. Tarım Alanları Islah Kanunu sonucunda 1951'de tarım topraklarının kendi sahiplerinde olma oranı toplam alanda %96'ya kadar yükselmiştir. Fakat Amerikan yönetimi tarafından hem tarım alanlarını satma yetkisi verilmiş hem de tarım arazilerinin emlakçılara geçişi sağlanmıştır. Yetki verilen ve yeniden dağıtılan arazi miktarı reform yapılacak toplan alanda %40'a kadar ulaşmıştır. Bu

değişiklikler doğrudan tarım alanlarındaki gelir dağılımını ve tarımsal üretimi etkilemiştir (Jeon ve Kim, 2000).

*Tayvan:* 1957'den beri yalnızca bir kentte uygulanmaktadır. Düzenleme yetkisi yalnız belediyenindir. Uygulama yapılabilmesi için taşınmaz sahiplerinin yarısının malik ve toprak alanı olarak çifte ekseriyeti sağlamalarına bağlıdır. Yollar, parklar ve kanallar DOP kapsamındadır. DOP oranı %40'tır. Yalnızca değer yöntemi kullanılmaktadır. Hem kamu donatı alanları hem de bu tesislerin ve diğer giderlerin karşılanması için yedek imar parselleri alınmaktadır (Uzun 2000).

*İngiltere:* Yerel planlama yetkilileri(ülke ve bölge konseyleri ve üniter yetkililer) gelişme planlarına göre arazi kullanma politikalarına karar verirler ve politikaları uygularlar. Gelişen alanlarda uygulamalara karar verme ve gelişme alanlarına izin verme görevleri de vardır. Planlar çizilip kalkınma kontrol kararları alındıktan sonra planlama yetkilileri ulusal ve bölgesel planlama politikalarını ortaya koyarlar (Crook ve Whitehead, 2002).

*Avustralya:* Plan uygulamasına ilişkin genel uygulamanın dışında Canberra'da özel bir durum vardır. Canberra'da arazi mülkiyeti kamu elinde ve bu en önemli uygulama aracı olarak kullanılır. Avustralya'da Canberra dışındaki kentlerde arazi, tümüyle özel mülkiyettir. Plan uygulamaları arazi geliştirme paketleri adı verilen parçacı uygulamalar şeklinde uygulanır. Programlar dâhilindeki yöreler de gelecekteki 5 yıl içerisinde nerelerin geliştirileceği konusunda planlar, projeler hazırlanır. Bu gelişmelerin maliyetleri hesap edilip, katılım payları ona esas olarak hesap edilir. Yerel yönetimlerin katılım payı uygulamaları denilen düzenleme ortaklık payı uygulamaları vardır. Bir şekilde Türkiye'deki 18. madde, düzenleme ortaklık payı gibi. Bir alan gelişme bölgesi olarak hesaplandıktan sonra geliştirilmek istenen arazide altyapının belli bir kısmı bütçeden karşılanır. Aradaki pay, katılım payı olarak projeyi gerçekleştirecekten istenir (katılım payı yatırılmadan izin alınamaz). Eğer geliştirmek istenen arazi, program sınırı içerisine dâhil değilse tüm altyapı maliyetlerini girişimci ödemek zorundadır. Her yerel yönetimin belli yönetmelikleri bulunmaktadır, yıllık programlar halinde bu yönetmelikler uygulanır. Sosyal donatıların büyük bir kısmı belediyelerin sorumluluğunda; ama aynı zamanda özel birine; arazi geliştiricisine ihaleyle arazi verilirken, belirli bir alanın sosyal donatılara ayrılması koşulu da verilmektedir; özel geliştirici, bu donatıyı sağlamakla yükümlüdür. Bu servislerin de belirli bir nüfusun gereksinimini karşılayabilecek şekilde, belirli bir tarihe kadar sağlanması koşulları da önceden belirtilmektedir. İhaleye giren özel kuruluş önceden

bir teminat mektubu gibi bir hisse senedini kamuya verir ve eğer bu istenilen sosyal donatılar yerine getirilmezse, bu hisse senedi kalıcı olarak kamunun eline geçer (URL- 1, 2005).

*Yeni Zelanda(Avustralya):* 1991 yılında Yeni Zelanda planlama sisteminde köklü bir değişiklik yapılmıştır. İngiliz stili şehir ve ülke planlama mevzuatının yürürlükten kaldırılarak Kaynak Yönetimi Kanunu(RMA) ile yer değiştirmesi gerekli olmuştur.

Kaynak Yönetimi Kanunu’nu; bu kanunun uygulaması gerçekleştikten on yıl sonra Yeni Zelanda’yı ziyaret eden Avrupa, Kuzey Amerika ve Asya ülkelerinden gelen plancılar, akademisyenler ve politikacıların beğenisini kazanmış ve uluslar arası dikkatleri üzerine çekmiştir. Kaynak Yönetimi Kanunu Yeni Zelanda’nın kent planlama ve düzenlemesinin temelini sürekli değiştirmiştir. Planlama 1991’den önce Şehir ve Ülke Planlama Kanunu’na göre yapılmıştır. Bu kanun; fiziksel, kültürel ve sosyal çevrenin korunması ve güzelleştirilmesi ve Yeni Zelanda kaynaklarının akıllı kullanımı ve düzenlemesini konu almıştır. Yerel yönetimler tarafından bölge planlama tasarılarının geliştirilmesi öngörülmüştür.

Yeni Zelanda’da Kent Planlama (1977–2000)

1977: Şehir ve Ülke Planlama Kanunu; Bölge Planlama Tasarıları

1984: Yerel yönetimlerin yeniden yapılandırılmaya başlanması

1984–1991: Kaynak Yönetimi Kanunu Reformu Önergesi

1991: Kaynak Yönetimi Kanunu’nun yürürlüğe girmesi: Bölge Planları

1991–2000: Eski ve Yeni Planlama sistemleri arasında geçiş süreci ve bölge planlarının ilk uygulamalarının gelişmesidir (Perkins ve Thorns, 2001).

Fransa’da taşınmaz hakları güçlü bir şekilde korunmaktadır. AAD ile yapılacak olan kamulaştırma masraflarından kaçınılmış olur (Sonnenberg, 1996).

### **1.3.2. Türkiye’de İmar Uygulamalarının Dünü ve Bugünü**

Osmanlı Devleti’nin kuruluşundan Tanzimat’a kadar geçen dönemde kentleşme ve imar konusunda belli bir düzenlemeye rastlanmamaktadır. Bunun birinci nedeni olarak o dönemde uygulanan toprak rejimi sayılabilir. Bir taraftan miri arazi rejimi nedeniyle toprağın iyelik hakkı devlete ait bulunmakta, diğer taraftan kent ile ilgili gereksinimler beldeye yaşayanların kişisel ve toplu çalışmalarıyla yürütülmektedir. Devletin yapması gereken kamusal kent faaliyetleri ise padişahlar, vezirler, beyler ve sultanlarca

yaptırılmakta ve bunların işletilmesi, bakımları ve gelirleri vakıflar tarafından yönetilmektedir. Ancak bu durum Tanzimat dönemiyle birlikte değişmeye başlar. Değişim dönemi miri arazinin mülk araziye dönüşüm dönemine rastlamaktadır. Ayrıca bu dönemde Avrupa’da geçerli olan liberal akımın ve Türkiye’de çıkarı bulunan yabancı devletlerinde bu dönüşümü hızlandırdığı söylenebilir. Kentsel planlama konusunda bir düzenlemeye girilmemiş olmasının nedeni olarak da, batıda başlayıp devam eden sanayileşme hareketinin Osmanlı Devleti’nde olmaması ve bunun sonucu olarak kentleri değişime zorlayacak ekonomik ve toplumsal bir etkinin bulunmaması sayılabilir (Akdeniz, 2001).

Cumhuriyet dönemi ile ilgili imar faaliyetlerine bir göz atıldığında, 1928 yılında çıkarılan Ankara İmar Müdürlüğü kuruluş ve görevlerini tayin eden 1351 sayılı kanun, 1930 tarihli 1580 sayılı Belediye Kanunu, 1933 yılında çıkarılan 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu ile Ankara, İstanbul ve İzmir’de yapılan imar planı çalışmaları göze çarpar (Tüdeş ve Akyol, 1987). Cumhuriyet dönemi imar yasalarının içerdiği kurallar ve sistem yaklaşımı birlikte ve dikkatlice değerlendirildiklerinde, yasaların mekânsal yapıya ilişkin kurallarının öneminin ve gereğinin, gerçekte iki noktada toplandığı görülmektedir;

1. Düzenlemeye gereksinmesi olan ve imar planlarında kamusal hizmetlere ayrılan yerlerin mülkiyet sorununun çözümü,
2. İmar mevzuatında öngörülen planlı, düzenli, sağlıklı bir yerleşme ve yapılaşmayı sağlamak amacıyla, üzerinde imar hakları belirlenmiş, kentin altyapı sistemlerine bağlanmış imar parsellerinin üretilmesi.

Bu iki önemli konuda kent planlarını uygulayıcı makamların yararlanacakları yetkilerin tanımlanması, yıllarca harita mühendisi olmayanların yönlendirmesine bırakılmıştır. Bunun başta gelen nedenleri arasında;

- a) Nüfusun kentlere yönelmesinin başlangıcı kabul edilen İkinci Dünya Savaşı sonrasında, 1950 yılında, harita mühendislerinin sayısının yalnızca 31 olması,
- b) Harita mühendisliği eğitim-öğretimine ilk kez 1949 yılında başlanması,
- c) Sayı olarak güçsüz olmanın yanı sıra, var olan potansiyelin kadastro çalışmalarına yöneltilmesi sayılabilir (Karataş, 1998).

Memleketimizde imarla ilgili Genel Kanun 16 Temmuz 1956 gün ve 6785 sayılı kanundur. Bu kanunun bazı maddeleri 11.07.1972 tarih ve 1605 sayılı kanunla değiştirilmiştir. Arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili kanun maddesi 42. maddedir. Nihayet 3194 sayılı İmar Kanunu 9 Mayıs 1985 tarih ve 19479 sayılı resmi gazetede yayınlanmış ve 9 Kasım 1985 gününde yürürlüğe girmiştir. Yeni kanunda arsa ve arazi düzenlemesi 18.

maddede yer almış ve bu maddenin uygulanması ile ilgili 45 maddelik yönetmelik de yayınlanmıştır (Tüdeş ve Akyol, 1987).

Çarpık kentleşme 1950’li yıllardan itibaren hızla artmıştır. Hızlı kent büyümeleri sonucu kırdan kente göçün doğrudan kontrolü kaybedilmiş ve durdurmak imkânsız hale gelmiştir. Göçler etkili bir şekilde kontrol edilmediği için kentlerde aşırı nüfus patlaması yaşanmıştır (Papageorgiou, 1980). 1960’lardan sonra hızla gelişen kentleşme olayları, kentlerimizin düzenini, organizasyonunu bozmuş, plansız eklenen bölgeler ile şehirlerimiz sağlıksız hale gelmiştir. Bu alanlara yerleşen nüfus, kentten beklediğini bulamamış, kent olanaklarından yararlanacağı yerde, kırsal alanlardaki sosyal düzeyini sürdürür hale gelmiştir (Bakırcı, 2001).

Planlama yetersizliği ve yanlış konut politikaları yüzünden kentlerin birçoğunda konut stokları çürümeye-yıkılmaya terkedilmişken; kısmen de olsa imar planı değişikliğine gidilerek mevcut konut stokları yıkılıp yerine çok katlı yapılanma süreci başlatılmıştır (İnam ve Çay, 2002). Belediyeler gerek ıslah imar planları, gerekse imar planları hazırlanması yöntemiyle kaçak yapıların büyük bir çoğunluğunu yasal hale dönüştürmüştür. Bu yasallaşmayı sağlamada en büyük araçlar ise imar planı değişikliği, imar planı revizyonu ve imar planının kendisi olmuştur (Yaprak vd., 2003). Bu durum imar plan uygulamalarını olumsuz yönde etkileyerek, imar planlarının sürekli tadil edilmesine sebep olmuştur. Bu problemler, uygulanabilir imar planlarının süratle hazırlanması ve artan imar parseli taleplerinin kısa zaman içerisinde karşılanması gereğini zorunlu kılmıştır (Atasoy vd., 2002).

#### **1.4. İmar Planı Uygulama Yöntemleri**

Ülkemizde, imar planlarının yapılmasıyla her işin bitmiş olduğu yolundaki anlayış oldukça yaygındır. Çoğu kez, plan yapmakla amaca ulaşıldığı da sanılır. Oysa kent planlaması sürecinin son aşaması, imar planlarının uygulanmasıdır. İmar planı uygulaması; kentsel arazinin, imar planında belirtilen kullanma biçimine uygun duruma getirilmesi amacıyla yapılan bir düzenlemedir (Köktürk, 1997). İmar planı çizilince arazide yepyeni bir doku oluşacaktır. Bu dokuda imar adaları, bunları çevreleyen yollar, parklar, yeşil alanlar, vb. elemanlar bulunur. Bundan sonra kamunun kullanacağı alanların mülkiyet durumunda yapılması gereken değişikliklerden ve adalar içinde imara uygun parsellerin oluşması gelir (Yomralıoğlu, 1997). Bunları sağlamak için kullanılan yöntemler şunlardır:

- 1) Kamulaştırma Yoluyla Yapılan Uygulamalar
- 2) Taşınmaz Mal Sahiplerinin İsteği ile Yapılan Uygulamalar
  - a) Sınır Düzeltmesi
  - b) İfraz-Tevhid
  - c) Terk
- 3) Belediyelerce Yapılan Uygulamalar
  - a) İmar Islah Planı Uygulaması
  - b) Arsa ve Arazi Düzenlemesi

#### **1.4.1. Kamulaştırma Yoluyla Yapılan Uygulamalar**

Bu yöntem bir kamu hizmetinin görülebilmesi için ilgili kamu tüzel kişiliklerince tek yanlı irade ile kamu gücüne dayanarak kamu yararı amacı ile özel taşınmaza ait mülkiyetlerin zorla kamu mülkiyetine geçirilmesidir (Yomralıoğlu ve Uzun, 2001). Kamusal hizmetlere ayrılan alanlar üzerinde, alanlar kamulaştırılınca kadar kullanım kısıtlaması getirilir ve emlak vergisinden muaf tutulur. Beş yıllık imar planına katılmayan yerlerde, geçici inşaat izni verilebilir. “Geçici” olma süresi 10 yıldır (Aydemir vd., 2004).

Kamulaştırma, 04.11.1983 tarih ve 2942 sayılı “Kamulaştırma Kanunu”nun hükümlerine göre uygulanır. İlk bakışta bu kanun mülkiyet hakkını zedeleyen bir kanun olarak görülebilir. Ancak toplumun yararı için, kişinin haklarından feragat edilmesi gerekmektedir. Nitekim 1982 Anayasası’nın 46. maddesi kamulaştırma ile ilgili hükümleri kapsamakta ve ilk paragrafında “Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararlarının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir” hükmünü getirmektedir (Yomralıoğlu, 1997).

#### **1.4.2. Taşınmaz Mal Sahiplerinin İsteğiyle Yapılan Uygulamalar**

Eğer kamu, imarla ilgili köklü çözümler üretmiyorsa veya üretmiyorsa, mal sahipleri arazilerini imara uygun bir şekilde kullanabilmek için kendileri çözüm üretmek mecburiyetinde kalırlar. Yapacakları başka bir şey olmadığından, mecburen kendileri

özüm ararlar. Bazıları, imar planının kendilerine sağladığı yarar dolayısıyla küçük bir taviz karşılığı çözüm bulabilirken, bazıları çok büyük fedakârlık yapma durumunda kalırlar. Sahiplerinin isteği ile taşınmazlar üzerinde yapılan uygulamalar üçe ayrılır:

#### **1.4.2.1. Sınır Düzeltmesi**

İki parsel arasında kırıklı bir sınırın olması, taşınmazın kullanılmasında birtakım zorluklar meydana getirebilir. Mesela, taşınmaz bir arsa ise üzerine yapılacak binanın yerleştirilmesinde birtakım zorluklar olabilir. Bu gibi durumlarda, iki komşu parsel sahibinin anlaşması ile aradaki kırık sınır düzeltilebilir. Sınır düzeltmesinde temel alınan husus, iki parselin sınır düzeltmesi yapıldıktan sonra parsellerin alanlarının değişmemesidir.

#### **1.4.2.2. İfraz ve Tevhid**

Şahısların kendi istekleri ile ilgili uygulama çalışmalarında ifraz-tevhid en çok kullanılan şekildir. İmar Kanunu'nun 15. maddesi ifraz ve tevhid işleri ile ilgili hükümleri taşır. Buna göre;

a) İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.

b) İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır.

c) İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.

d) İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.

Ayrıca yönetmelik hükümlerine göre, imar planı olmayan alanlarda ifraz suretiyle yeniden oluşturulacak parsellerin kamuya ait bir yola cephesi bulunması şarttır. Yalnız çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkmaz sokak ihdas edilemez (Yomralıoğlu, 1997).

### 1.4.2.3. Terk

Arsası üzerine bina yapmak isteyen kişi, belediyeye başvurduğunda, bahse konu olan parselin bulunduğu yere ait imar planı ile kadaastro haritası üst üste çakıştırıldığı zaman, arsanın müstakil parsel olmaya uygun olup olmadığı incelenir. Eğer bu şartlar yerine geliyorsa, parsel ruhsat verilebilmesi için, parselin imar adası dışında kalan ve yola, yeşil alana, çocuk bahçesi gibi yerlere rastlayan kısımlarının bedelsiz olarak terk edilmesi istenir (Karataş, 1998).

### 1.4.3. Belediyelerce Yapılan Uygulamalar

Belediyeler tarafından yapılan uygulamalar imar ışlah planı uygulaması ve AAD'dir.

#### 1.4.3.1. İmar İşlah Planı Uygulaması

İşlah imar planı düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumu da dikkate alınarak dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla, hâlihazır haritalar üzerine yapılan ve yapılanma şartlarını da belirleyen imar planıdır.

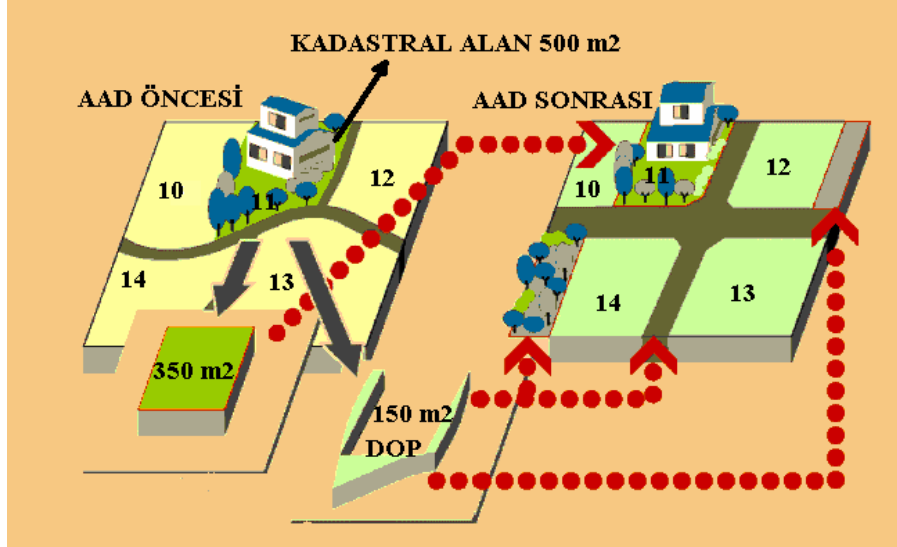
İşlah İmar Planı;

- ✓ Bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondur alanlarında,
- ✓ Üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan hisseli arsa veya arazilerde,
- ✓ Üzerinde imar planı ve mevzuat hükümlerine aykırı yapılanmalar bulunan ve bu nedenle, uygulama kabiliyeti kalmamış olan imar planı olan alanlarda,
- ✓ İşlah imar planı olabilecek nitelikleri taşımadığı belediye ya da valilikçe belirlenen, özel parselasyon planı bulunan alanlarda yapılır (R.G., 23.07.1986, No: 19173).

#### 1.4.3.2. Arsa ve Arazi Düzenlemesi

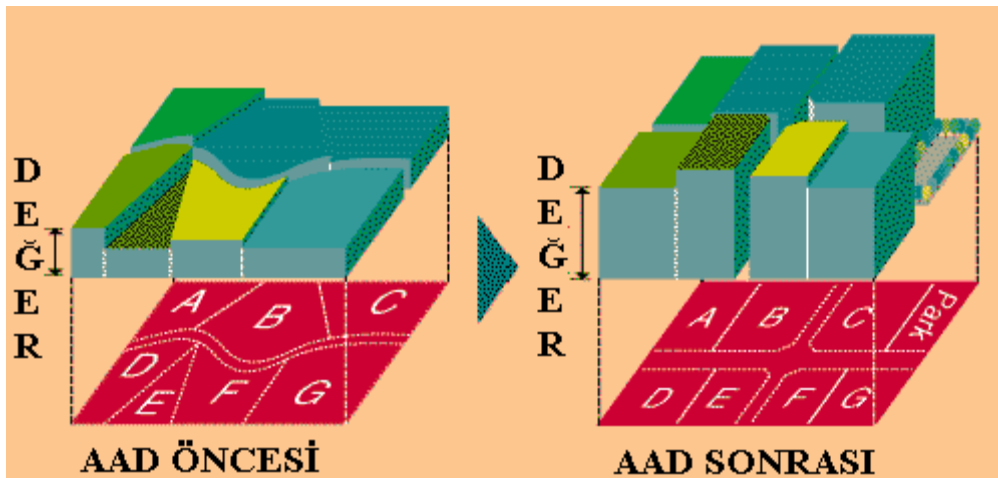
İmar planlarının nimet ve külfete dayanan taşınmaz değer değişimlerini, kapsamında yer alan tüm parseller için dengeleyebilecek ve oluşan değerin en azından bir kısmının

yeniden kamu eline geçirilmesine imkân verecek bir mekanizmaya ihtiyaç vardır. Şekil 2’de gösterilen bu mekanizma, AAD’dır.



Şekil 2. Türkiye’de uygulanan AAD mekanizması (Uzun, 2000).

Ülkemizde uygulanan alan sisteminde, düzenleme ortaklık payı adı altında yalnızca düzenleme kapsamında yer alan bazı yerel kamu tesisleri için gerekli alan için kesinti yapılmaktadır. Bu kesinti oranı, değer artışı karşılığında ve en çok %40 olabilmektedir. Teorik olarak, taşınmaz değer artışının en az %54 olması halinde bunu karşılayan toprak kesintisi %40 olmaktadır.

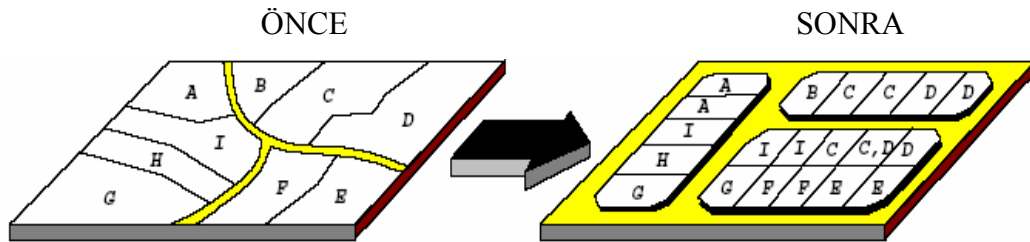


Şekil 3. AAD’den önce ve sonra taşınmaz değerindeki artış (Uzun, 2000).

İlke olarak Şekil 3’te görüldüğü gibi AAD sonrası taşınmaz mal sahibi, yüzölçümünü belli bir oranda azalmasına karşı daha değerli bir imar parseline sahip olmakta yani DOP kesintisi nedeniyle taşınmazın yüzölçümünün eksilmesinden doğan kaybı karşılanmaktadır. Diğer yandan eksilen alanların kamusal bir amaca ayrılması ile taşınmaz sahibi daha kârlı çıkmaktadır.

Düzenlemeye giren taşınmazların tamamında, Şekil 2’de görüldüğü üzere DOP ile toprak kesintisine rağmen kendi içinde göreceli değer artışı olmaktadır. Ancak mevcut AAD sisteminde DOP ile imar hakları arasında bir ilişki kurulmadığından, düzenleme kapsamındaki tüm taşınmazlara aynı yükümün yükletilmiş olmasında haksızlıklar doğmaktadır. Bir başka deyişle aynı alana sahip fakat farklı imar hakkına sahip iki parselde de aynı kesinti oranını uygulamak adaletsizliğe neden olmaktadır (Uzun, 2000).

AAD, hem kamu altyapı tesisleri için gerekli olan alanların değer artışı karşılığında karşılıksız edinilmesi ve hem de imar planındaki kurallar ile yapı düzenleme hükümlerine göre taşınmazın şekil, konum ve büyüklükleri dikkate alınarak amaca uygun biçimlendirilmesi anlamına gelen bir araçtır. Şekil 4’te kadastro parsellerinden uygulama sonrası düzgün şekilli ve ihtiyacı karşılayabilecek imar parselleri oluşturulmuştur.



Şekil 4. Arsa ve arazi düzenlemesinde uygulama öncesi ve uygulama sonrası durum (Yomralıoğlu vd., 1996).

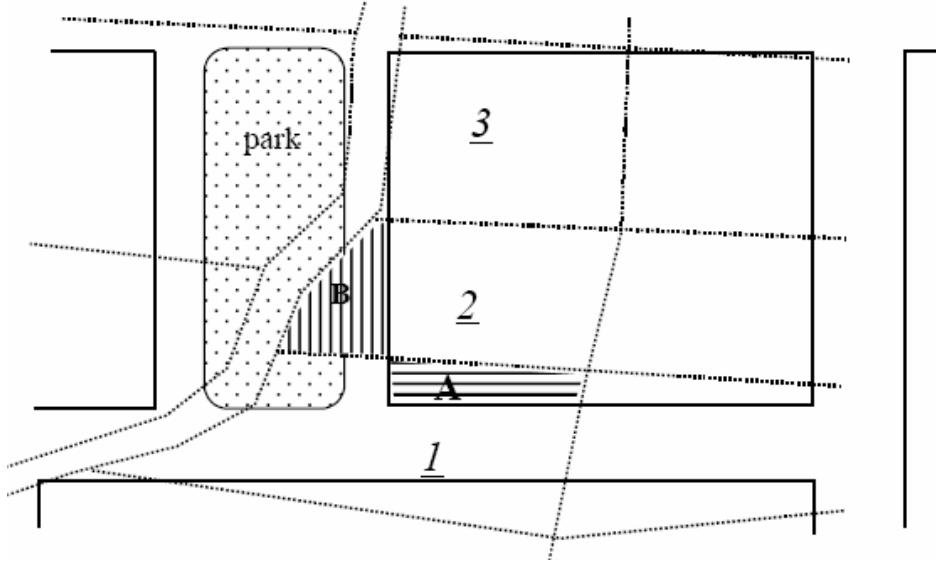
İmar planlarının uygulama aracı olarak AAD yetkisi, 1985 yılına kadar yalnızca belediyelere verilmiş iken, daha sonra imar mevzuatı ile valiliklere de tanınmıştır. AAD, kentsel gelişmenin en önemli araçlarından biri olarak, belediyelere ve valiliklere belirli koşulları sağlamak üzere çok geniş yetkiler veren yasal bir yöntemdir.

Hukuki yönden bu yöntem, bağımsızlık ve yükümlülük anlamına gelen mülkiyet hakkından kaynaklanan tasarruf yetkisinin karşılığı ödenmeden geçici sınırlandırılmasıdır. Çünkü arsa düzenlemesi sosyal yükümlülüğün bir gereğidir. Arsa düzenlemesinin en

belirgin sosyal amacı; taşınmazların rasyonel ve en fazla ekonomik yarar getirecek biçimde kullanımlarına müdahaledir (Uzun, 2000).

AAD ile kadastral taşınmazlar; imar planı esaslarına uygun olarak konum, şekil, büyüklük ve malik yapısı bakımından amaca uygun olarak yeniden biçimlendirilmektedir. Aynı zamanda bazı teknik ve sosyal altyapı donatı alanları da ilgili kamu kurumuna bedelsiz olarak aktarılmaktadır (Yomralıoğlu ve Uzun, 2001).

#### 1.4.4. İmar Uygulama Yöntemlerinin Karşılaştırılması



Şekil 5. İmar planı uygulamasının kadastro parselleri üzerine olan etkisi (Yomralıoğlu vd., 1996).

✓ 1 nolu parsel yeterli büyüklüğe sahipken tamamen konut amaçlı kullanılamaz. Parsel imar kısıtlamalarından dolayı parselasyona uygun değildir. A kısmı parsel olarak kullanılamayacak kadar küçüktür. Bu yüzden arazisini değerlendirme umudu yoktur. 1 nolu parsel sahibi belediyenin kamulaştırmasını beklemelidir ya da parselini diğer parselle birleştirerek bir çözüm yolu bulmalıdır. Bu kamulaştırma yöntemine bir örnek gösterilebilir.

✓ 2 nolu parsel tamamı düzgün şekle ve yeterli büyüklüğe sahip olmasına rağmen yapı izni almak istediğinde B kısmını kamu kullanımına bağışlamak zorundadır. 2 nolu parselin konumu 1 nolu parselin gelişiminden daha iyidir. 2 nolu parsel düzgün şekilde ve

kullanılabilir bir boyuta sahiptir. Fakat B kısmının bağışlanmasıyla azalmaktadır. İsteğe bağlı yöntemin bir örneği olarak gösterilebilir.

✓ Diğer parsellerde imar kısıtlamaları varken 3 nolu parsel imar planından etkilenmemektedir. Bu parselde ağır imar kısıtlamaları yoktur. Ayrıca 3 nolu parsel komşu parsellerinin kamulaştırılmasından dolayı projeden değerli haklar elde edecektir. Diğer parseller değer kaybediyorken bu özel parselde bu alanda birim maliyet açısından değer elde etmekten başka bir şey olmamıştır. Bu nedenle 3 nolu parselin şanslı bir imar parseli olduğu söylenebilir.

Türkiye’de yukarıdaki gibi basit planlama örnekleri vardır. Uygulamada bu yöntemler yetkililer için en değerli araçlardır. Yinede en etkili arazi elde etme yönteminin seçilmesi çok önemlidir. Gerçekte bu arazi proje amaçlarına bağlıdır. Fakat büyük proje alanları kentsel arazi gelişim sürecinde düşünülürse AAD diğer arazi elde etme yöntemlerinden çok daha fazla yararlar sağlar (Yomralıoğlu vd., 1996).

#### **1.4.5. İmar Planı Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar**

İmar planı uygulaması sürecinin çeşitli aşamalarında, işlerin düzenli yürütülmesini aksatan, büyük çapta uygulamalar yapılmasını engelleyen sorunlar ortaya çıkmaktadır. Hâlbuki Türkiye’de de bugün imar planı uygulamasının isteğe bağlı olmaktan çıkması, halkın gereksinmelerine yetecek düzeyde düzenlemeler yapılması zorunluluğu doğmuştur. Özellikle büyük kentlerde her yıl on binlerce imar parselinin her türlü işlemleri tamamlanmış ve tapuya tescil edilmiş olarak hazırlanması sorunu çözüm beklemektedir.

Bu ölçekte bir sorunun çözümü; girdilerin imar planı uygulamasına yeterli ve noksansız hale getirilmesi kadar, imar planı uygulaması işlemlerinin günün teknolojik gelişmelerine uygun standartlara kavuşturulmasına ve çıktıların en uygun niteliklere ve niceliklere kavuşturulmasına bağlıdır (Özen, 1981).

Finansal kaynakların sınırlı olması insan ve teknik kaynaklar çoğunlukla belli bir proje zamanı dahi arazi gelişim seçeneklerini kısıtlar. Bu yüzden ilgili kuruluş hem kamu hem de özel sektörün gereksinimleri için uygun arazi sağlamada köyden kente arazi kullanım değişimini kontrol etmekte zorlanır. Bunların bir sonucu olarak çoğu işgalciler ulusal kadastro sistemine aykırı işleyen arazi kullanım hakları modeline göre yerleşmektedirler. Kamu kullanımı için ayrılan alanlar özellikle kaçak yapı yapanlarca işgal edilmiştir (Yomralıoğlu vd., 1996).

İmar planlarının yapılmasında, gerek topografik haritanın iyi okunamaması, gerekse arazinin iyi tanınamaması nedeniyle çizilen imar planlarının, uygulanma durumu azalmakta veya tamamen ortadan kalkmaktadır. Bunların yanında imar adalarının çok meyilli alanlara oturtulması halinde kot farkından dolayı katlar kazanılmakta ve yoğunluk artmaktadır. Belirtilen problemlerin çıkmaması için, planın yapılacağı alanın, imar müellifince çok iyi tanınması ve kullanılacak olan halihazır haritaların, arazinin son durumunu göstermesi gerekir (Akyol, 1992).

### **1.5. Arsa ve Arazi Düzenlemesi**

3194 sayılı kanunun 18. maddesi “arsa ve arazi düzenlemesi” işleminden bahsetmekte ve şöyle başlamaktadır. “İmar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazileri, malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerleri birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya veya resen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır (Şakar,1996).

#### **1.5.1. Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Amacı**

Organik yapılı yani gereğinden fazla parçalı ve biçimsiz kadastral mülkiyetleri, imar planına uygun geometrik yapılı parsellere dönüştürmek, düzenleme kapsamında yer alan taşınmazların ihtiyaç duyacağı ortak ve kamusal tesisler için gerekli alanları, her bir parselden aynı oran dâhilinde sağlamak, mülkiyet hakkını, taşınmaz değerini azaltmadan korumaktır. Mülkiyetten kaynaklanan kullanım hakkını, aşırı düzeyde sınırlamayacak biçimde ve makul ölçüde kamu tesis alanlarına toprak kesintisi yapmaktır. Düzenleme kapsamında yer alan arazi sahipleri arasında planla oluşan değer artışının eşit olarak dağıtımını garanti etmektir (Uzun, 2000).

Düzenlemeye alınan taşınmazlar bakımından adaleti sağlamayı amaçlayan ilkeler yanında kamu yararı içinde bazı amaçlar belirlenmiştir. Bunlar;

✓ Kentsel gelişmenin denetiminin kamu elinde tutulması için, düzenleme bölgelerinin imar planı gelişme etaplarına ve imar programına bağlı kalınarak belirlenmesi.

✓ Seçilen düzenleme bölgesinin kentsel altyapı ihtiyacının, kamu organlarına fazla yük olmadan, olabildiğince doğrudan faydalanan taşınmaz sahiplerinden karşılanması.

Özellikle kentsel gelişme alanlarında ortaya çıkan taşınmaz değer artışının bir kısmını ele geçirmektir (Uzun, 2000).

### 1.5.2. Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Yararları

AAD’de en önemli husus; işlemin, maliklerinin veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın yapılması, dağıtım ve tescil işlemlerinin de idarece resen yaptırılmasıdır.

Görüldüğü gibi bu konuda belediyeleri bağlayan herhangi bir husus bulunmamaktadır. Kendisinden bu kadar çok bahsedilen 18. maddenin sağladığı yarar nedir? diye bir soru her zaman akla gelebilir. Bu maddeye göre; yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, dini tesis ve ilk orta öğretim kurumları gibi umumi hizmetlere ait alanlar için gerekli olan arazi, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında “DOP” olarak düzenlemeye giren parsellerin tümünden, düzenlemeden önceki yüzölçümleriyle orantılı olarak alınmaktadır. Bu oran %40’ı geçemez. Kamuya ayrılan alana her parsel büyüklüğü ile orantılı olarak katılmaktadır (Yomralıoğlu, 1997).

18. Madde uygulamasının bir yararı da, kadastro görmemiş yerlerde yapılan düzenlemenin tapu sicil müdürlüklerince tescil edilerek, kadastro planlarının yerine geçebilme özelliğidir. 1882 yılından bu yana var olan bu özellik her nedense günümüzde dahi yeterince bilinmemektedir. 2000’lerin yaşandığı ülkemizde hala kadastro planları yapılmamış ve mülkiyeti kesinleşmemiş alanların belediye sınırları içinde dahi var oluşu ne denli kabul edilemez bir olgu ise de, somut ve yaygın bir gerçekliktir (Özcan, 2000).

AAD, belediyeler ile taşınmaz sahiplerinin ortaklığını içeren karşılıklı kazançlılık girişimidir. Kazancın ya da yararlanmanın biçimleri hem idare hem de taşınmaz sahipleri açısından aşağıdaki gibi gruplandırılabilir.

#### *İdare Açısından Yararları:*

✓ Kentsel gelişmenin zamanlanması ve biçimlenmesinde yerel yönetimlere pozitif kontrol sağlamada yardımcı olur.

- ✓ Gelişmenin nimet ve külfetini, fayda paylaşım modeline göre mal sahipleri arasında eşit dağıtarak sosyal adaleti sağlar.
- ✓ Kentsel arazi arzını yöneterek, kentleşme için gerekli kentsel alanları üretir. Arsa arzında artışa neden olarak, arazi fiyatlarının belli bir seviyede tutulmasına yardım eder.
- ✓ Yerel yönetimlerin, en az maliyetle kentsel hizmetlerin sağlanmasındaki toprak ihtiyacını karşılamaktadır.
- ✓ Çeşitli kamu projelerine uyum sağlayabilir.
- ✓ AAD sonrası, taşınmazların oluşan yeni değerleri üzerinden vergi kaynakları yaratır, vergi gelirini arttırır ve aynı zamanda devlete büyük oranda mali tasarruf sağlar.
- ✓ Yerel yönetimlerin sınırlı finans kaynakları nedeniyle imar planı uygulama çıkmazını uygun şekilde çözüme kavuşturur.
- ✓ İmar planının ve altyapının parça parça uygulanmasından kaynaklanan problemleri engeller.
- ✓ AAD amaçlı imar planı yapımı ile arsalar arasındaki mevcut sınırlar ihmal edildiğinden rant dağıtımı dengelenebilir. Özel mülk sınırlarına bağlı yapı adası sistemini ortadan kaldırır. Plan tasarımı kolaylaştırır.
- ✓ Kadastral mülkiyet sınırlarının yeniden üretim aracı olarak, sınır tartışmalarını sona erdirmektedir.

#### *Taşınmaz Sahipleri Açısından Yararları*

- ✓ AAD, kamu yararı ile yapılan imar planı sonucu bazı parsellerin zedelenen bireysel çıkarlarını korumaktır.
- ✓ Taşınmaz sahipleri, doğrudan kendi taşınmazlarına katkısı olacak altyapılara kesintide bulunarak, tesisin inşasından kaynaklanan değer artışından faydalanabilecektir.
- ✓ Taşınmazların geometrik biçiminden dolayı, komşu parseller ile birleşme şartına bağlı yapılanma kısıtlaması AAD ile ortadan kaldırılabilir (Uzun, 2000).

### **1.5.3. Arsa ve Arazi Düzenlemesinde Dikkat Edilecek Hususlar**

AAD işlemi bir bakıma uygulama imar planına uygun olarak o bölgenin imar kadastrounun yapılması anlamına da gelmektedir. Yani mülkiyetlerin eski konumlarından alınıp, yeniden dağıtılması ve yeni yerlerinin belirlenmesidir. Bu işlemi yapacak teknik

elemanların teknik bilgileri yanında AAD'ye ilişkin bilgi-deney birikimlerinin olması ön koşul olarak ortaya çıkmaktadır. Ayrıca uygulama yaptıkları bölgede halkla ilişkilerinde eşit mesafede olmaları, daha doğrusu bazı mülkiyet sahipleri bu eşitliği bozmak isteseler de bu kişilere karşı diğer mülkiyet sahiplerine olan sorumluluk mesafesi içinde kalmaları zorunludur (Ülkü ve Olgun, 1993).

Yeşil alanlar; bazı iklim özelliklerini, nemliliği ve soğukları yumuşatma gibi düzenleyici bir rol oynar ve daha iyi yaşama koşulları sağlar. Bulundukları konumlar insanlar için güzel ve manzara özellikleri gibi cazibe merkezleri olması yanında, hava akımlarını ve sıcaklık değişimlerini düzenleyerek daha iyi iklim koşullarında yaşamalarını sağlar. Bu yüzden yeşil alanların planlamada dikkate alınması gerekir (Gomez vd., 2004).

#### **1.5.4. Arsa ve Arazi Düzenlemesinde Karşılaşılan Sorunlar**

İmar Kanununun 18. maddesine göre AAD çalışmalarında altlık olarak kullanılan kadastro ve halihazır haritalar, ülkemizde farklı kurum ve kuruluşlar tarafından farklı yönetmeliklerle, farklı amaçlar için yapılmaktadırlar. Özde aynı tanım ve esaslara bağlı yersel ölçme yöntemleri ile yapılan bu haritaların her birini üreten kurumların ve üretim amaçlarının farklı olmaları, aralarında bir ölçek ve koordinat birliğinin olmasını gerektirmektedir. Bu ölçek ve koordinat birliğinin uyumsuzluğu imar planlarının yapılmasında ve uygulanmasında sorun olarak ortaya çıkmaktadır (Karataş, 1998).

AAD'nin, kent alanlarında arazi kullanım sorunlarını çözümlemek için diğer imar uygulamalarından çok sayıda üstünlükleri vardır. Fakat yapılan uygulamalarda bir takım sorunlarla karşılaşmaktadır. Bunlar; sağlıklı verilerin elde edilmesinde teknik eksiklikler, kamulaştırmada ekonomik güçlükler ve sosyal kısıtlamalardır. Bu konuların tekrar ele alınarak AAD uygulamalarından maksimum fayda sağlanmalıdır (Yomralıoğlu ve Parker, 1993). Dünya kentlerinde büyük ölçüde değişen koşullardan dolayı araziye karşı kültürel tutumlar, siyasi ve kurumsal yapı, her yerde uygulanabilir bir AAD'ye olanak vermemektedir. Bütün uygulamalarda AAD'nin içeriği aynı kalırken, yapılan uygulamalarda kentten kente farklı durumlar belirlenmiştir. AAD, kent alanlarındaki arazi kullanım sorunlarına çözüm getirirken bazı olumsuz yönleri de vardır. AAD fiziksel olarak kolaylık sağlarken kent yaşamının sosyal yönünü ihmal etmektedir. Düzenlemeden sonra en çok fayda görenler büyük arazi sahipleridir. Aynı zamanda arazi sahipleri herhangi bir bedel ödenmeksizin arazi miktarlarının azalmasına itiraz etmektedir. Bunun yanında AAD

projelerinde; sosyal, politik, ekonomik ve teknik ihtiyaçlardan dolayı tamamlanmasının 5–10 yıl aldığı görülmüştür (Yomralıoğlu, 1994).

Yığılmış kent sorunları, henüz yerleşik ve örgütlü bir toplum yaşamına ayak uydurma kültürümüzün gelişmemiş olması, kişileri kendi sorunlarının çözümünde öncelik istemeye ve bireyci davranmaya itmektedir. Hele konu kişinin mülkiyet hakkını da ilgilendiriyorsa kişiler değişimi, planı, uygulamayı, önce kendi çıkarlarını koruma yönünde yönlendirmeye çalışmaktadır. Kişici, baskıcı taleplerin büyük çoğunluğu toplumun önde gelen siyaset yapan, sosyal ve ticari ilişkileri gelişmiş olan kesimlerinden gelmektedir. Halkın kendi emeğiyle geçinebilmek için uğraşan-didinen kesimi ise olayları uzaktan izlemektedir. Tek istedikleri yasaların herkese eşit ve adil biçimde uygulanması olmaktadır (Ülkü ve Olgun, 1993).

### **1.6. Taşınmazların Değerlendirilmesi ve İmar Uygulama İlişkileri**

Taşınmaz değerlendirmesi; değerlendirmeye konu olan taşınmazların sahip olduğu özelliklerin, bir arada toplanıp işlenerek ülkelerin piyasa koşullarında birim fiyatların belirlenmesi işlemi olarak tanımlanabilir. Taşınmaz değerlerinin belirlenmesinde taşınmazlara ilişkin özelliklerin çokluğu, özelliklerin yöresel bölgelere ve tercihlere göre değişmesi değerlendirmede dikkat edilmesi gerekli konulardır (Yalpır vd., 2002).

Her bir taşınmaz konumu itibari ile kendine özgü bir özelliğe sahiptir. Dolayısıyla bir taşınmazın benzeri olmaz. Fakat değer olarak ifade edildiğinde aynı değere denk gelecek bir başka taşınmaz bulunabilir. Bilinmesi gereken bir diğer konuda, alıcıların taşınmaz seçiminde kullandıkları kendilerine özgü değerler yani alıcı tercihleridir. Alıcıların sosyal tabakası, gelir düzeyi gibi birçok neden, uygun taşınmazın seçiminde etkili olmaktadır. Her bir alıcının öncül tercihleri vardır. Bazıları iyi bir fiziksel çevre, park ve yeşil alanlarına yakın bir alan isterken bir diğeri okula yakın bir alan isteyebilir. Alıcının bu tercihleri taşınmaz değerinde etkili olmaktadır. Bunun yanında emlak vergisi, ipotek uygulamaları, AAD, kamulaştırma, arazi toplulaştırması gibi geniş alanlı uygulamalarda taşınmazların objektif değerlerine ihtiyaç duyulmakta, kişisel tercihler yerine, taşınmazın değerine katkı sağlayacak ekonomik faktörler ön plana çıkmaktadır (Nişancı, 2003).

Yerleşim alanları yakınında taşınmaz değerlerini olumsuz yönde etkileyen arazi kullanım durumları vardır. Yerleşim alanlarındaki taşınmazlara negatif değer getiren arazi kullanımlarından bazıları; çekme mesafeleri ölçülerek arazi kullanımları fiziksel olarak

planlama sürecinde ayrılır. Çoğu kez toplum tarafından istenmeyen olumsuz değer etkisi olarak algılanan arazi kullanımları bellidir. Dolgu alanları herkes tarafından yerleşim için istenmeyen alanlardır. Bu alanlarda çevre kalitesi ve yaşam koşulları minimum seviyededir. Yinede değer düşüklüğü nedeniyle bu alanlarda yerleşmeyi tercih edenler vardır (Nelson vd., 1997).

### **1.6.1. Taşınmaz ve Değer Kavramları**

Taşınmaz mal; arsa, arazi ve binalar için kullanılan bir kavramdır. Günümüzde taşınmaz değerleri ile ilişkili uygulamalarda, mevcut yasalarla belirlenen birim değerler farklılıklar göstermekte, aynı taşınmaza ilişkin farklı değerlerle karşılaşılmaktadır. Örneğin; söz konusu taşınmaz alım-satım için farklı, kamulaştırma için farklı, emlak vergisi için farklı değerlerle ifade edilmektedir (Yalpır vd., 2002).

Arsa ve arazilerin değerlendirilmesinde kullanılmakta olan değer kavramı; arsa ve arazilerin mevcut piyasadaki alım-satım bedeline karşılık gelmektedir. Sürüm veya piyasa değeri olarak ta bilinen bu değer en uygun bir şekilde belirlenmesi için değere etki eden faktörlerin ve bu faktörlerin değeri nasıl etkilediğinin tespit edilmesi gerekir (Eren vd., 1999). Değer kavramından genellikle ekonomik varlığı olan mal anlaşılmaktadır. Oysa değer insanın özelliğine, ihtiyacın o anda şiddetine ve taşınmazın özelliklerine göre farklı tarif edilmektedir. Yöresel özelliklere, zamana ve kişiden kişiye değişkenlik göstermesi değer kavramını objektif özelliklerinin yanı sıra subjektif özelliklerle bütünleştirilmektedir. Bu nedenlerle taşınmaza ilişkin gerçek değer belirlenmesi mümkün değildir. Taşınmazların değeri belirlenirken gerçek değer yerine taşınmazın kesin değeri bir başka deyişle rayiç bedeli belirlenmesi ilkesinden hareket edilir. Türkiye’de taşınmaz değerlemesi konusunda gerekli yasal düzenlemelerin yapılmamasına karşın, batılı ülkelerde, taşınmaz değerlendirilmesi, yasal dayanaklarla ve yetiştirilmiş kalifiye elemanlar yardımıyla yapılmaktadır (Yalpır vd., 2002).

### **1.6.2. Taşınmaz Değerlendirmesinin Gerekliliği**

Taşınmazlardan vergi almak, taşınmazları kısmen ya da tamamen kamulaştırmak ya da devletleştirmek, taşınmazlar üzerinde bir hak tesis etmek, anlaşmazlık durumunda

taşınmaz kiralarnı belirlemek ve bunlara ilişkin işlemleri yürütmek için taşınmazların değerin bilnmesi gerekir (URL- 2, 2005). Ülkemizde arazi, arsa ve binaların değerdendirilmesini gerektiren uygulamalar emlak vergisi, kamulaştırma, özelleştirme, arazi toplulaştırma, serbest piyasadaki alım satım, banka işlemleri (İpotek v.b) ve AAD'dir. Değerdendirilen aynı taşınmaz, bu uygulamalarda farklı farklı değere sahip olur. Değerdeki bu farklılığın sebebi ise her uygulamanın kendine has yöntemlerle ve yine kendi belirledikleri taşınmaz özellikleriyle değerdendirilmesidir. Taşınmaza ilişkin belirlenen değere farklı olması, ülke ekonomisini etkilemesinin yanı sıra kişileri de mağdur etmektedir (Özkan vd., 2004).

Kentsel alanda özel mülkiyetin hakim olduğu ülkemizde, başarılı bir planlama için tutarlı kentsel arsa politikalarının oluşturulması ve ödün verilmeden uygulanması zorunludur. Arsa politikasının genel hedeflerinden en önemlisi emeksiz oluşan değere(kentsel arsa rantına) kentli adına kamunun el koymasısıdır. Bu işlem çeşitli vergilendirmelerle rantın belli bir oranının kamuya döndürülmesi, imar haklarının ulusallaştırılması(arsaya yapı yapılması sonucu doğacak değere artışının peşin olarak kamuya ödenmesi) ve belediyelerin kent toprağının mülkiyetini önemli oranda ellerinde tutmaları ile gerçekleştirilmektedir. Batılı ülkelerde belediyeler mülklerini satmak yerine 40–90 yıl gibi uzun dönemli kiraya vermektedirler ki bu durum, hem rantın kamuya dönmesini sağlamakta, hem de uzun dönemde yapı stokunun yenilenmesini kolaylaştırmaktadır (Aydemir vd., 2004).

Pek çok ülkede olduğu gibi ülkemizde de hakça uygulanabilmeleri için taşınmaz değereilerinin bilnmesi ve izlenmesini gerektiren çeşitli yasalar ve bunlarla ilgili yönetmelikler vardır. Bunların başlıcaları ve taşınmaz değereilerinin saptanması yönünden anayasa dışında önemli olanları arasında; kamulaştırma, emlak vergisi, vergi usul, belediye gelirleri, harçlar, kadastro ve sermaye piyasası yasaları sayılabilir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Değerelemenin gerekli olabileceği durumlar şu şekilde sıralanabilir:

- ✓ İleride olması muhtemel bir satın alma, satış veya kiraya verme,
- ✓ Gayrimenkul karşılığı teminat altına alınan uzun vadeli bir kredi,
- ✓ Açık artırma, tasfiye satışları, hurda değere tespiti,
- ✓ Sigorta, vergi ve kamu yararı için bir devlet kuruluşu tarafından yapılan istimlak,
- ✓ Şirket birleşme, devir ve ele geçirmelerde şirket aktifinde bulunan gayrimenkullerin değereilerinin belirlenmesi,

- ✓ Kiralama ve leasing işlemlerine konu olan gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi,
- ✓ Gayrimenkule dayalı menkul kıymet ihraçlarında ve gayrimenkul portföyü yöneten kolektif yatırım kuruluşlarında portföyde bulunan gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi,

- ✓ Gayrimenkullere ilişkin vergi matrahlarının tespiti.

Türkiye’de taşınmaz değerlendirmesi konusunda yasal düzenlemelerin eksikliğinden birtakım sorunlar ortaya çıkmaktadır. Taşınmaz değerlendirmesinin önemini vurgulayan sorunlar şu şekildedir:

- ✓ Türkiye’de bir taşınmazın alım-satım, vergi, ipotek vb. durumlardaki değerini farklı farklı kişiler veya kuruluşlar belirlemektedir. Serbest piyasada taşınmaz değerlerini belirleme ve alım-satım yapma işini emlakçılar yürütmektedir. Türkiye’de emlakçılık yapabilmek için herhangi bir eğitim alınmasına gerek olmadığı gibi bu konuya ilişkin kanun ve düzenlemelerde yetersizdir (Yalpır vd., 2002).

- ✓ Planlı şehirleşmenin yürütülmesi, imar planlarının ekonomik olarak değerlendirilebilmeleri ancak taşınmazların bilimsel değerlemeleriyle olabilir. Kamu yatırımları sonucu ortaya çıkan taşınmaz değer artışlarının yine kamuya döndürülmesi bu artışlardan yararlanan taşınmazların objektif değerlemeleri ile gerçekleşebilir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

- ✓ Taşınmaz değer artımı, sermayeyi taşınmaz alımına ve rant gelirin'e yöneltmekte ve fiyat patlamalarına neden olmaktadır. Böylece anamalin milli ekonomiye hiç yararı olmayan kullanımını ortaya çıkarmaktadır. Oysaki gerçekçi ve toplu taşınmaz değerlerini saptama, bu değerlere göre taşınmazları vergilendirme, taşınmazlara istemi azaltacak ve anamalin sanayiye akmasını sağlayacaktır (URL- 2, 2005).

- ✓ Taşınmazın üretilmeyen; çoğaltılamayan ve taşınamayan bir nesne olması sebebiyle elinde bulunduranlara tekel niteliğinde ayrıcalık kazandırdığı bilinmektedir. Bu özelliğinden dolayı taşınmazlar, spekülâtörlerin elinde bir nesne olabilmekte yani amaç dışı kullanımlarla karşımıza çıkmaktadır. Bu tür davranışların temel nedenlerinden biri de taşınmazların kamu kurumları tarafından rayiç bedellerinin olduğundan eksik belirlenmesi yani değerlendirmenin hatalı yapılmasıdır (Ertaş, 2001).

- ✓ Yerleşme bölgelerinin seçimi, bu bölgeler arasında iç ve dış bağlantı giderlerinin karşılaştırılması, kentsel yerleşmelerdeki çok küçük parsellerin toplulaştırılması, taşınmaz piyasalarının açıklık ve güvene kavuşturulabilmesi, piyasalardaki fiyat değişiminin izlenebilmesi, taşınmazların alıcı, satıcı ve varisleri ile taşınmazlar üzerinde hak

tesislerinde taraflara yol gösterilmesi yönünden de taşınmaz değerlemesi çok büyük önem taşımaktadır (URL- 2, 2005).

### 1.6.3. Taşınmazlara İlişkin Bazı Değer Kavramları

*Rayiç Değer:* Beyan tarihindeki normal alım-satım bedelidir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

*Vergi Değeri:* Bina ve arazinin Emlak Vergisi Yasası'nın 29'uncu maddesine göre tespit edilen değeridir.

Emlak Vergisi Yasası'nın 29'uncu maddesi uyarınca vergi değeri;

Arsa ve araziler için Vergi Usul Yasası'nın asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde sokak veya değer bakımından farklı bölgeler, arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi itibariyle takdir olunan birim değere göre,

Binalar için Maliye ve Bayındırlık ve İskân Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekaresi normal inşaat maliyetleri ile yukarıda belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak konuya ilişkin olarak hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle hesaplanan bedeldir.

Vergi değeri, emlak vergisi yükümlülüğünün başlangıç yılını izleyen yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin Vergi Usul Yasası hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılmak suretiyle bulunmaktadır (URL- 4, 2005).

*Kredi Değeri:* Bir taşınmazın kredi değeri, kredi anlaşmasının geçerli olacağı sürece normal alım-satım bedelinin altında olmalıdır.

*Sigorta Değeri:* Taşınmazın hasara uğraması ya da yok olması durumunda yerine koyulma maliyetidir.

*Yatırım Değeri:* Taşınmazın ileride getireceği gelirlerden sağlanacak kârın bugüne dönüşümüdür.

*Tavan Değeri:* Bir taşınmazın normal ekonomik durumlardaki akçesel karşılığını yansıtan en yüksek değeridir.

*Kayıtlı Değer:* Bir taşınmazın ya da iktisadi varlığın muhasebe kayıtlarında, bilançosunda gösterilen ya da vergi yönetimlerinde kayıtlı bulunan hesap değeridir.

*Maliyet Değeri:* Yapılı bir taşınmazın değerlendirme günündeki yapım giderlerinden, yıpranma payı, eskime ve diğer giderlerin çıkartılmasıyla ulaşılan değerdir.

*Pazar ya da Sürüm Değeri:* Belli bir zaman aralığı içinde alıcı ve satıcı tarafların ödeme güçlerinin, isteklerinin ve piyasaya ilişkin yeterli bilgilerinin bulunduğu koşullar altında oluşan peşin para değeridir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

*Piyasa Değeri:* Adil bir satış için gerekli olan tüm koşullar altında, bir gayrimenkulü serbest rekabete açık bir piyasaya getirecek olan ve para cinsinden ifade edilen en yüksek fiyattır (URL- 3, 2005).

#### **1.6.4. Gelişmiş Ülkelerde Taşınmaz Değerlendirmesi**

İngilizcesi “real estate valuation” olan taşınmaz değerlendirme; gelişmiş batı ülkelerinde bağımsız ve profesyonel değerlendirme uzmanları(ekspertiz yada değerleyici) tarafından yapılmaktadır. Uzmanların saptayacağı değer; normal alım-satım değeri, pazar fiyatı, sürüm değeri vb. değerler olabilmekte ve çeşitli yöntemler kullanılarak saptanmaktadır.

Günümüzde gelişmiş olan ülkelerde geniş bir şekilde kullanılan taşınmazlara dayalı sermaye piyasası araçlarının öz kaynağını oluşturan taşınmazların değerlendirmesinde taşınmaz değerlendirme şirketlerinin önemli bir yeri bulunmaktadır. ABD, İngiltere, Kanada, Almanya, Fransa gibi gelişmiş ülkelerdeki uygulamalar incelenirse; taşınmaz değerlendirme hizmetlerinin yetkili, bağımsız değerleyiciler yada değerlendirme şirketleri tarafından yürütüldüğü görülür. Örneğin; ABD’de taşınmaz değerlendirme hizmeti verecekler için gerek mesleğe giriş, gerekse etik ve kurallara uyum sonunda son derece katı düzenlemeler getirilmiştir. ABD’de gayrimenkul ekspertiz işi ile emlak komisyonculuğu, birbirinden kesin çizgilerle ayrılmıştır. Profesyonel değerlendirme işleri tek bir tip standarda (USPAP) göre yapılmaktadır.

İngiltere’de değerleyici lisansı ve imza yetkisi verilmesi koşullarını belirleyen ve uygulayan kuruluş “Royal Institution of Chartered Surveyors”dir. Bu enstitünün üyelerine “yeminli uzman(chartered surveyor) denir.

Almanya’da değerlendirme işleri ilk kez 23.05.1960 tarihinde çıkarılan “Federal İmar Kanunu(FİK)” 136–144. maddelerinde bütüncül olarak düzenlenmiş ve değerlendirme hizmetlerinin kurulacak bağımsız “uzmanlık komisyonları”na yapılması esası getirilmiştir. Bu düzenleme, toplumsal gereksinimler doğrultusunda 1961, 1971, 1976, 1979, 1987 yıllarında genişletilmiş yada değiştirilmiştir. 01.07.1987 değişikliğinde “Federal İmar ve Şehirciliği Destekleme Yasası” yerine “İmar Yasası” yürürlüğe konmuş

ve bu yasanın birinci bölümünün üçüncü kesiminin 192–199. maddelerinde taşınmaz değerlerinin saptanması yeniden düzenlenmiştir. Yapılan yeni düzenlemelerde özellikle uzmanlık komisyonlarının yetkileri genişletilmiş, bağımsızlıkları özenle korunmuştur. Örneğin; 06.07.1979 değişikliğinde bunun yanında üst uzmanlık kurullarının oluşturulması, satış fiyatları ve ölçüt arsa değerlerine ilişkin veri toplanması kolaylaştırılmıştır.

Dünyadaki diğer gelişmiş ülkelerde de aynı doğrultuda düzenlemeler görülmektedir. Gelişmiş ülkelerdeki bu kurulların çoğu, Birleşmiş Milletlere bağlı “Uluslar arası Değerleme Standartları Komitesi”ne(IVSC) üyedir ve hizmetlerinde komite standartlarına gönüllü uyarlar (Açlar vd., 2003). Değişen teknoloji ve buna bağımlı olarak yükselen yaşam kalitesi ve sosyal refah, kentsel hizmetlerin kalitesini de yükseltmektedir. Toplumun talepleri çoğalmakta ve çeşitlenmektedir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde altyapı eksikliği dramatik bir görünüm arz etmektedir. Bir taraftan kentin bir bölgesinde yeterli altyapı varlığı ve artışı taşınmaz değerini arttırırken, diğer bölgelerdeki altyapı eksikliğinden taşınmazlar değer kaybına uğramaktadır (Uzun, 2000).

Taşınmaz değerlerinin tespiti için Almanya, ABD, İngiltere , Hollanda, Danimarka’da mortgage sistemi örneklerine rastlanmaktadır. Mortgage yöntemi denilince taşınmazların kira öder gibi uzun yıllar taksitli satışı akla gelmektedir. Mortgage sistemi kısaca talep edilen taşınmazlar belli finans örgütlerince satın alınarak 20–30 yıllık zaman periyotları içinde geri ödeme planı oluşturularak, müşteriye mal oluş fiyatının tespit edilmesi işlemi olarak tanımlanabilir (Özkan ve Yalpir, 2005).

Amerika’da taşınmaz değerlendirmesi görevi yerel yönetimlere verilmiştir. Arazi değerlerinin belirlenmesi piyasa değerleri analiz edilerek belirlenir. Satışların olmadığı yerlerde değerlendirme sırasında değişik yöntemler kullanılır. Bu yöntemler; karşılaştırma, gelir, maliyet yöntemleridir. Yerel yönetimlerdeki değerlendircilerin, taşınmazların yerinin ve özelliklerinin belirlenmesi, değerinin tahmin edilmesi, malikleriyle bağlantı kurulması ve vergi değerlerinin belirtilmesi gibi görevleri vardır. Diğer bir deyişle Kent ve Bölge Bilgi Sistemleri(URISA) ve Uluslar arası Değerlendirme Kurulu(IAAO) değerlendircilerin yapmaları gereken görevleri şöyle ifade eder:

- ✓ Vergi yükünün malikler arasında adil paylaşılması için bütün taşınmazların konumlarının belirlenmesi,

- ✓ İmar planlarıyla ilişkilendirilmiş tablo verileriyle toplu değerlendirmelerin gerçekleştirilmesi,

- ✓ Taşınmaz değerlerini olumlu ve olumsuz etkileyen nesnelerden uzaklıklarının analiz edilmesi,
- ✓ Görevlerin zamanında minimum kaynaklarla tamamlanması,
- ✓ Resmi ve özel kuruluşlardan, basından ve vatandaşlardan gelen taleplerin hızlı ve uygun bir şekilde cevaplanması vd.

Değerlendiriciler değerlendirme sisteminde bulunan parsellere ait çok büyük miktarlarda veri tutarlar. Taşınmazı uygun şekilde değerlendirmek için taşınmazın tanımlanması zorunludur. Bu bilginin önde gelen kısmı parselin konumuyla ilişkilidir. İşlem, bilgi sistemindeki verilerin kompleks bir analizi yapıldıktan sonra verilerin birleştirilmesini gerektirir. Bilgisayar destekli çok amaçlı kadastro, taşınmaz değerlendirmesi için arazi kayıtlarının toplanması, düzenlenmesi ve depolanmasına yardım eden gerekli bir araçtır (Heo, 2004).

#### **1.6.5. Ülkemizde Mevzuat ve Taşınmaz Değerlendirmesi**

Ülkemizde Osmanlı İmparatorluğu döneminde Tahrir Sistemi ile toplanan Arazi Vergisi, Cumhuriyet döneminden 1972 yılına kadar Tahrir (yazım) Sistemine göre alınmış, bu tarihte yapılan kanun değişikliği ile Beyan Sistemine geçilmiştir.

Beyan Sisteminde görülen aksaklıklar dikkate alınarak, 1982 yılında, Emlak Vergisinde bina, arsa ve araziler için Asgari Beyan Sistemi(ABS)'ne geçilmiş ve mükelleflerin bina, arsa ve araziler için beyan edecekleri değer in idarece tespit edilen miktardan az olmaması sağlanmıştır. ABS uygulaması sonucunda görülen olumsuzlukları ortadan kaldırmak ve vergilendirmede kolaylığın ve basitliğin sağlanması amacıyla dört yılda bir alınmakta olan beyan esasının kaldırılması ve sadece vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde mükelleflerden bildirim alınmasını sağlamaya yönelik 4751 sayılı kanun, 03.04.2002 tarihinde yürürlüğe girmiştir (Nişancı, 2003).

Bazı yasa hükümlerinin hakça uygulanabilmeleri için taşınmaz değerlerinin saptanması ve güncel tutulması gerekmektedir. Bu bağlamda, başta Anayasa olmak üzere Medeni Kanun, Kamulaştırma, Emlak, Vergi Usul, Arsa Ofisi, Devlet İhale, Gelir, Belediye Gelirleri, Harçlar, Kadastro, İmar, Özelleştirme, Sermaye Piyasası, Kira, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu, Orman, Kat Mülkiyeti, Köy Yasaları sayılabilir. Ayrıca, som yirmi yılda çıkarılan imar afları gibi daha birçok yasanın içinde tanımlanan yada dolaylı olarak geçen hükümlere göre taşınmaz değerlerinin güvenli

belirlenmesi zorunludur (Açlar vd., 2003). Ülkemizde taşınmaz değerlendirme konusunda yasal düzenlemelerin yapılamaması, emlak vb. vergilerinin gerçekçi toplanamamasına, fiyat spekülasyonlarına, haksız rant kazançlarına, kamulaştırma ve diğer uygulamalarda dava konusu olmaya devam etmektedir (Özkan ve Yalpır, 2005).

Şehirlerin hızla gelişmesi sonucunda imar planı uygulama sorunları da artmaktadır. Bu nedenle bu sorunların çözümünde uygulamaya temel teşkil eden sağlıklı bir planlamaya, ardından da uygulama öncesi ve sonrasını daha sağlıklı değerlendiren modellere ihtiyaç vardır. Bu model de imar planının ürettiği nimet-külfeti en iyi biçimde dengeleyecek ve uygulamaya giren parsellerin değerlerini dikkate alan bir yaklaşımdır (Yaprak vd., 2003).

#### **1.6.6. Taşınmaz Değerlendirme Yöntemleri**

Taşınmazlar beş yönteme göre değerlendirilir.

##### **1.6.6.1. Emsale Göre Değerlendirme Yöntemi**

Değerlendirme işlemi yapılacak taşınmazın bulunduğu mahaldeki en son alım-satım fiyatları dikkate alınır. Taşınmaz, çevresindeki diğer taşınmazlar ile karşılaştırılarak, emsali taşınmazlar tespit edilir. Bu taşınmazların son yıllardaki alım-satım bedellerinin ortalamaları, değerlendirilmesi istenen taşınmaz için bir referans olur. Çıplak arsa ve arazilerin değerlendirilmesi bu yönteme göre yapılır.

##### **1.6.6.2. Gelire Göre Değerlendirme Yöntemi**

Taşınmazın yıllık net gelirinin tahmin edilmesi esasına dayanır. Taşınmazın mevcut ve gelecekteki kazancı, enflasyon etkisi de dikkate alınarak paraya dönüştürülür. Hesaplanan miktar taşınmaza ait değer olarak tayin edilir.

##### **1.6.6.3. Maliyete Göre Değerlendirme Yöntemi**

Yapıların değerlendirilmesinde kullanılan bir yöntemdir. Bir taşınmaz üzerindeki bina ve diğer ekonomik değerler dikkate alınarak, bunların yapım ve elde edilme maliyetleri

hesaplanır. Varsa olumsuz değerler, yıpranma payı, bakım onarım masrafı gibi değerler, toplam maliyet değerinden çıkartılarak, taşınmaza ait o anki kesin değer tespit edilir.

#### **1.6.6.4. Karma Değerlendirme Yöntemi**

Değerlendirilmesi istenen taşınmaz farklı özellik gösteren birçok varlığın bir araya gelmesiyle oluşmuşsa bu yöntem kullanılır. Özellikle binalı arsaların değerlendirilmesinde, arsa ayrı, üzerindeki bina da ayrı değerlendirilmelidir. Burada yapılacak değerlendirme işleminde diğer üç yöntemin bir arada kullanılması söz konusu olacaktır.

#### **1.6.6.5. Nominal Değerlendirme Yöntemi**

Uygulamalarda yapılan birçok değerlendirme işleminde rayiç bedeller esas alınmaktadır. Ancak kullanılan değerlendirme yöntemine göre esas alınan birimler ülkenin ekonomik yapısına bağlı olarak değişebilmektedir. Oysa taşınmazların sahip oldukları özellikler genelde hep aynı kalmaktadır. Piyasa şartlarındaki bu değişiklikler fiyat spekülasyonlarına da sebep olduklarından günümüzde taşınmazlar üzerindeki birim değerleri kontrol altında tutmak oldukça güçleşmektedir.

Değerlendirme yapılacak alanların büyük olması ve taşınmaz sayılarının fazla olması yapılacak değerlendirmeyi zorlaştırmaktadır. Bölge veya sokak bazı esas alınarak bu sınırlar dahilinde kalan taşınmazların değerleri hep aynı tutulur. Oysa her bir taşınmaz, diğer komşu taşınmazlara göre ekonomik bakımdan birtakım olumlu veya olumsuz özellikler taşıyabilmektedir. Bu gerçek her bir taşınmazın farklı değere sahip olduğunu göstermektedir. Bu nedenle taşınmazlar arasındaki değer dağılımlarının ortaya konması gerekir. Bu amaçla dikkate alınacak değer kriterleri formüle edilerek tavan ve taban puanları tespit edilir ve her bir taşınmazı ifade eden bir değer katsayısı hesaplanır. Bu değer katsayıları taşınmazları değer bakımından birbirlerine göre durumlarını gösterir ve baz alınarak gerektiğinde kolayca rayiç bedele dönüştürülür (Yomralıoğlu, 1997)

### 1.7. İmar Planları ve Arsa Değer İlişkileri

Ülkemizde yapılan AAD uygulamalarında dinamik bir arazi değerlendirme analizi yapılmamaktadır. Çoğu durumda, arazi birim değeri, kamu alanları için her bir arazi sahibinin katkıda bulunacağı oranın hesaplanmasında dikkate alınmamaktadır. Tek ölçüt parsel boyutudur ve tek katılım etkeni imar planında gösterilen kamu kullanım alanlarıdır. Kamu alanlarına katılım oranı belirlendikten sonra düzenleme kapsamındaki bütün parsellerden bu katılım payı sağlanır. Değer esastan ziyade alan esasına göre yapılan dağıtımda, arazi sahiplerine eşit bir yaklaşım söz konusu değildir. Çünkü parsel değerini etkileyen birçok faktör göz ardı edilmektedir (Yomralıoğlu, 1994).

#### 1.7.1. İmar Planı-Değer ve Arsa-Değer ilişkisi

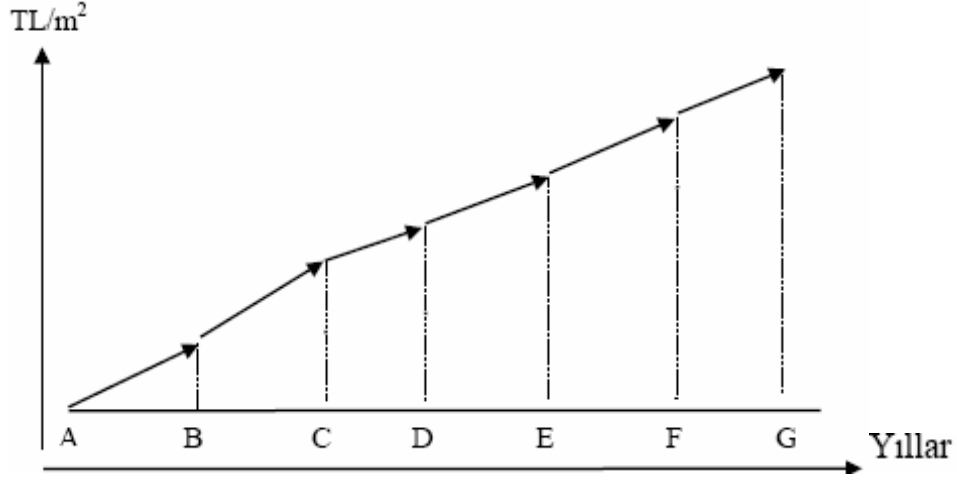
İmar planının arazi kullanım kararları ile arazi değerleri arasında bir uyumun bulunmadığı durumlarda, eğer ülkemizdeki gibi etkin bir kentsel arsa politikası da yoksa piyasa kuralları işlemekte, çoğu zaman plana ters oluşumlar ortaya çıkmaktadır. Örneğin, Trabzon'un yarışma yoluyla elde edilen 1970 planının ana stratejilerinden biri, kentin deniz ile bağlantısının kesilmemesi için sahil yolu üzerinde az yoğun (iki kat ayrık düzen) yapılaşmaya izin verilmiştir. Ancak, toplumun refah düzeyi, hem deniz manzarası hem de yüksek erişebilirlik nedeniyle pahalı olan arazi değerini karşılayabilecek düzeyde olmadığından, gelişme tamamen plan kararlarının dışında gerçekleşmiştir. Böylece, birim yapı alanına düşen arsa maliyeti bir ölçüde azalarak, toplumun alım gücüyle tutarlı hale gelmiştir (Aydemir vd., 2004).

Bir bölgenin kentsel gelişim kapsamına alınması, o alana imar planı yapılması ile başlamaktadır. Ancak imar planları ile getirilen düzenleme ve sınırlamalar, bazı arazilerin değerinin diğerlerinden daha fazla artmasına yol açtığı gibi bazısının da değer kaybetmesine neden olmaktadır. Çünkü imar planları gelişim hakkı yoluyla oluşan değer artışını mal sahipleri arasında dağıtmaktadır (Uzun, 2000).

İmar planlarının araziye uygulanmasında çoğunlukla belediyeler tarafından tercih edilen AAD ile düzenleme sahası olarak seçilen ve sınırları belirlenen bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, dini tesis, okul ve karakol gibi umumi hizmet alanları kamunun eline geçer. Bu alanların elde edilmesi için her kadastral parselden DOP kesilir. Uygulamada bütün kadastral parseller aynı değerde kabul

edilmekte, düzenleme işleminde parsellerin sadece yüzölçümleri esas alınmaktadır. Aynı değerde varsayılan kadastro parsellerinden düzenleme sonucunda çok farklı değerlerde imar parselleri üretilmektedir. Bunun nedeni uygulama imar planındaki yapı adaları arasındaki büyük farklılıklar yada imar planı değişiklikleriyle planın var olan adaletsizliğinin daha da çoğaltılmış olmasıdır.

AAD'nin özü alan esasına göre tüm kadastro parsellerinin aynı değerde olduğu kabulüne dayanmaktadır. Ancak imar planı yapımı ile her bir kadastro parselinin değeri farklı olmaktadır (Akyol, 1992).



Şekil 6. Yıllara göre değer artışı (Eren vd., 1999).

- A: Nazım imar planı yapılması
- B: İmar planı yapılma kararının verilmesi
- C: Planın askıya çıkarılması
- D: Planın yürürlüğe girmesi
- E: Toprak düzenlemesinin başlaması
- F: Toprak düzenlemesinin yapılması
- G: Altyapının tamamlanması

İmar planı ve plan uygulama etaplarının kentsel toprak değer artışına etkisi:

✓ İmar planının doğasında değer artışı yatmaktadır. İmar planları spekülasyon yaratmaktadır. Çünkü nereye plan yapılsa, arazi fiyatları artmaktadır.

✓ İmar planı henüz yapılmayan alanlar bile, planın dolaylı etkisi ile değer artışına uğramaktadır.

✓ İmar plan gelişme alanları, belirli etaplar halinde kullanıma açılmakta ve bu alanlara talebi arttırmaktadır. Sürekli yükselen fiyatların bu kez kırılma yaparak yukarı doğru 4-5 kat fazla artmasına neden olmaktadır (Uzun, 2000).

3194 sayılı İmar Kanunu'na göre yapılan arsa düzenlemelerinde, taşınmazlarda ortaya çıkan değer artışlarının kamuya mal edilmesinin, tüm parsellerden aynı oranda DOP kesilerek bu paylarla kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin kazanılmasına indirgendiği görülmektedir. Bu yöntemde, parsellerin düzenleme öncesi ve sonrası değerleri saptanmadığından, düzenleme ile elde edilen değer artışı bilinmemekte ve kamuya mal edilecek değer artışının hesaplanması olanağı bulunmamaktadır. Sorunun, "imar hakkı açısından eşdeğer parsel tahsisi" ile çözülmesi ve düzenleme ortaklık payı kesintisiyle, tüm parsellerin kamu hizmetlerinin yerine getirilmesine eşit bir şekilde katılmaya zorlanmaları ilkesi kabul edilmektedir.

Oysa arsa düzenlemeleri sonunda, kamu hizmetlerine ve bu hizmetlerle ilgili tesislere ayrılan yerlerin ayrılmasına karşın, parsellerde düzenleme öncesine göre bir miktar değer artışı ortaya çıkmaktadır. Eşdeğerlik yönteminde, bu miktar kolayca saptanmakta ve belediyeye mal edilmektedir. Belediyeler de adı geçen arsaları, daha sonraki düzenlemelerde ve/veya kamulaştırma durumunda değerlendirmektedirler. Öte yandan, arsa düzenlemesinden sonraki değer artışı, "planlamadan doğan değer yükselmesini" içermemektedir. Bu "değer yükselmesi" taşınmaz iyesine kalmaktadır. Bununla birlikte arsa düzenlemesi ile kentin yol veya diğer teknik altyapı tesislerine kavuşan arsalar arasındaki spekülative değer farkları azalmaktadır. Taşınmaz değerlerini dengeli duruma getiren ve bir ölçüde frenleyen düzenleme yoluyla adalet ve eşitlik de sağlanmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2005).

Bir taşınmazın arazi mi yoksa arsa mı olduğu taşınmaz değerlendirmesi bakımından büyük önem taşımaktadır. Zaman zaman bir arazinin arsa olup olmadığı tartışmaları yaşanmış ve bu tartışmalar ülkemizde büyük konut açığını karşılayacak yeterli arsa üretilmemesi sonucu ortaya çıkan hisseli tapulu arazilerin hızla çoğalmasına neden olmuştur.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 1610 sayılı yasa ile değişik 12.maddesinin 2. fıkrasında "Belediye sınırları içinde, belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır" hükmü ile aynı maddenin 3. fıkrasında belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmiş arazilerin hangilerinin bu kanuna göre, arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu Kararı ile belli edilir" denilmekle arsanın tanımı yapılmıştır. Yine 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde imar parseli(arsa) şöyle tanımlanmıştır. "İmar adaları içersinde kadastro parsellerinin İmar Kanunu ve imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir." (URL- 2, 2005). Kentsel arsa, imar planı uyarınca üzerinde imar hakları

belirlenerek imar parseli haline gelmiş, kentin altyapı sistemine bağlanmış kentsel topraklardır. Kentsel toprak ise, henüz kentsel arsa haline gelmemiş olmakla birlikte yakın gelecekte kentsel arsaya dönüşebilecek, piyasa değeri tarımsal potansiyele göre değil kentsel arsa olma olasılığına göre belirlenmeye başlayan tarımsal topraktır (Aydemir vd., 2004).

Taşınmaz malların değerlendirilmesi, yapılı ve yapısız parselleri değer ve ekonomi bakımından kapsar. Kamulaştırmalar, arsa düzenlemeleri, vergilendirmeler, maliye tekniği, kayıt, sigorta ve açık artırmalar, miras, ipotek ve vesayet işlemlerinde taşınmaz malların nesnel değerlendirilmesine gereksinim duyulur. İstatistiki bilgilerle yapılan değerlendirmeler piyasaya uygun olmalıdır. Böylece genel arsa pazarı saydam duruma getirilerek, saptanan birim m<sup>2</sup> fiyatları 1/2500 ya da 1/5000 ölçekli genel değer haritalarında bölge bazında hazırlanıp duyurularak halkın yararlanmasına sunulur (Köktürk ve Köktürk, 2005).

Arsa değer takdirlerinde sorun, Takdir Komisyonlarının değer takdirini ne tür ölçütlere göre yapacağı yasal düzenleme ile öngörülmüşken uygulamada ise bu kuralların ne kadar etkin olarak kullanıldığı tartışma konusudur. Zira sokaklar boyunca belirlenen arsa birim değerlerinin kriteri olarak bazen, yalnızca mahalle sınırları alınmakta ve aynı mahalle sınırı içinde kaldığı sürece bir sokak boyunca tüm arsa birim değerleri eşit takdir olunabilmektedir. Bu durumda, yerleşim alanlarının gelişme yön ve büyüklüğü, arsanın işyeri ve meskun yerlere uzaklık ve yakınlığı, ulaşım gibi değişkenlerin mahalle sınırları içinde sabit kaldığı varsayılmaktadır. Bu konuyu çözümlmek için, ikinci yol ise, Emlak Vergisi Kanunu'nun 23'ncü maddesinde temelli bir değişikliğe giderek, 4 yılda bir beyanname verme yükümlülüğünün kaldırılarak, Emlak Vergisinin her yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranı kadar arttırılmasıdır (URL- 3, 2005).

### **1.7.2. Parsel Değerini Etkileyen Değer Faktörleri**

Kişilerin bakış açılarına göre çevresel özellikler örneğin cazibeli güzel ve insanlara hoş gelen yerler arsa ve konut değerlerini arttırırken kötü ve istenmeyen etkenler değeri azaltır. Çevredeki nokta kaynaklı artan gürültü seviyesi kent yerleşim alanlarındaki değeri düşürür. Nokta kaynaklı atıklar havayı kirlettiği için yerleşim alanlarındaki değerler azalır (Nelson vd., 1997).

*Eğim:* Eğim %50'yi geçtiğinde erozyondan korunma önem kazanır. Yerleşilecek arazinin eğimi; yapılaşma maliyetini(yapı+altyapı) etkilediği, yerleşmede bazı teknik altyapı sorunları doğurduğu, doğal hava hareketlerini değiştirdiği ve mikro klima yarattığı için önemlidir.

Eğimli arazide radyasyon etkisi ve güneşlenme düz araziden farklıdır. Güney ve ara yönlerine bakan yamaçlar düz araziye göre daha çok radyasyona maruz kalırlar. Kuzey ve ara yönlere bakan yamaçlarda ise durum tam tersidir. Cisimlerin gölge boyları da kuzey yamaçlarında düz araziye göre daha uzun, güney yamaçlarında ise daha kısadır. Sağlıklı bir yaşam çerçevesi sağlamak için, kuzey yamaçlarında yapılar arası açıklıkların genişlemesini, dolayısıyla düz araziye ve güney yamaçlarına göre daha az yapılaşmasını gerektirir (Aydemir vd., 2004).

*Çevre:* Parselin bulunduğu çevredeki hayat koşulları, değerlendirmede çevre faktörü olarak dikkate alınır. Çevre faktörü subjektif bir faktör olup, ölçülmesi oldukça güçtür (Yomralıoğlu, 1997). Tasarlanacak alanın yakın çevresi (doğal yapay ve fiziksel çevre) ile ilişkisi ve çevrenin istenen ve istenmeyen özellikleri (vista noktaları, gürültü, çevre donatılar vb.) tasarımı yönlendiren temel dışsal etmenlerdir. Tasarım öncesinde analizi gerekir. Yeni önerilen konut alanlarının çevre dokusuyla da ilişkisi kurulmalıdır (Aydemir vd., 2004).

*Yoğunluk:* Belirli bir birim alan üzerindeki obje sayısını belirler. Konut bölgelerinde yoğunluk birimi hektar üzerinde yaşayan nüfus, çalışan nüfus, çocuk oranı vb. olduğu gibi hektar üzerinde konut birimi, yapı birimi, taşıt birimi de olabilir.

Yoğunluk birimi net ve brüt olarak ikiye ayrılır:

Brüt Yoğunluk = Yerleşme Nüfusu / Yerleşme Alanı(ha)

Net Yoğunluk = Yerleşme Nüfusu / Net Konut Alanı(ha) dır.

Net konut alanı; yerleşme alanındaki yeşil alan, kullanıma uygun olmayan alanlar, hizmet ve ulaşım alanları çıktıktan sonra geriye kalan alandır. Net konut alanı yerleşme alanından küçük olduğu için net yoğunluk brüt yoğunluktan daha fazla çıkacaktır.

Yoğunluk TAKS, KAKS gibi yapı yoğunluğu olarak da verilebilir. Yerleşme yoğunlukları konut ünitesinin düzenleme şekline, konut tiplerine, yaşayacak nüfusun toplumsal yapısına, topografyaya, vb. etmenlere göre farklılıklar gösterir (Aydemir vd., 2004).

*Zemin Yapısı ve Toprağın Niteliği:* Özellikle inşaat amaçlı parseller için, zemin yapısı, yapılacak kazı işleminde ekonomik olarak büyük önem taşır. Kazı açısından, zaman ve maliyet dikkate alınarak parsel zeminine ait jeolojik yapı incelenir (Yomralıoğlu, 1997). Yerleşmeye açılacak alanlar jeolojik açıdan sakıncalı(heyelana, çığa ve su baskınına açık, yer kırıkları üzeri ve yakın çevresi) ve zayıf zeminli olmamalıdır. En sorunlu alanlar yüksek taban suyu düzeyine, turba başta olmak üzere diğer organik topraklara, yumuşak killi ve gevşek milli topraklara, su tutan ince kum zemine sahip alanlar ile kayma, akma, çökme ve su baskını belirtileri olan alanlardır. Yerleşme alanları sınırları içinde böyle alanlar varsa detaylı analiz yapılmalı, durumuna göre, ya doğaya en az müdahaleyi gerektiren pasif işlevlere ayrılmalı örneğin, aktif yeşil alanlar, kentsel tarım alanı, kent ormanı vb. ya da yapılaşma çok düşük yoğunlukta tutulmalıdır. Örneğin, Trabzon’un gelişme alanları gerekli zemin etütleri araştırmalar yapılmadan imara açıldığından, özellikle Beşirli Mahallesi yöresinde risk altında birçok konut grubu bulunmaktadır. Yoğun yapılaşmaya açılan bu alanlardaki kimi yapılarda kayma görülmektedir (Aydemir vd., 2004).

### **1.7.3. Değer Hesabı ve Parsellerin Yeniden Dağıtımı**

AAD’nin mevcut şekli ile yapılan hesaplamalarda, düzenlemeye giren parsel alanları ile imar ada alanları esası oluşturmakta, buna bağlı olarak ta her bir parsel için tahsis alanı bulunarak yeni imar parselleri şeklinde mal sahiplerine yeniden dağıtılmaktadır. AAD uygulama şekli adil bir düzenleme yapılmadığı gerekçesiyle, gerek uygulayıcılar ve gerekse mal sahiplerince çoğu kez eleştirilmektedir. Buradaki en büyük etken, düzenleme öncesi parseller arası değer dağılımının düzenleme sonrası aynı kalmayıp farklılık göstermesidir. Bunu ortadan kaldırmak için “değer” kavramı doğrudan hesaplama işlemlerine katılarak, dağıtım işleminde “alan” yerine “Parsel Birim Değeri(PBD)”ni esas alan bir uygulama şekline ihtiyaç vardır (Yomralıoğlu, 1997).

#### **1.7.3.1. Parsel Değer Hesabı**

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre yapılan “düzenleme yoluyla imar planı uygulaması” çalışmalarında, düzenleme bölgesinin bir parçası olan yol, meydan,

park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, cami, karakol ve okul yeri gibi ortak kullanım alanlarının “düzenleme ortaklık payı” adı altında “*düzenlemeye alınan parsellerde oluşacak değer artışına karşılık*” olarak bedelsiz temininde, her parselin yüzölçümünden aynı oranda ve en çok %40’a kadar bir alan kesintisi yapılır. Oysa yapılan arsa düzenlemesi sonucunda üretilen her imar parseli, uygulanan imar planı ile verilen “*imar kullanım hakları*”nın farklı olması sebebiyle, aynı oranda değer artışına sahip olmayacaktır.

Herhangi bir kadastro ya da eski imar parseli tabi olduğu mülkiyet-imar ilişkilendirmesinde, parselin büyüklüğü ve geometrisi ile de ilişkili olarak, imar planında kısmen ya da tamamen bir yapı adasına gelebileceği gibi, tümüyle bir kamu kullanım alanına da isabet edebilmektedir. Bir taşınmazı edinen kimse, teknik ve hukuki açıdan parselinin imar planında öngörülen kullanım durumuna uygun hale getirildikten sonra kullanabilir. Bu kullanımın “*arsa payı*” maliyetinde, parsellerin düzenlemeden önceki değeri ile uygulama sonrasında erişeceği imar parseli değerinin etken olacağı ve değer farkının da azımsanamayacağı bir gerçektir (Ertaş ve İnam, 2005).

### **1.7.3.2. Dağıtım**

Bir arsa düzenlemesinin en kritik bölümü “dağıtım” aşamasıdır. Bu aşama, arsa düzenlemesinde eşitliğin, adaletin sağlanacağı bir aşama olarak önem kazanmaktadır. Bu nedenle dağıtım esaslarının iyi modellenmesi gerekir.

#### **1.7.3.2.1. Alan Esasına Göre Dağıtım**

Bunun koşulu, arsa düzenleme bölgelerinin, bir uygulama imar planının geçerli olduğu alanda ve kısmen imar edilmiş yerlerin içinde bulunmalarıdır. Ham imar toprağı adı verilen ve altyapısı ilk kez ele alınan bölgelerde sıkça salık verilen bu uygulama için, taşınmazlar eski maliklerin mülkiyetinde kalmakta ve bir değiştirme işlemiyle yeniden düzenlenmektedirler. İmar parsellerinin, eğer olanaklıysa olabildiğince eski yerlerinde tahsis edilmeleri gerekir. İşlem, eğer katılım parselleri ile tahsis parselleri aynı nitelikte iseler kullanılabilir. Alan esasına göre dağıtım tahsise göre parsel yöntemini esas almaktadır. Böylece hissesiz parsel sayısı en aza indirilir.

### 1.7.3.2.2. Değer Esasına Göre Dağıtım

Düzenleme bölgelerinin, bir uygulama imar planının geçerli olduğu alanda ve kısmen imar edilmiş yerlerin içinde bulunmaları zorunludur. Değer esasına göre uygulama, altyapısı tamamlanmış, çoğunlukla yerleşim yerleri içinde kalan bölgelerde sıkça yapılmaktadır. İslah bölgesi olarak adlandırılan bu yerlerde, imara olgun topraklardan, arsa yine arsa olarak kalırken, yeni düzenleme ile tarla veya bahçelerde kültür değişikliği olmakta ve bu yerler arsa niteliğine kavuşmaktadırlar.

Düzenlemenin yararı, ham imar toprağından olgun imar toprağına geçişle oluşan değer artışının denkleştirilmesiyle oluşur. Ham imar toprağı, taşınmazların düzenlenmemiş ve imara bağlanmamış olması ve uygulama imar planının tasarım aşamasında olması anlamına gelmektedir. İmara olgun toprak, taşınmazların düzenlendiğı, altyapı alanlarının hazırlandığı ve imar planının yürürlükte olduğu alanlardaki topraklardır (Köktürk ve Köktürk, 2005).

### 1.8. Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Eşdeğerlik ve Eşitlik İlkeleri

İmar planlarının, etaplar biçiminde ve belirli bir zaman süresi içinde, etkili bir biçimde uygulanması istekleri ve gereksinmesi, yeni yaklaşımları zorunlu kılmaktadır. Bu yeni yaklaşımın özünü “*eşdeğerlik*” konusu oluşturmalıdır. Bununla birlikte, Harita-Tapu-Kadastro Sektörü’nün, bu konuyu bir türlü formüle edememiş olması da düşündürücüdür. Dolayısıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesinde somutlanan “*Arsa Düzenlemesi*” konusunu yeniden modellemeye, yeni yaklaşımlara gereksinim vardır ve yeni düşünceler geliştirilmelidir. Özellikle, her parselden aynı oranda toprak kesintisi yapılması ilkesine dayanan arsa düzenlemesinin yerine, temelini taşınmaz değerlemesinin oluşturduğu eşdeğerlik ilkesinin benimsenmesi kaçınılmaz görünmektedir.

Taşınmaz mallar, genellikle kullanım türlerine göre “*yerleşim alanları(arsa)*” ve “*tarım alanları(arazi)*” olarak iki sınıfta toplanırlar. Mekana yönelik planlamalar ve projelendirmeler sonucu, tarım alanlarında yapılan uygulamalar, “*arazi düzenlemesi-arazi toplulaştırması*”; yerleşim alanlarındaki uygulamalar ise “*arsa düzenlemesi*” olarak nitelenmektedirler.

Her iki uygulamada da, taşınmazlar, kullanım türlerine göre fiyatlanmaktadır. Dağınık biçimde ve yol-sulama ağına bağlanmamış arazilerin fiyatları, toplulaştırılmış ve

kuru tarımdan sulu tarıma geçmiş tarımsal parsellere göre birkaç kat daha ucuzdur, fakat buna karşılık verimleri de önemli ölçüde düşüktür. Yerleşim amacına yönelik taşınmazlar(arsalar) ise, tarımsal parsellerden çok daha pahalıdırlar. Eğer arsalar imar parseline dönüştürülmüş ve teknik altyapıları(yol, kanalizasyon, elektrik, su, havagazı, data hattı, radyo ve televizyon hatları vb.) tamamlanmış ise fiyatları çok yüksek olur. Kalkınma projeleri sonunda, taşınmazlarda ortaya çıkan kullanım türü iyileştirmesi, tarım alanlarında veya yerleşim alanlarında taşınmaz değerlerinin artmasına yol açmaktadır.

Arsa düzenlemelerinde; taşınmazların kullanım türleri değiştirilerek tarım arazileri imar parselleri durumuna getirilirlerse değerleri önemli ölçüde artmaktadır. Eğer var olan arsalar imar parsellerine dönüştürülürse fiyatlarındaki artışlar o kadar fazla olmaz. Arsa düzenlemeleri sonucunda taşınmazlarda ortaya çıkan değer artışları oldukça farklı düzeylerde oluşur.

Bu aşamada, herhangi bir kavram karmaşasına yol açmamak bakımından, kentsel alanlarda “eşdeğerlik” ve tarım alanlarında “eşitlik” temelinde yapılan uygulamaları kısaca gözden geçirmek ve aralarındaki farklılıkları ortaya koymakta yarar vardır.

### **1.8.1. Arsa Düzenlemelerinde Eşdeğerlik İlkesi**

İmara uygun duruma getirilen her parselin değeri aynı oranda artmamaktadır. Alanları, konumları ve yararlanma ölçütleri değişik arsalar oluşturulurken, bunların artan değer oranları da farklı olur. Bu durumda, arsa düzenlemelerinde, dağıtım için “eşit oranlı toprak kesintisi”nden başka bir ilke uygulamak gerekmektedir. Bu ilkeye “eşdeğerlik ilkesi” denmektedir. Eşdeğerlik durumunda, bir kadastro parselinin iyesi, düzenleme nedeniyle ne kâr etmelidir ne de zarar. Bireylerin taşınmazları düzenlemeden önce ve sonra da aynı değerde olmalıdır. Değilse aradaki değer farkı para olarak denkleştirilmelidir.

#### **1.8.1.1. Türkiye’de**

*Türkiye’de kullanılan ölçüt*, eşit oranlı toprak kesintisidir. Bu amaçla, 09.07.1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Kanunu ile düzenlemeye giren kadastro parsellerinin yüzölçümlerinden %25’e kadar olan kısmın, “(DOP)” adıyla, 1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil alan için bedelsiz olarak düşülebileceği belirtilmiştir. 11.07.1972 tarih ve

1605 sayılı yasa ile yapılan değişiklikle, DOP adıyla düşülecek alanlara, 5) park, 6) çocuk bahçesi eklenmiştir. Bu kez, 03.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile DOP oranı %35'e çıkarılmış ve DOP adıyla düşülecek alanlara, 7) cami, 8) karakol eklenmiştir. Bunun ardından, 03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı yasa ile DOP oranı % 40'a çıkarılmış ve DOP adıyla düşülecek alanlara 9) Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları eklenmiştir. Uygulama imar planlarında, “*genel hizmetlere ve bu hizmetlerle ilgili tesislere*” ayrılan ve yukarıda düzenleme ortaklık payı adıyla bedelsiz kesintiye konu oldukları belirtilen yerlerin dışında, uygulama yönetmeliğinin 12. maddesinde; 1) okul, 2) hastane, 3) kreş, 4) belediye hizmet veya diğer resmi hizmet tesis alanı gibi genel tesislere ayrılan taşınmazların alanlarının, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilerek oluşacağı belirtilmiş ve bu alanların edinilmesinde kamulaştırma yöntemi benimsenmiştir.

Aşağıdaki tabloda değişik oranlardaki kesintilerin ne kadar değer artışını karşıladığı görülmektedir.

Tablo 1. DOP kesintisi ile gelen değer artış oranları (Köktürk ve Köktürk, 2005).

| <b>Toprak Kesintisi Oranı (%)</b> | <b>Taşınmazlardaki Değer Artışı (%)</b> | <b>Yer Aldığı Yasa ya da Uygulama</b>    |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| 10                                | 11                                      | FİK’nda kısmi yapılı yerler için         |
| 15                                | 18                                      | Yapı-Yollar Kanunu’nda                   |
| 25                                | 33                                      | İmar Kanunu’nda                          |
| 30                                | 43                                      | FİK’nda ve İmar Kanunu’nda               |
| 35                                | 54                                      | İmar Kanunu’nda                          |
| 40                                | 67                                      | İmar Kanunu’nda                          |
| 50                                | 100                                     | 1. Dünya Savaşı sonrasında Köln kentinde |

Türkiye’deki uygulamalardan bilinmektedir ki, özel mülkiyetteki parsellerden yapılan eşit orantılı toprak kesintileri, dağıtım parsellerinde, aynı oranda değer artışlarını sağlamamaktadır. Eğer %40 oranında kesinti yapılan bir arsada ortaya çıkan değer artışı %67’den az olursa, o parselden bir parça bedelsiz olarak kamulaştırılıyor demektir. Türkiye’de yapılan arsa düzenlemelerinde, değer farkının oluşup oluşmadığının

belirlenmesi olanaksızdır. Çünkü uygulamalar, değer yerine alan eşitliği ilkesine dayanmaktadır.

Yapılan kesinti artan değeri karşılamazsa düzenleme, Anayasası'nın 46. maddesine aykırı duruma gelir. Anılan görüşten hareket eden Anayasa Mahkemesi, 22.11.1963 tarihli ve E.1963/65, K.1963/278 sayılı kararıyla, arsa düzenlemelerinde artan değer her zaman kesilen miktarı karşılamadığı gerekçesiyle 09.07.1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesindeki %25 oranında toprak kesintisi hükmünü iptal etmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin bu kararıyla Türk kent bilim mevzuatında ilk kez eşdeğerlik ilkesi yer almıştır. Ancak bu ilke geliştirilmemiş, nasıl uygulanması gerektiği konusunda ilgili meslek kuruluşları, sivil toplum örgütleri ve bilim çevreleri de herhangi bir düşünce üretememişlerdir. İmar Kanunu 1972'de değiştirilirken, 42. maddeye "*belediyelerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında, bunların mesahalarından yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "DOP olarak düşülebilir"*" hükmü konulmuş, yönetmelikte de benzer nitelemeler ve kesinti miktarının en fazla %25 olabileceği nitelemesi yer almıştır. Sorunun çözümü için, taşınmazların, arsa düzenlemesinden önce ve sonra objektif yöntemlerle değerlendirilmesine gereksinim duyulur. Katılım değerinden daha değerli bir imar parseli alan kimse aradaki farkı taksitler biçiminde ödeyebilir, daha az değerli bir parsel alırsa fark kendisine belediye tarafından bir defada ödenir. Açıklanan *eşdeğerlik ilkesi* ile arsa düzenlemelerinde belli bir orandaki toprak kesintisi artık sorun olmaktan çıkar ve Anayasaya aykırılık ortadan kalkar. Bu yaklaşım, İmar Kanunu'nda, baştan aşağı yeni bir sistem yaklaşımının benimsenmesi anlamına gelmektedir.

### **1.8.1.2. Almanya'da**

Almanya'da arsa düzenlemeleri Federal İmar Kanunu'na göre yapılmaktadır. Kanun maddeleri ve uygulama şekli aşağıda verilmiştir.

#### **1.8.1.2.1. Federal İmar Kanunu'nda Arsa Düzenlemesi**

Alman Federal İmar Kanunu, 247 maddeden ve dört ana kısımdan oluşmaktadır. Kanunun 1. Kısım 4. Bölümü, "Toprak Düzenlemesi" başlığıyla düzenlenmiştir. Bu bölüm

arsa düzenlemelerinin de dayanağını oluşturmakta ve 45–79. maddeleri, yani 35 maddeyi kapsamaktadır. Arsa düzenlemesinin tanımı 45. maddede yapılmaktadır:

*Madde 45*

*Düzenlemenin Amacı*

*(1) Bir uygulama imar planının geçerli olduğu bölgede(m. 30) ve kısmen imar edilmiş yerlerin içinde bulunan(m. 34), belirli bölgelerin imara açılması ve yeni düzenlenmesi için yapı ve yapısız taşınmazlar, arsa düzenlemesi yoluyla, yapı amaçlı ve diğer kullanım için konuma, biçime ve büyüklüğe göre amaca uygun düzenlenmiş parseller oluşturulması biçiminde yeniden düzenlenebilirler. Eğer yakın çevresinin özel durumundan dolayı taşınmazların yeniden düzenlenmesi için yeterli ölçütler ortaya çıkıyorsa, yapı yerlerde de arsa düzenlemesi yapılabilir.*

*(2) Bir uygulama imar planının henüz hazır olmaması durumunda da düzenleme işlemi başlatılabilir. Bu durumda uygulama imar planı, düzenleme planının düzenlenmesine ilişkin karardan (m. 66/1) önce yürürlüğe girmiş olmalıdır.*

Öte yandan, Federal İmar Kanunu’nun 192–199. maddelerinde “*Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi*” konusu düzenlenmektedir. Yasadaki genel hükümler yönetmeliklerle ayrıntılı biçimde açıklanmıştır. Genel düzenlemelerin yanı sıra, her eyalet, bu genel kurallarla uyumlu olarak kendi düzenlemelerini yapmış bulunmaktadır.

#### **1.8.1.2.2. Arsa Düzenlemesinin Genel Kapsamı**

Arsa düzenlemesi, yasal yönden, mülkiyetle ilgili ve tapu kütüğündeki değişiklik işlemlerini de içine almakta ve en basit şekliyle bir taşınmazlar trampası olarak görülmektedir. Düzenleme işlemlerinin amaca hizmet etmesi ancak taşınmazlar trampasında eski sınırların yerine yenilerinin geçmesi ile olanaklıdır. Böylece, bir taşınmaz, sınırları ve bazen yeri değiştirilerek eski sahibine verilmektedir.

Federal Alman Yüksek Mahkemesi’nin bir içtihat kararında belirtildiği üzere, *arsa düzenlemesi*, “*mülkiyetin, şeklini bazen de konumunu değiştirmiş bir taşınmazda kesiksiz devamıdır*”

Arsa düzenlemesi, karmaşık bir toprak düzenlemesi aracıdır. Düzenlemenin amacı, belirli bölgeleri imara kavuşturmak ve böylece taşınmazları imar yasası, imar planı ve mevzuatına göre yeniden düzenlemektir. Bu işlemle, konum, biçim ve büyüklüğe göre amaca uygun biçimde düzenlenmiş imar parselleri oluşturulmaktadır.

Arsa düzenlemesi, belediye tarafından başlatılır.

Düzenleme için, belediyede ya da il yönetiminde bir Düzenleme Kurulu oluşturulur. Düzenleme kurulu uygulamayı özel bir sorumlulukla yürütür ve bu süreçte herhangi bir yerden buyruk almaz. Çalışmaların yürütümü için Düzenleme Kurumu içinde bir yazı işleri müdürlüğü kurulur. Bu birim, düzenleme kurulunun kararlarını hazırlar ve işlerini yürütür. Düzenleme kurulunun yazı işleri birimi belediye/kentlerde oluşturulur. Fakat kamu adına yetkili bir harita mühendisi yanında da kurulabilir.

Belediye düzenlemeyi FİK'in 47. maddesine göre alınan kararla başlatır ve bu kararla düzenleme bölgesini belirler. Karar yerel olarak alışımlı yollarla duyurulur. Eğer kararın duyurulmasında belirginlik yoksa taşınmazlardaki hak sahipleri bu konuda bilgilenmeleri için uyarılırlar. Eşzamanlı olarak bir kullanma/değişiklik kısıtlaması yürürlüğe girer. Kısıtlama süresi içinde, parsellerin bölünmesi, kullanım değişiklikleri gibi işlemler yalnızca izin verilirse gerçekleşebilir. Bu yolla, arsa düzenlemesinin yapılması düşünülen projeye zorlaştırılmasından ya da olanaksız kılınmasından sakınılması amaçlanmaktadır.

Düzenleme kurumu, düzenleme bölgesinin bir durum planını ve katılanların haklarının da dökümlendiği bir durum çizelgesini oluşturur. Tapu sicillerinde ilgili parseller için düzenleme kaydı düşülür. Bu altlıklar bir ay boyunca açık bir yerde askıya çıkarılır. Bu süre içinde düzenleme ile ilgili vatandaşlar ve kamusal çıkarları temsil eden kişiler düzenlemeye ilişkin önerilerini ve itirazlarını açıklayabilirler.

Durum haritasının ve durum çizelgesinin yardımıyla düzenleme kütlesi belirlenir. Bu kütle, düzenleme bölgesinde bulunan taşınmazların tümünün toplamıdır. Düzenleme ölçüsünden; öncelikle kamusal ulaşım alanları, otoparklar, yeşil alanlar vd.(FİK, m. 53) için gereken alanlar kesilir.

Kalan alanlar, dağıtım kütesini oluştururlar. Arazilerin dağıtımı değerlere ya da alanlara göre yapılabilir. Tüm katılanların uzlaşması durumunda diğer dağıtım ölçütleri de olanaklıdır. Değerlere göre dağıtımda her katılımcı, katılım parselinin düzenleme kararının verildiği zamandaki dolaşım değerine uygun bir taşınmaz elde etme hakkına sahiptir.

Alanlara göre dağıtımda, belediye, yerel ulaşım alanları için yapılan arazi kesintisinin yanı sıra, arsa düzenlemesiyle oluşan düzenleme avantajını (arazilerin geliştirilmesiyle sağlanan değer artışı) arazi katkısı olarak keser. Arazi katkısı, arazi kesintisinin hesaplanmasıyla, ilk olarak imara açılan alanlarda %30'u geçemez. Diğer bölgelerde maksimum sınır %10'dur.

Arsa düzenlemesinin amacı, taşınmazların eşdeğerli tahsisidir. Katılanlar tüm işlem sırasında kuramsal paylarının malikidirler ve olabildiğince aynı yerde veya aynı değerde bir taşınmazı paylarına uygun olarak almaları gerekir. Bir taşınmazın belediyeye geçişi ve yeniden katılımcılara geri verilmesi söz konusu değildir.

Eğer değer eşitliğine dayalı bir tahsis olanaklı olmazsa, ilgili maliklere para olarak denkleştirme yapılır. Düzenleme kurumu, katılanlarla önceden yapacağı bir görüşmeden sonra bir düzenleme planı hazırlar(FİK, m. 66). İlgili parsellerin gerçek ve tüzel değişiklikleri düzenleme planından ortaya çıkar. Düzenleme planının yapılması kararı alınmış yerel araçlarla duyurulur.

Plan, yasal bir çıkarı olduğunu belgeleyen herkes tarafından görülebilir. Katılanlara düzenleme planından ilgili bölümün çıktısı verilir. Düzenleme planıyla ortaya çıkan değişiklikler, planın duyurulmasıyla eski tüzel durumun yerine geçerler. İşlemin sonunda tapu kütükleri hazırlanır.

Arsa düzenlemesi özel kişiler tarafından da yürütülebilir. Bunun için katılımcı maliklerin ve hak sahiplerinin sözleşmeye dayalı olarak anlaşmaları ve arsa düzenlemesinin yürütümü için yükümlülük üstlenmeleri gerekir. Aslında özel arsa düzenlemesinin kesin bir sakıncası vardır. Katılım kütlesi ve aynı zamanda dağıtım kütlesi yalnızca, taşınmaz alım vergisine tabi olan noter sözleşmesiyle (satış sözleşmesine benzer biçimde) oluşturulabilir. Öte yandan düzenleme işlemi sırasında malikin taşınmazını değiştirmesi sorun olabilir. Sayılan nedenlerden dolayı özel olarak yürütülen arsa düzenlemesinin pratik açıdan önemi yoktur.

Almanya’da bir alanda arsa düzenlemesinden söz etmenin gerekçeleri olarak şunlar belirtilmektedir

1. Bir düzenleme işleminin uygulamasında kamunun ve katılımcıların *çıkarlarında*, kural olarak *hak eşitliği* söz konusudur (çıkarların dengelenmesi).
2. Bir kentsel planlamanın yararlarının ve yükümlülüklerinin, ideal durumda dengelendiği bir yöntem söz konusudur.
3. Bir düzenleme işleminin resmen uygulanması, tüm maliklerin aynı işlemleri görmelerini güvenceler; öyle ki, tek tek maliklerin fazladan istemleri dikkate alınmaz.
4. Arsa düzenlemesi, imar planlarının, mülkiyete en az müdahale edilerek ve katılanların yüksek oranda işbirliği yapmaları sonucu gerçekleştirilmesi yöntemidir.

5. Burada, çok sık ve ekonomik bir taşınmaz değişim yöntemi söz konusudur. Bu işlem sırasında, parsellerin yeniden düzenlenmesi, mülkiyette bir kesintiye neden olmaksızın sağlanır ve

- ✓ Parsel artık alanları değiştirilmez (trampa edilmez),
- ✓ Tüm parseller tek bir parselde birleştirilmez,
- ✓ Zaman yitirilmesine neden olan, masraflı ve tüzel araçları göz ardı eden bir ara edinim söz konusu olmaz,
- ✓ Hakların özel hukuka göre masraflı tesisi, değişikliği ve ortadan kaldırılması söz konusu olmaz.

6. Düzenleme ile sağlanan taşınmaz değer artışlarının(para ya da arazi olarak) denkleştirilmesi, tüm projenin finansmanı için temel bir katkı sağlar.

7. Taşınmazların değiştirilmesi işlemi,

- ✓ Noter,
- ✓ Tapu kütüğüne tescil,
- ✓ Kadastro tescilleri,
- ✓ Emlak vergisi

için ek masraflar ve ödemeler yapılmaksızın sağlanır.

8.

- ✓ İmar planlamanın ve düzenlemenin büyük oranda birbirine paralel yürütülmesiyle,
- ✓ Teknik altyapı alanlarının hazırlanması sonucu altyapı tesislerinin erkenden üretilmesiyle,
- ✓ İmar planının resmen yürürlüğe girmesinden önce uzlaşmaya dayalı kısmi bir düzenlemenin yapılmasıyla erken bir imar olanağı sağlanır.

9. Düzenleme işleminin sonuçlanmasından sonra, kural olarak, mülkiyetin geniş bir alana yayılması söz konusu olur.

#### **1.8.1.2.3. Federal Anayasa Mahkemesi'nin Arsa Düzenlemesine İlişkin Kararı**

Almanya'da arsa düzenlemesi konusundaki yargı kararlarının içinde Alman Anayasa Mahkemesi'nin 22 Mayıs 2001 tarihli kararı(Federal Anayasa Mahkemesi Kararı 104, 1) çok önemli bir yer tutmaktadır. Almanya Federal Anayasa Mahkemesi kararında arsa düzenlemeleri özetle aşağıda verilmektedir.

FİK'nun 45. maddesine göre yapılan Arsa Düzenlemesi, Alman Anayasası'nın 14. maddesinin 1. fıkrasının 2. bendindeki anlama uygun olarak mülkiyetin içeriğinin ve kısıtlamaların anayasal olarak geçerli biçimde belirlenmesi şeklinde tanımlanmaktadır.

Buna göre, bir arsa düzenlemesi, FİK'in 46. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, bir uygulama imar planının geçerli olduğu bölgede, yalnızca, eğer yapılması zorunluluğu varsa ve yapılır yapılmaz düzenlenebilir ve uygulanabilir. Eğer taşınmaz sahipleri hazırlarsa ve uygulama imar planına uygun olarak taşınmazları yeniden düzenlemeye yol açma durumunda iseler, böyle bir düzenlemenin yapılması için hukuk mahkemesinin kararına gerek olmaz. Arsa düzenlemesi bir kararla başlar. Bu kararda düzenleme bölgesinin tanımlanması ve bu bölge içinde bulunan taşınmazların tek tek belirtilmesi gerekir(FİK, m. 47). Düzenleme bölgesinde bulunan taşınmazlar, FİK'in 55. maddesinin 1. fıkrasına uygun olarak, yüzölçümlerine göre hesap yapılarak düzenleme kütlesi olarak birleştirilirler (hamur edilirler). Bu kütleden, FİK'in 55. maddesinin 2. fıkrasına göre, düzenleme bölgesi içindeki imar planına göre yerel ulaşım alanları olarak ve büyük ölçüde düzenleme bölgesinde oturanların gereksinmelerine hizmet eden alanlar öncelikle kesilir ve belediyeye ya da diğer imar kurumuna tahsis edilir. Bu alanların kesilmesinden sonra kalan kütle, dağıtım kütesini oluşturur(FİK, m. 55/4). Her bir taşınmaz malikinin dağıtım kütesindeki paylarının ki kuramsal pay olarak da nitelenir, hesaplanması için eski parsellerin düzenlemeden önce birbirlerine karşı sahip olduğu alan ya da dolaşım değerleri oranından hareket edilmelidir(FİK, m. 56/1, Bent 1). Dağıtım kütesinden, maliklere, arsa düzenlemesinin amacına uygun olarak, olanaklar ölçüsünde katılım parselleriyle aynı yerde ya da aynı değerdeki bir yerde, her bir kuramsal paya uygun olarak tahsis yapılır (FİK, m. 59/1). Eğer gerçek tahsis sırasında kuramsal pay tam anlamıyla yerine getirilemezse, para olarak bir denkleştirme söz konusu olur(FİK, m. 59/2, Bent 1).

Arsa düzenleme işlemi, düzenleme kurumu tarafından, maliklerle yapılacak değerlendirmeden sonra verilecek karara göre oluşturulması gereken arsa düzenleme planıyla sona erer(FİK, m. 66/1, Bent 1). Uygulama imar planı, en geç bu karardan önce yürürlüğe girmiş olmalıdır(FİK, m. 45/2, Bent 2). Düzenleme bölgesindeki taşınmazların bildikleri tüm gerçek ve tüzel değişiklikleriyle birlikte öngörülen yeni durum, arsa düzenleme planından ortaya çıkmalıdır(FİK, m. 66/2, Bent 1). Arsa düzenleme planının kesinleştiğinin duyurulmasıyla, arsa düzenleme planında öngörülen yeni tüzel durum şimdiye kadarki tüzel durumun yerine geçer(FİK, m. 72/1, Bent 1). Tahsis edilen taşınmazlar, FİK'in 63. maddesinin 1. fıkrasının 1. bendine göre, eski taşınmazlardaki

haklar ve bu taşınmazları ilgilendiren ve ortadan kalkmayan tüzel koşullar bakımından, eski taşınmazların yerine geçerler.

Malikler, arsa düzenleme tüzesine göre, kendilerine tahsis edilen taşınmazları gerçekten imar planının hükümlerine uygun olarak kullanmakla yükümlü değildirler. Bir yapı önerisi, FİK'in 59. maddesinin 7. fıkrasına göre taşınmazın tahsisıyla, yalnızca FİK'in 176. maddesinin söz konusu olması koşuluyla düzenlenebilir.

### 1.8.2. Arazi Düzenlemelerinde Eşitlik İlkesi

Arazi düzenlemesinde taşınmazların kullanım türü değişmez, fakat iyileştirilir. Tarım parselleri, oluşturulan yol-sulama ağına bağlanarak kuru tarımdan sulu tarıma geçilir. Verimleri 4–5, fiyatları 8–10 katına çıkan tarım parsellerinin düzenlenmesinde (toplulaştırılmasında) arsa düzenlemesindeki gibi eşdeğerlik ilkesi uygulanmaz. Uygulanacak olursa tarım arazilerinin % 70-80'e yakın bir bölümü çiftçilerin mülkiyetinden çıkarak kamu kurumlarına geçer. Dünyada şimdiye kadar yapılmayan böyle bir uygulama ülkemizde de gerçekleştirilemez. Buna karşılık arazi düzenlemelerinde *eşitlik ilkesi* uygulanır.

Tarım topraklarının üretkenlikleri; fiziksel, kimyasal, biyolojik ve jeolojik yapıları ile yeşerme özellikleri nedeniyle çok çeşitlidir. Bu üretkenliklerin en üst düzeyi 100 olarak alınır ve saptanan rakamlara “*Endeks*” denir. Bir parsel birden fazla endeks parçasından oluşursa, o parselin verimlilik değeri, her bir parça alan ile bu alana ait endeksin çarpımının toplamından oluşur.

Arazi düzenlemesinde tarım parsellerinin toplulaştırılmasına yarayan yerel yol-sulama ağı için toprak kesintisi gerekebilir. Yerel yol-sulama ağı salt o yöredeki tarım parsellerine hizmet sağladığı için gerektirdiği yerlerin kesilmesinde mal sahiplerine herhangi bir bedel ödenmez (parasız kesinti). Böyle bir ağın tarım parsellerinde oluşturduğu değer artışı o kadar yüksektir ki, gerekli yerlerin parasız kesintisi kolayca karşılanır. İşletmenin kalan değeri, oluşturulacak yol-sulama ağındaki bloklardan biri içine yerleştirilecektir. Eğer her işletmeden aynı oranda kesintiler yapılırsa kalan değerlerin bloklar içine yerleştirilmesi için bazen birden fazla parça vermek gerekebilir, bazen de pek küçük bir miktar başka bir blok içinde yer alır ya da herhangi bir işletme bir bloğu hemen hemen doldurabilecek bir durumda olabilir.

Açıklanan yöntemle, arazi düzenlemelerinde *eşitlik ilkesine* göre, yani işletmelerin değerlerinden eşit orantıda toprak kesilerek gerekli yerel ve kamusal tesislerin yerleri karşılanır.

### 1.8.3. Eşdeğerlik ve Eşitlik İlkelerinin Karşılaştırılması

Her iki ilkenin karşılaştırılması ile şu sonuçlara ulaşılabilir:

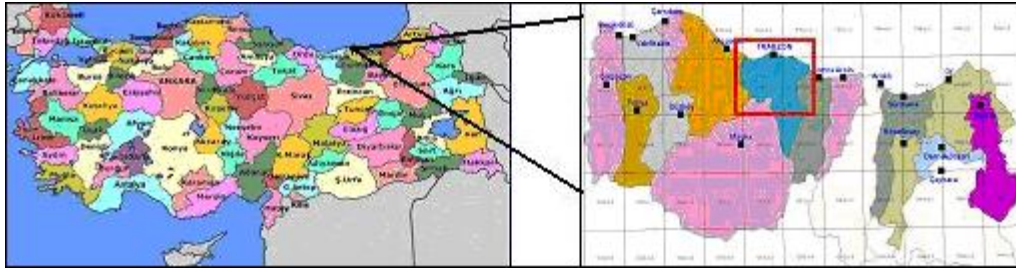
- ✓ Eşdeğerlik ilkesi kentsel alan, eşitlik ilkesi kırsal alan düzenlemeleri için geçerlidir.
- ✓ Eşdeğerlik ilkesi taşınmaz mal sahibine uzun erimde bir kazanç sağlarken, eşitlik ilkesi hemen çiftçi lehine sonuç verir.
- ✓ Her ikisi de Anayasanın eşitlik ilkesine uygundur.
- ✓ Eşdeğerlik ilkesinde her bir taşınmaz malın değeri düzenlemeden önce ve sonra olmak üzere iki kez nesnel yöntemlerle belirlenirken, eşitlik ilkesinde proje yapımı sırasında bölgede seçilecek pilot parsellerin değerleri saptanır ve genel aritmetik ortalamaya göre hesaplanan birim değer fiyatı tüm proje alanı için geçerli olur.
- ✓ Büyük bayındırlık projelerinde gerekli arazilerin sağlanmasında eşitlik ilkesi uygulanırsa kamulaştırma işlemine başvurmaya gerek kalmaz. Kamulaştırma işlemi bu çeşit uygulamalarda dengeleyici olduğu gibi kamulaştırmalarda yapılan ve genelde taşınmaz sahiplerinin aleyhine sonuçlanan bedel biçimleri de ortadan kalkar (Kamulaştırma Amaçlı Arazi Toplulaştırması).

Her iki ilkenin benimsenmesi, devletçe oluşturulacak aktif bir arsa ve arazi politikası çerçevesi içinde ve ilgili kuruluşlarla bağlantı sağlanarak gerçekleştirilebilir.

## 2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

### 2.1. Uygulama Bölgesinin Seçimi

İmar planları ile kadastro parselleri daha önceki değerlerinden çok farklı değerlerde imar parsellerine dönüşmektedir. İmar parsellerinin sahip oldukları özellikler, bulunduğu konum ve kamu alanlarına olan uzaklıkları ile olan ilişkileri farklı olmaktadır. Kentsel alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesinin uygulama yönetmeliğine göre yapılan AAD uygulamalarında; parselasyon ve dağıtım aşamasında, kadastro parsellerinin “mümkün olduğunca aynı yerde veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır” ifadesi esas alınmaktadır. Bu esas ile gerçekte “aynı şart ve değerde parsel üretimi” ilkesininin sağlanıp sağlanmadığını belirlemek için söz konusu çalışma alanı belirlenmiştir. Çalışma için, AAD yapılmış ve modern şehirleşme açısından örnek gösterilebilecek, Trabzon ilinin merkez mahallelerinden biri olan ve şehir merkezine yaklaşık 4 km mesafedeki 1 Nolu Beşirli Mahallesi pilot bölge olarak seçilmiştir.



Şekil 7. Çalışma alanı : Trabzon ili 1 Nolu Beşirli Mahallesi

### 2.2. Uygulama Bölgesine Ait Altlıkların ve Verilerin Elde Edilmesi

1 Nolu Beşirli Mahallesi’nde yapılan 18. Madde Uygulama Dosyası Trabzon Kadastro Müdürlüğü’nde incelenmiş ve çalışma alanı sınırları tespit edilmiştir. Çalışma alanına ait parselasyon haritası sayısal ortamda elde edilmiştir. Netcad V 2.90 ortamında kadastral parseller, imar adaları ve imar parsellerinin alanları ayrı ayrı hesaplanmıştır. Çalışma alanındaki kadastro parselleri için ihtiyaç duyulan tapu kayıtları, Trabzon Tapu Sicil Müdürlüğü’nde mevcut tapu kütüklerinden elde edilmiştir.

### 2.3. Parsel Değerlerini Etkileyen Faktörlerin Belirlenmesi

AAD çalışmalarında imar planına göre yeniden üretilen parsellerin düzenleme öncesine göre konumları ve ekonomik değerleri değişmektedir. Bu değişim her kadastro parseli için farklı oranlarda olmaktadır. Mevcut uygulama şekli ile düzenlemeye giren tüm parsellerden alanları ile orantılı olarak yapılan DOP kesintisi, farklı oranlarda oluşan değer farklılığını karşılayamamaktadır. Uygulamadaki bu eksiklik ancak parsellerin değerlerini belirleyen faktörler dikkate alınarak azaltılabilir. Bu nedenle düzenleme öncesi kadastro parsellerinin ve düzenleme sonrası imar parsellerinin değerine etki eden faktörlerin belirlenmesi gerekmektedir.

Parsel değerlerini etkileyen faktörlere ait verilerin elde edilmesinde farklı kaynaklardan yararlanılmaktadır. Parsel bazında yapılan değerlendirme çalışmalarında veriler kadastral altlıklardan, imar parsellerinin değerlendirilmesi için gerekli imar verileri ise imar planlarından elde edilmektedir. Bunun dışında gerekli veriler ya arazide ölçme yöntemleriyle ya da gelişen teknolojilerden yararlanılmak suretiyle elde edilebilir (Nişancı, 2005).

#### 2.3.1. Parsel Değerine Etki Eden Faktörlere Ait Puan Değerlerinin Belirlenmesi

Taşınmazın, kullanım amacına bağlı olmakla birlikte; ekonomik ve sosyal etkinlik bakımından faal olan ve işlem yoğunluğu gösteren alanlara daha yakın olması arzu edilir. Özellikle market, pazaryeri, iş yeri, otopark sahası, okul, çocuk bahçesi, terminal, yeşil alan, şehir merkezi vb. yerlere olan mesafelerin kısa olması, ekonomik ve sosyal açıdan taşınmazların değerini arttırmaktadır (Yomralıoğlu, 1995).

Çalışma alanında, kadastro ve imar parsellerinin değerlerine etki eden faktörler aşağıda açıklanmıştır.

*Topografya:* Bir parselin sahip olduğu topoğrafik yapı, o parsel için ekonomik bir anlam taşımaktadır. Genellikle, eğimi az bir arazi, eğimi fazla olan bir araziye göre daha değerli olarak kabul edilir (Yomralıoğlu, 1997). Düz alanlarda yüksek büyük bloklar, yüksek yoğunluk daha rahat çözülebilir. Yapılaşma maliyeti en düşük araziler, eğimi %10'dan az olan arazilerdir. Eğimin %1'in altına düştüğü alanlarda ise drenaj ve altyapı problemleri ortaya çıkar. %8 ile %20 arasındaki eğimli araziler, konut bölgeleri düzenlemelerinde en iyi çözüm getiren alanlardır. %20 ile %40 eğimli yerlerde özel

düzenlemeler gerekir. %40 üzerindeki eğimlerde ise artık yerleşme ekonomik olmaktan çıkar (Aydemir vd., 2004). Örneğin Trabzon kenti için %45 eğimden sonra yapı yasağı getirilmiştir. Eğim ile parsel değeri arasında ters bir orantı söz konusudur. Topografya faktörünün değere etkisi [1] formülü ile hesaplanır (Yomralıoğlu, 1997). Tüm bunlara bağlı olarak eğime bağlı puan değerleri Ek Tablo 1’de verilmiştir.

$$V = 100 - \text{Parsele ait ortalama eğim (\%)} \quad [1]$$

*Parselin Şekli:* Parsel kırık köşe sayısının fazlalığı, proje ve inşaat giderlerini etkilediği için, dikkate alınması gereken diğer önemli bir kriterdir. Bu aşamada esasen parselin düzgün bir yapıya sahip olup olmadığı irdelenir. Özellikle üzerinde tesis olmayan boş arsalarda, parselin geometrik yapısı, ileride yapılacak inşaat bedelini etkileyecek vasıfta olabilir. Bunun için parsel kırık köşe sayısı dikkate alınır (Yomralıoğlu, 1997). Kadastro parsellerinin kırık köşe sayıları ve puan değerleri Ek Tablo 2’de verilmiştir.

$$V = (1/\text{Parsel köşe sayısı}) * 400 \quad [2]$$

*Mevcut Kaynaklar:* Kadastro parselleri, çoğu kez düzenleme öncesinde ekonomik değeri olan hazır kaynaklara sahiptir. Bunlar mevcut sanat yapıları veya doğal kaynaklar olarak düşünülebilir. Bu tür kaynakların çokluğu ile parselin değeri doğru orantılıdır. Böyle bir değerlendirmede, öncelikle parselin sahip olduğu her bir kaynak %100 üzerinden puanlandırılır ve elde edilen toplam sonuç bu faktöre ait toplam değere yansıtılır (Yomralıoğlu, 1997). Kadastro parselleri üzerinde mevcut kaynaklara ait puan değerleri Ek Tablo 3’te verilmiştir.

$$V = \text{Kaynaklara ait toplam puan} / \text{Mevcut kaynakların sayısı} \quad [3]$$

*Çevre:* Parselin bulunduğu çevredeki hayat koşulları, değerlendirmede çevre faktörü olarak dikkate alınır. Çevre faktörü subjektif bir faktör olup, ölçülmesi oldukça güçtür. Bu nedenle uygulama bölgesi genel olarak şehrin diğer gelişmiş kısımları ile karşılaştırılabilir. Bu aşamada, belediyeler tarafından her yıl belirlenen birim m<sup>2</sup> parsel rayiç bedelleri baz alınabilir (Yomralıoğlu, 1997). Değerlendirmede çalışma alanına ait parsel rayiç bedelleri dikkate alınmıştır (Ek Tablo 4 a ).

Parsel rayiç bedelleri ile doğru orantılı olarak puan değerleri oluşturulmuştur. İmar parselleri için oluşturulan bu puan değerleri Ek Tablo 4 b’de verilmiştir.

*Manzara:* Parselin, etrafını ve çevredeki diğer doğal güzellikleri görebilmesi değerini arttıran olumlu bir özelliğidir. Topografik haritalar yardımıyla yapılacak bir yükseklik analizi ile parselin çevresini görebilmesi araştırılır. Seçilecek sabit çaplı bir daire ile, parselin etrafını görebildiği daire dilimleri belirlenir. Görüşe imkan veren bu daire çaplarının alanları ayrı ayrı bulunduktan sonra, bu alanların toplamı, daire alanına bölünür. Böylece dairenin % kaçlık kısmının, çevresini taradığı hesaplanarak faktöre ait değer bulunur (Yomralıoğlu, 1997).

Bunun yanı sıra bazı uygulamalarda kentin etrafına yerleştirilen manzara noktalarının görünebilirliği de faktör değeri olarak atanabilir. Örneğin kente ait “n” sayıda manzara nitelikli bakış noktası var ise; bunların tümünü gören taşınmazlar 100 puan, hiçbirinin görünmediği taşınmazlar için ise sıfır puan verilir (Nişancı, 2005). Değerlendirme çalışmasında bu faktöre ait puan değerleri, Nişancı (2005) tarafından yapılan doktora tez çalışması sırasında üretilen manzara haritasından yararlanılarak elde edilmiştir. Manzara puan değerleri Ek Tablo 5’te gösterilmiştir.

$$V = \frac{n * 100}{m} \quad [4]$$

*n:* Taşınmazın gördüğü manzara nokta sayısı

*m:* Toplam manzara nokta sayısı

*Yola çıkış:* Özellikle düzenleme öncesi parsellerin değerlendirilmesinde dikkate alınması gereken bir faktördür. Caddeye ulaşım için, bir başkasının arazisi geçiş için kullanılıyor ise, bu durum ilgili parsel değeri üzerinde olumsuz etki yapmaktadır (Yomralıoğlu, 1997). Kadastro parsellerinin yola çıkış puan değerleri Ek Tablo 6’da verilmiştir.

$$V = P \quad (\text{yola direkt çıkış yoksa } P = 0, \text{ yola direkt çıkış varsa } P = 100) \quad [5]$$

*Eğitim merkezine, çocuk bahçesine, yeşil alana, anayola, şehir merkezine yakınlık:* Parsel merkezinden bu tesis ve alanlara olan mesafe büyüdükçe parselin değeri negatif anlamda etkilenmektedir. Dolayısıyla parselin bu tür merkezlere uzaklığı ile değer arasında ters bir orantı söz konusudur. Bu nedenle, her bir parselin bu tesislere olan uzaklıkları hesaplanarak işleme katılır. Bu aşamada en önemli husus, söz konusu uzaklığın bulunmasıdır. Uzaklık olarak, her iki nokta arasındaki direkt mesafe yerine, parselden bu

tesislere gidilebilecek en kısa yollar toplamı dikkate alınır. Bu aşamada yol eksenini baz olarak alınır. Eğer adı geçen tesisler bölge içerisinde 1’den fazla ise, parsellerin bu gibi tesislere olan uzaklıklarının ortalama değeri dikkate alınır (Yomralıoğlu 1997).

$$V = P$$

[6]

Anaokulu, kreş, ilk ve orta dereceli okullar, üniversite, kütüphane, okuma salonları vb. tesislere olan uzaklıklar bu bağlamda değerlendirilir. Ancak bu tesislerin uzaklığı ile taşınmaz değerine etkisi arasında ters orantılı bir ilişki vardır (Nişancı, 2005). Çalışma alanında parsellerden ilköğretim okuluna olan uzaklıklar ve puan değerleri Ek Tablo 7’de verilmiştir.

Ülkemizde, ailelerin çocuklarını güvende hissettiği uzaklık, batı ülkelerinde daha kısadır. Örneğin Doğu Karadeniz Bölgesi kentlerinde yapılan bir araştırmada çocukların evden uzaklaşmasına izin verilen ortalama uzaklık 200-400 m. arasında değişmektedir (Nişancı, 2005). Çalışma alanında imar parsellerinin çocuk bahçesine olan uzaklıklarının ortalaması ve puan değerleri Ek Tablo 8’de verilmiştir.

Gelişmiş ülkelerde yapılan çalışmalarda olduğu gibi, ülkemizde yapılan çalışmalarda da yeşil ve rekreasyon alanlarının taşınmaz değerine pozitif etki yaptığı belirlenmiştir. Yeşil alanlar genelde 400-1600 m. mesafesindeki bir alana hizmet verir. Planlama aşamasında mahalle ya da semt ölçeğine göre büyüklükleri belirlenir. Parklara yakın olma tercihi arttıkça, alan yakınındaki taşınmaz değerlerinin de artması beklenir. Parka uzak olan taşınmazlar için bile parkın değeri sıfır değildir, pozitif bir değer söz konusudur. Ancak bu değerlerin etki derecesini ve etki alanının sınırlarını belirlemek ciddi bir çalışma ve konusunda uzman kişiler ister. Teorik olarak, rekreasyon alanlarına ulaşılabilirlik, taşınmazlar için “konum rantı” olarak tanımlanabilen değeri gösterir. Taşınmazlar parka ne kadar yakın olursa rantın da o kadar yüksek olması tahmin edilebilir (Nişancı, 2005). Çalışma bölgesinde imar parsellerinin yeşil alanlara olan uzaklıklarının ortalaması ve puan değerleri Ek Tablo 9’da verilmiştir.

Ulaşım; malların, insanların, enerji ve haberlerin en ucuza ve en kısa sürede yer değiştirmesi olarak tanımlanır. Ulaşım günlük hayatın ayrılmaz bir parçasıdır ve bugün artık planlama büyük ölçüde ulaşım aksları ile düşünülmektedir. Günümüzde ulaşım planlaması en önemli basamaklardan biri haline gelmiştir. Taşınmazların da değerlerinde ulaşım ağına olan mesafesi önemli bir rol oynar (Nişancı, 2005). Çalışma alanında imar parsellerinin anayola olan uzaklıkları ve puan değerleri Ek Tablo 10’da verilmiştir.

Bu faktörlere ait puan değerlerinin belirlenmesi için; Yomralıoğlu(1993) tarafından belirlenen parselden ilgili tesislere olan uzaklıklar ve bunlara ait puan değerlerinden yararlanılmıştır ( Tablo 2).

Tablo 2. Puan mesafe tablosu

| Min.(m) | Max.(m) | Puan |
|---------|---------|------|
| 0       | 24      | 100  |
| 25      | 49      | 90   |
| 50      | 74      | 80   |
| 75      | 99      | 70   |
| 100     | 124     | 60   |
| 125     | 149     | 50   |
| 150     | 174     | 40   |
| 175     | 199     | 30   |
| 200     | 249     | 20   |
| 250     | 299     | 10   |
| 300     | 400     | 5    |
| 400>    |         | 1    |

*Gürültü:* Genelde bir parselin gürültüden uzak olması konut amaçlı parsel için arzu edilen bir durumdur. Özellikle, trafiği yoğun olan yollara ve kavşaklara, eğlence merkezlerine, havaalanı, fabrika ve tren yollarına olan uzaklık, parsel değerini gürültü yönünden etkileyen önemli unsurlardır. Değerlendirme öncesi gürültülü bölgeleri gösteren bir gürültü haritası hazırlanarak, bu bölge merkezlerinden parsel merkezlerine olan uzaklık hesaplanarak puanlandırılır. Eğer parsel, bölge içerisinde birden fazla gürültü bölgesi içerisinde ise, bu durumda parselden bu merkezlere olan uzaklıkların ortalama değeri alınır. Gürültü faktörüne ait puan değerleri, Nişancı (2005) tarafından yapılan doktora tez çalışması sırasında üretilen gürültü haritasından yararlanılarak elde edilmiştir. Gürültü puan değerleri Ek Tablo11’de gösterilmiştir.

$$V = P$$

[7]

*İzin verilmiş kat adedi:* Bu faktör özellikle imar planı ile ortaya çıkmaktadır. İmar planı ile verilen ekstra kat adedi sayısı, mal sahipleri için ekonomik bir kazanç sağlamaktadır.

Kat adedi, AAD ile ortaya çıkan değer farklılıklarında büyük bir rol oynadığından, düzenleme sonrası değerlendirme aşamasında dikkate alınması gerekir. Bu faktörün formüle edilmesi direkt olarak imar planı ile verilen kat adedi sayısı ile sağlanır. Bu faktöre ait puan değerleri Ek Tablo 12’de verilmiştir.

$$V = (KAKS/TAKS)*10 \quad [8]$$

KAKS: Katlar alanı katsayısı

TAKS: Taban alanı katsayısı (maksimum kat sayısı = 10)

*Parselin ada içerisindeki konumu:* Düzenleme öncesi veya sonrası parseller içerisinde, köşebaşı parselleri diğerlerine nazaran daha fazla değer taşımaktadır. Değerlendirme formülü için bu değer köşebaşı parselleri için 100 olarak alınır. İmar ada merkezinden, o ada içerisinde bulunan diğer parsel merkezlerine olan mesafeler hesaplanarak aşağıdaki formüle göre faktöre ait ağırlıklar belirlenir. Bu faktöre ait puan değerleri Ek Tablo 13’te verilmiştir.

$$V = \text{Parselden ada merkezine olan mesafe} * (100/\text{max. mesafe}) \quad [9]$$

*Parsel cephe sayısı:* Cephe sayısının fazlalığı bir parsel için avantaj olarak kabul edilir ise, böyle bir kriter için değerlendirmede parsel cephe sayısı direkt olarak işleme katılabilir. Bu faktöre ait puan değerleri Ek Tablo 14’te verilmiştir.

$$V = \text{Parsele ait cephe sayısı} * 25 \quad [10]$$

### 2.3.2. Düzenleme Öncesi Nominal Birim Değerlerin Bulunması

Çalışma alanında kadastro parselleri için seçilen değer faktörlerine göre puan değerleri belirlendikten sonra her bir parselin toplam değeri [11] formülüne göre hesaplanmıştır.

$$V = Alan_i * \sum_i^n \sum_j^k (v_{ij} * w_j) \quad [11]$$

(i = 1,2,...,n)

(j = 1,2,...,n)

$V$  : Parsel toplam değeri  
 $Alan$  : Parsel alanı  
 $v$  : Faktör değeri  
 $w$  : Faktör ağırlığı  
 $k$  : Toplam faktör sayısı  
 $n$  : Parsel sayısı

Düzenleme öncesi kadastro parselleri için; topografya, parsel şekli, mevcut kaynaklar, manzara ve yola çıkış faktörleri dikkate alınmıştır. Çalışma alanında kadastro parselleri için seçilen değer faktörlerine göre puan değerleri hesaplanmıştır. Değer faktörlerine ait ağırlık değerleri için; Yomralıoğlu(1993) tarafından yapılan doktora tez çalışması sırasında belirlenen değer faktörlerine ait ağırlıklardan yararlanılmıştır. Çalışma alanında düzenleme öncesi dikkate alınan değer faktörleri ve ağırlıkları Tablo 3'te verilmiştir.

Tablo 3. Çalışma alanında kadastro parsellerine ait değer faktörleri ve ağırlıkları

| <b>Değer Faktörü</b> | <b>Ağırlık</b> |
|----------------------|----------------|
| Topografya           | 68,6           |
| Parsel şekli         | 78,9           |
| Mevcut Kaynaklar     | 78,5           |
| Manzara              | 83,3           |
| Yola çıkış           | 78,0           |

Kadaastro parsellerine ait Tablo 3'te verilen değer faktörleri ve ağırlıklarına göre hesaplanan puan değerleri dikkate alınarak düzenleme öncesi kadastro parsellerinin nominal birim değerleri hesaplanmıştır (Tablo 4). Tüm kadastro parsellerinin nominal birim değerlerinin hesabı Ek Tablo 15'te verilmiştir.

Tablo 4. Düzenleme öncesi kadastro parsellerinin nominal birim değerleri

| <b>Pafta No</b> | <b>Parsel No</b> | <b>Topografya</b> | <b>Parsel Şekli</b> | <b>Mevcut Kaynaklar</b> | <b>Manzara</b> | <b>Yola Çıkış</b> | <b>Alan</b> | <b>V/100000</b> |
|-----------------|------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|----------------|-------------------|-------------|-----------------|
| <b>Ağırlık</b>  |                  | <b>68,6</b>       | <b>78,9</b>         | <b>78,5</b>             | <b>83,3</b>    | <b>78,0</b>       |             |                 |
| Beşirli-3       | 219              | 83                | 31                  | 0                       | 31             | 100               | 2190,14     | 405,258         |
|                 | 220              | 80                | 57                  | 0                       | 31             | 100               | 1774,23     | 361,568         |
|                 | 221              | 80                | 21                  | 0                       | 19             | 100               | 777,23      | 128,490         |
|                 | 364              | 82                | 100                 | 25                      | 50             | 100               | 1086,15     | 298,068         |
|                 | 896              | 86                | 25                  | 25                      | 31             | 100               | 5318,78     | 1075,293        |
|                 | 897              | 80                | 44                  | 25                      | 44             | 100               | 1805,65     | 404,869         |
|                 | 915              | 85                | 25                  | 100                     | 44             | 100               | 5469,30     | 1483,202        |
|                 | 916              | 89                | 50                  | 0                       | 38             | 100               | 2113,32     | 444,131         |
|                 | 918              | 76                | 57                  | 0                       | 50             | 100               | 696,07      | 150,958         |
|                 | 919              | 78                | 80                  | 25                      | 50             | 100               | 233,18      | 59,672          |
|                 | 920              | 75                | 80                  | 0                       | 44             | 0                 | 1099,07     | 166,204         |
|                 | 921              | 80                | 80                  | 0                       | 50             | 100               | 252,69      | 60,052          |
|                 | 922              | 75                | 67                  | 0                       | 44             | 0                 | 1122,94     | 158,000         |
|                 | 955              | 84                | 67                  | 0                       | 44             | 100               | 1476,57     | 332,045         |
|                 | 956              | 86                | 50                  | 0                       | 38             | 100               | 1148,97     | 239,100         |
|                 | 957              | 89                | 57                  | 0                       | 38             | 0                 | 1492,49     | 205,655         |
|                 | 958              | 88                | 57                  | 0                       | 31             | 100               | 1304,39     | 272,979         |
|                 | 959              | 83                | 57                  | 0                       | 25             | 100               | 1119,58     | 224,866         |
|                 | 960              | 79                | 100                 | 0                       | 31             | 0                 | 1061,66     | 168,716         |
|                 | 961              | 80                | 67                  | 0                       | 44             | 100               | 1025,59     | 227,816         |
|                 | 962              | 85                | 80                  | 0                       | 44             | 0                 | 1012,29     | 160,024         |
|                 | 963              | 71                | 36                  | 25                      | 44             | 100               | 1667,79     | 353,027         |
|                 | 964              | 59                | 33                  | 0                       | 50             | 100               | 636,27      | 118,616         |
|                 | 965              | 51                | 80                  | 0                       | 38             | 100               | 74,58       | 15,495          |
|                 | 966              | 47                | 67                  | 0                       | 31             | 100               | 226,49      | 42,730          |
|                 | 967              | 51                | 80                  | 0                       | 31             | 100               | 246,55      | 49,786          |
|                 | 1780             | 84                | 40                  | 0                       | 44             | 100               | 10835,17    | 2208,597        |
|                 | 1948             | 73                | 50                  | 0                       | 50             | 100               | 695,91      | 145,569         |
|                 | 1949             | 75                | 44                  | 0                       | 44             | 0                 | 5665,27     | 697,784         |
| Beşirli-10      | 887              | 87                | 100                 | 0                       | 50             | 100               | 80,74       | 20,849          |
|                 | 888              | 80                | 11                  | 75                      | 38             | 100               | 19549,66    | 4538,955        |
|                 | 889              | 85                | 36                  | 0                       | 38             | 0                 | 811,93      | 96,339          |
|                 | 890              | 85                | 31                  | 0                       | 44             | 0                 | 587,62      | 70,067          |
| Beşirli-13      | 567              | 80                | 100                 | 0                       | 50             | 100               | 141,29      | 35,806          |
|                 | 568              | 85                | 80                  | 0                       | 50             | 100               | 146,10      | 35,222          |
|                 | 569              | 82                | 80                  | 0                       | 50             | 100               | 106,52      | 25,461          |
|                 | 917              | 95                | 57                  | 0                       | 31             | 100               | 126,98      | 27,184          |
|                 | 927              | 80                | 80                  | 0                       | 50             | 100               | 128,13      | 30,450          |
|                 | 928              | 80                | 44                  | 0                       | 50             | 100               | 882,69      | 185,008         |
|                 | 929              | 86                | 44                  | 0                       | 44             | 100               | 414,85      | 86,586          |
|                 | 930              | 83                | 33                  | 0                       | 44             | 100               | 1403,01     | 277,641         |
|                 | 931              | 77                | 67                  | 0                       | 44             | 0                 | 413,04      | 58,682          |
|                 | 932              | 68                | 100                 | 0                       | 44             | 0                 | 391,57      | 63,513          |
|                 | 933              | 79                | 100                 | 0                       | 44             | 0                 | 450,90      | 76,538          |
|                 | 934              | 53                | 100                 | 0                       | 31             | 0                 | 83,43       | 11,770          |
|                 | 935              | 50                | 67                  | 0                       | 31             | 0                 | 72,08       | 8,125           |

### 2.3.3. Düzenleme Sonrası Nominal Birim Değerlerin Bulunması

Düzenleme sonrası imar parselleri için; parsel şekli, çevre, eğitim merkezine uzaklık, çocuk bahçesine uzaklık, yeşil alana uzaklık, anayola uzaklık, şehir merkezine uzaklık, gürültü, izin verilen kat sayısı, ada içi konum ve cephe sayısı faktörleri dikkate alınmıştır. Çalışma alanında imar parselleri için seçilen değer faktörlerine göre puan değerleri hesaplanmıştır. Değer faktörlerine ait ağırlık değerleri için; Yomralıoğlu (1993) tarafından yapılan doktora tez çalışması sırasında belirlenen değer faktörlerine ait ağırlıklardan yararlanılmıştır. Çalışma alanında düzenleme öncesi dikkate alınan değer faktörleri ve ağırlıkları Tablo 5’te verilmiştir.

Tablo 5. Çalışma alanında imar parsellerine ait değer faktörleri ve ağırlıkları

| Değer Faktörü            | Ağırlık | Değer Faktörü           | Ağırlık |
|--------------------------|---------|-------------------------|---------|
| Parsel şekli             | 78,9    | Şehir merkezine uzaklık | 71,2    |
| Çevre                    | 86,6    | Gürültü                 | 78,7    |
| Eğitim merkezine uzaklık | 67,4    | İzin verilen kat sayısı | 72,0    |
| Çocuk bahçesine uzaklık  | 57,5    | Ada içi konum           | 70,1    |
| Yeşil alana uzaklık      | 64,5    | Cephe sayısı            | 74,2    |
| Anayola uzaklık          | 64,8    |                         |         |

Çalışma alanında imar parselleri için seçilen değer faktörlerine göre puan değerleri belirlendikten sonra her bir parselin toplam değeri [11] formülüne göre hesaplanmıştır. Düzenleme sonrası imar parselleri için Tablo 5’te verilen değer faktörleri ve ağırlıkları dikkate alınarak düzenleme sonrası imar parsellerinin nominal birim değerleri hesaplanmıştır (Tablo 6). Tüm imar parsellerinin nominal birim değerlerinin hesabı Ek Tablo 16’da verilmiştir.

### 2.3.4. Dengeleme Katsayısının Bulunması

Değer esasına göre yapılan dağıtımda düzenleme öncesi ve sonrası değerler eşit kabul edilmektedir. Bu nedenle düzenleme öncesi ve sonrası değerler arasında dengeleme katsayısı belirlenir. Parsellerin düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası değer tespitleri ayrı ayrı yapıldıktan sonra [12] nolu formülün sağlanması yoluna gidilir. Bunun için

dengeleyici “z” katsayısı bulunarak [12] eşitliğinin sağ tarafı ile çarpılarak düzenleme sonrası parsel değerlerine yansıtılır.

$$\sum_i^{\text{ös}} V_{\text{öi}} = \sum_i^{\text{ss}} V_{\text{si}} \quad [12]$$

ös : Düzenlemeye giren kadastro parsel sayısı

ss : Üretilen imar parselleri sayısı

Düzenleme öncesi parseller mevcut olduklarından ve değerlendirmeleri düzenleme sonrasına nazaran daha görsel olduğundan, düzenleme sonrası parsel değerlerinin “z” katsayısı ile çarpılması daha uygun olacaktır. Böylece düzenleme sonrası parseller, “z” oranında değişime uğrayarak, dağıtımına esas olacak kesin değerleri bulunmuş olacaktır.

Düzenleme öncesi için toplam değer,  $\sum V_{\text{ö}} = V_1 + V_2 + \dots + V_{\text{ös}} = 3932070952$

Düzenleme sonrası için toplam değer,  $\sum V_{\text{s}} = V_1 + V_2 + \dots + V_{\text{ss}} = 4818736556$

$$z = \frac{\sum V_{\text{ö}}}{\sum V_{\text{s}}} = 0.815996 \quad [13]$$

Bulunan “z” katsayısı daha sonra, düzenleme sonrası parseller için önceden hesaplanmış yaklaşık değerler ile yeniden çarpılarak bu parsellerin dağıtımına esas kesin değerleri elde edilir (Yomralıoğlu, 1997).

Tablo 6. Düzenleme sonrası imar parsellerinin nominal birim değerleri

| Ada No | Parsel No | Parsel Şekli | Çevre | Eğitim Mrk.Uzk. | Çocuk B.Uzk. | Yeşil A.Uzk. | Anayola Uzk. | Şehir Mrk.Uzk. | Gürültü | İzin Ver. Kat Sajs. | Ada İçi Konum | Cephe Sayısı | Alan    | V/100000 | Tahsis V*z |
|--------|-----------|--------------|-------|-----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|---------|---------------------|---------------|--------------|---------|----------|------------|
|        |           | 78,9         | 86,6  | 67,4            | 57,5         | 64,5         | 64,8         | 71,2           | 78,7    | 72,0                | 70,1          | 74,2         |         |          |            |
| 41     | 1         | 80           | 100   | 1               | 1            | 1            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 100           | 75           | 1862,40 | 836,282  | 682,403    |
|        | 2         | 80           | 100   | 1               | 5            | 1            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 38            | 50           | 1726,22 | 672,208  | 548,519    |
|        | 3         | 67           | 100   | 1               | 5            | 1            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 21            | 50           | 1694,90 | 621,386  | 507,049    |
|        | 4         | 100          | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 3             | 50           | 1624,19 | 621,920  | 507,484    |
|        | 5         | 100          | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 10            | 50           | 686,93  | 266,478  | 217,445    |
|        | 6         | 67           | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 26            | 50           | 1925,92 | 718,268  | 586,104    |
|        | 7         | 67           | 100   | 1               | 10           | 10           | 100          | 1              | 80      | 60                  | 100           | 75           | 1161,54 | 522,106  | 426,037    |
| 42     | 1         | 67           | 100   | 1               | 20           | 10           | 100          | 1              | 80      | 60                  | 100           | 75           | 1188,15 | 540,901  | 441,373    |
|        | 2         | 100          | 100   | 1               | 20           | 10           | 100          | 1              | 80      | 60                  | 40            | 50           | 991,97  | 417,590  | 340,752    |
|        | 3         | 100          | 100   | 1               | 20           | 20           | 100          | 1              | 80      | 60                  | 17            | 50           | 1085,09 | 445,954  | 363,897    |
|        | 4         | 67           | 100   | 5               | 20           | 20           | 100          | 1              | 80      | 60                  | 100           | 75           | 1349,77 | 626,824  | 511,486    |
| 43     | 1         | 67           | 100   | 1               | 20           | 30           | 100          | 1              | 80      | 60                  | 100           | 75           | 1559,85 | 730,238  | 595,872    |
|        | 2         | 100          | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 5              | 75      | 60                  | 39            | 25           | 1212,93 | 471,338  | 384,610    |
|        | 3         | 100          | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 5              | 74      | 60                  | 37            | 25           | 881,53  | 340,934  | 278,201    |
|        | 4         | 80           | 100   | 5               | 10           | 20           | 100          | 5              | 71      | 60                  | 100           | 50           | 771,21  | 344,251  | 280,908    |
|        | 5         | 100          | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 5              | 74      | 60                  | 37            | 25           | 25,155  | 9,724    | 7,935      |
|        | 6         | 57           | 70    | 10              | 20           | 40           | 70           | 5              | 80      | 50                  | 100           | 50           | 954,35  | 386,347  | 315,257    |
|        | 7         | 80           | 70    | 5               | 20           | 20           | 50           | 1              | 80      | 50                  | 44            | 25           | 762,50  | 254,041  | 207,297    |
|        | 8         | 100          | 70    | 5               | 20           | 20           | 80           | 1              | 80      | 50                  | 62            | 50           | 751,31  | 300,101  | 244,881    |
| 44     | 1         | 67           | 100   | 5               | 10           | 20           | 100          | 10             | 66      | 60                  | 100           | 75           | 459,84  | 208,783  | 170,366    |
|        | 2         | 50           | 100   | 5               | 10           | 10           | 100          | 20             | 49      | 60                  | 5             | 50           | 1508,47 | 517,473  | 422,256    |
|        | 3         | 80           | 100   | 5               | 5            | 5            | 100          | 30             | 32      | 60                  | 100           | 75           | 592,81  | 260,531  | 212,592    |
| 45     | 1         | 67           | 70    | 20              | 20           | 30           | 60           | 1              | 77      | 50                  | 100           | 75           | 565,92  | 237,398  | 193,715    |
|        | 2         | 100          | 30    | 20              | 10           | 30           | 40           | 5              | 70      | 50                  | 20            | 50           | 852,91  | 268,915  | 219,433    |
|        | 3         | 67           | 30    | 10              | 10           | 20           | 40           | 5              | 63      | 50                  | 31            | 50           | 1130,54 | 314,148  | 256,344    |
|        | 4         | 100          | 30    | 10              | 5            | 10           | 50           | 5              | 56      | 50                  | 72            | 50           | 651,51  | 211,285  | 172,408    |
|        | 5         | 100          | 30    | 10              | 5            | 10           | 70           | 10             | 52      | 50                  | 100           | 75           | 469,00  | 176,392  | 143,935    |

#### 2.4. Kadastro Parsellerine Tahsis Edilen İmar Parsellerinin Belirlenmesi ve Nominal Birim Değerlerinin Hesaplanması

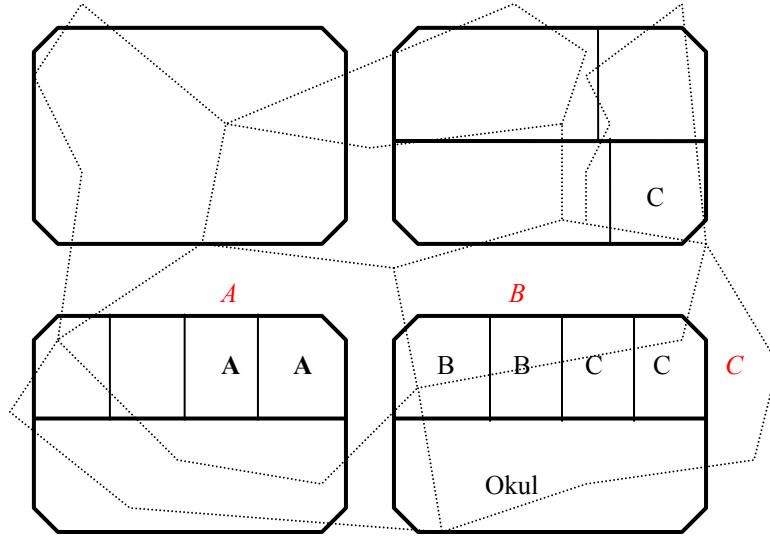
Kadastro parsellerinin ve imar parsellerinin nominal birim değerlerinin belirlenmesinden sonra kadastro parsellerine tahsis edilen imar parselleri belirlenmiştir. Kadastro parseline verilen imar parseli ve/veya parsellerinin alanları hesaplandıktan sonra ayrı ayrı nominal birim değerleri hesaplanmıştır. Kadastro parselleri nominal birim değerleri ve imar parsellerinin nominal birim değerlerinin bir kısmı Tablo 8’de verilmiştir. Diğer hesaplamalar Ek Tablo 17’de verilmiştir.

Tablo 8’de kullanılan semboller ve karşılıkları aşağıda verilmiştir.

##### **Sembol Sembol Karşılığı**

- a : Kadastro parsel alanı
- b : Kadastro parsel değeri
- c : Kadastro parseli nominal birim değeri
- d : İmar parseli alanı
- e : İmar parseli toplam alanı
- f : İmar parseli değeri
- g : İmar parseli nominal birim değeri
- h : Kadastro parseline tahsis edilen imar parsellerinin toplam nominal birim değeri
- ı : Düzenleme öncesi ve sonrası nominal birim değer farkı
- i : Değer esasına göre kadastro parseline tahsis edilmesi gereken imar parseli alanı
- j : Alan esasına göre tahsis edilen imar parseli alanıyla değer esasına göre tahsis edilmesi gereken alan arasındaki fark

Mevcut arazi değeri, imar planının getirdiği değer faktörleri ile değişmektedir. Bu nedenle düzenleme öncesi değerin belirlenerek düzenleme sonrası değere yansıtılması gerekir. Düzenleme öncesi değerler çoğu uygulamalarda piyasa değerine göre belirlenmektedir. Aşağıda piyasa değerine göre parsel değerleri belirlenen değere dayalı dağıtımına örnek verilmiştir.



Şekil 8. A, B ve C arazi sahiplerinin düzenleme öncesi ve sonrası parselleri (URL- 5, 2006).

Kadastro parseli A

Düzenleme öncesi tarım parselinin alanı:  $1,000 \text{ m}^2$

Tarım parselinin piyasa değeri:  $1,000 \text{ m}^2 * 5 \text{ €/m}^2 = 5,000 \text{ €}$

Düzenlemeye giriş değeri:  $1,000 \text{ m}^2 * 200 \text{ €/m}^2 = 200,000 \text{ €}$

Kadastro parselinin düzenlemeye alınmasıyla kazancı:  $200,000 \text{ €} - 5,000 \text{ €} = 195,000 \text{ €}$

Dağıtım için üç farklı imar parseli tahsisi için değerler aşağıda verilmiştir.

A parseline düzenleme sonrası  $600 \text{ m}^2$  imar parseli verilirse;

İmar parselinin değeri:  $600 \text{ m}^2 * 350 \text{ €/m}^2 = 210,000 \text{ €}$

A parseline verilen imar parselinin değeri düzenleme öncesi değerinden fazla olduğu için fazla olan kısmın bedelini belediyeye ödemesi gerekmektedir.  $210,000 \text{ €} - 200,000 \text{ €} = 10,000 \text{ €}$ . Böylece belediyenin  $400 \text{ m}^2$  alan yanında  $10,000 \text{ €}$  kazancı olmuştur.

Tablo 7 . Düzenleme öncesi ve sonrası genel denge (Müller ve Jökel, 2004).

| Mr A                                                                                       | Alan<br>( $\text{m}^2$ ) | Değer<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Değer<br>(€) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------|
| Tarım parseli (düzenlemeden önce)                                                          | 1,000                    | 5                            | 5,000        |
| Giriş değeri (düzenleme projesinin başlangıcında)                                          | 1,000                    | 200                          | 200,000      |
| Kazanç                                                                                     |                          |                              | 195,000      |
| İmar parseli (düzenleme projesinin sonunda)                                                | 600                      | 350                          | 210,000      |
| Katkı ( $1,000 \text{ m}^2 - 600 \text{ m}^2$ ve $210,000 \text{ €} - 200,000 \text{ €}$ ) | 400                      |                              | 10,000       |

A parseline düzenleme sonrası 800 m<sup>2</sup> imar parseli verilirse;

İmar parselinin değeri:  $800 \text{ m}^2 * 350 \text{ €/m}^2 = 280,000 \text{ €}$

A parseline verilen imar parselinin değeri düzenleme öncesi değerinden fazla olduğu için fazla olan kısmın bedelini belediyeye ödemesi gerekmektedir.  $280,000 \text{ €} - 200,000 \text{ €} = 10,000 \text{ €}$ . Böylece belediyenin 200 m<sup>2</sup> alan yanında 80,000 € kazancı olmuştur.

A parseline düzenleme sonrası 400 m<sup>2</sup> imar parseli verilirse;

İmar parselinin değeri:  $400 \text{ m}^2 * 350 \text{ €/m}^2 = 140,000 \text{ €}$

A parseline verilen imar parselinin değeri düzenleme öncesi değerinden az değerdedir.  $200,000 \text{ €} - 140,000 \text{ €} = 60,000 \text{ €}$ . Böylece belediye kamu alanları için 600 m<sup>2</sup> alan elde etmesinin yanı sıra A parsel sahibine 60,000 € ödemek zorundadır (Müller-Jökel, 2004).

Değer esasına göre dağıtımda düzenleme öncesi piyasa değeri dikkate alınarak tahsis alanına göre aradaki farklar piyasa değeri ile dengelenir.

Çalışma alanında piyasa değeri yerine düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası nominal birim değerler dikkate alınmıştır. Alan esasına göre kadastro parsellerine tahsis edilen imar parsel alanları ile değer esasına göre tahsis edilmesi gereken alanlar karşılaştırılarak aradaki farklar Tablo 8’de verilmiştir. Hesaplamaların tamamı Ek Tablo 17’de verilmiştir.

Tablo 8. Alan esasına göre yapılan dağıtımla değer esasına göre yapılan dağıtımın karşılaştırılması

| KADASTRO  |          |          |              | İMAR          |         |               |          |              |              | FARK          |         |          |        |
|-----------|----------|----------|--------------|---------------|---------|---------------|----------|--------------|--------------|---------------|---------|----------|--------|
| Parsel No | a Alan   | b Değer  | c = a*b      | Ada Parsel No | d Alan  | e Toplam Alan | f Değer  | g = d*f*z    | h            | ı = h-c       | i = c/f | j = e-i  | Fark % |
| 219       | 2190,14  | 18503,79 | 40525803,17  | 47/2          | 1568,00 | 1568,00       | 32798,89 | 41965589,94  | 41965589,94  | 1439786,77    | 1235,58 | 332,42   | 21     |
| 220       | 1774,23  | 20378,87 | 36156805,05  | 47/1          | 1278,00 | 1278,00       | 37976,50 | 39603535,00  | 39603535,00  | 3446729,95    | 952,08  | 325,92   | 26     |
| 221       | 777,23   | 16531,75 | 12848974,10  | 47/1          | 53,41   | 129,41        | 37976,50 | 1655105,48   | 3878716,15   | -8970257,95   | 174,03  | -44,62   | -34    |
|           |          |          |              | 47/3          | 76,00   |               | 35855,60 | 2223610,67   |              |               |         |          |        |
| 364       | 1086,15  | 27442,70 | 29806751,39  | 46/2          | 782,96  | 782,96        | 38553,36 | 24631542,32  | 24631542,32  | -5175209,08   | 773,13  | 9,83     | 1      |
| 567       | 141,29   | 25343,00 | 3580585,76   | 43/4          | 102,00  | 102,00        | 44637,70 | 3715267,97   | 3715267,97   | 134682,21     | 80,21   | 21,79    | 21     |
| 568       | 146,10   | 24108,00 | 3522178,80   | 43/4          | 89,00   | 89,00         | 44637,70 | 3241753,42   | 3241753,42   | -280425,38    | 78,91   | 10,09    | 11     |
| 569       | 106,52   | 23902,20 | 2546134,05   | 43/4          | 74,00   | 74,00         | 44637,70 | 2695390,49   | 2695390,49   | 149256,43     | 57,04   | 16,96    | 23     |
| 887       | 80,74    | 25823,20 | 2084913,52   | 52/1          | 35,00   | 65,00         | 35247,00 | 1006649,69   | 1783102,76   | -301810,76    | 31,13   | 33,87    | 52     |
|           |          |          |              | 52/2          | 30,00   |               | 31718,00 | 776453,07    |              |               |         |          |        |
| 888       | 19549,66 | 23217,57 | 453895534,36 | 52/1          | 7147,97 | 13414,00      | 35247,00 | 205585851,98 | 352260965,01 | -101634569,35 | 1406,54 | 12007,46 | 90     |
|           |          |          |              | 52/2          | 754,43  |               | 31718,00 | 19525983,00  |              |               |         |          |        |
|           |          |          |              | 52/3          | 745,70  |               | 25094,47 | 15269777,18  |              |               |         |          |        |
|           |          |          |              | 52/4          | 760,88  |               | 26152,82 | 16237703,03  |              |               |         |          |        |
|           |          |          |              | 52/5          | 401,31  |               | 27656,24 | 9056428,85   |              |               |         |          |        |
|           |          |          |              | 54/1          | 685,84  |               | 30647,00 | 17151299,93  |              |               |         |          |        |
|           |          |          |              | 54/2          | 676,84  |               | 23629,19 | 13050336,46  |              |               |         |          |        |
|           |          |          |              | 54/3          | 675,61  |               | 26767,00 | 14756452,87  |              |               |         |          |        |
|           |          |          |              | 54/4          | 682,17  |               | 31967,00 | 17794319,59  |              |               |         |          |        |
|           |          |          |              | 55/4          | 672,08  |               | 34125,70 | 18714953,99  |              |               |         |          |        |
|           |          |          |              | 55/5          | 211,18  |               | 29699,51 | 5117858,12   |              |               |         |          |        |
| 889       | 811,93   | 11865,49 | 9633948,03   | 52/1          | 269,00  | 502,00        | 35247,00 | 7736821,92   | 13595399,18  | 3961451,14    | 145,83  | 356,17   | 71     |
|           |          |          |              | 52/6          | 233,00  |               | 30814,00 | 5858577,26   |              |               |         |          |        |
| 890       | 587,62   | 11923,89 | 7006717,60   | 52/1          | 197,00  | 385,77        | 35247,00 | 5665999,70   | 10412528,47  | 3405810,87    | 106,06  | 279,71   | 73     |
|           |          |          |              | 52/6          | 188,77  |               | 30814,00 | 4746528,78   |              |               |         |          |        |
| 896       | 5318,78  | 20216,90 | 107529283,82 | 47/3          | 706,00  | 3478,00       | 35855,60 | 20656172,77  | 129783319,12 | 22254035,31   | 1278,58 | 2199,42  | 63     |
|           |          |          |              | 68/1          | 2772,00 |               | 48244,90 | 109127146,35 |              |               |         |          |        |

## 2.5. Değer Esasına Göre Dağıtım için Parsele Göre Tahsis Yöntemi

Parsele göre tahsis yönteminde düzenleme öncesinde imar verilerine göre minimum parsel boyutu sağlanarak imar parselleri oluşturulur. Değer esasına göre yapılan dağıtımda imar parselinin değerinin dağıtım öncesi belirlenmesi gerekmektedir. Bu nedenle parsele göre tahsis yöntemiyle parseller üretildikten sonra dağıtım yapılır. Alan esasına göre dağıtım tahsise göre parsel yöntemini esas alır. Yani düzenleme öncesi parsellerden DOP kesintisi yapıldıktan sonra tahsis alanlarına göre imar parselleri tahsis edilir (Uzun, 1992).

Uygulamanın ilk aşamasında; alan esasına göre üretilen imar parsellerinin nominal birim değerleriyle kadastro parsellerinin nominal birim değerleri karşılaştırılmıştır. Uygulamanın ikinci aşamasında ise, imar planı verilerine göre çalışma alanında bulunan imar adaları parselasyona tabi tutularak maksimum sayıda imar parselleri üretilmiştir. Parselasyon işleminden sonra değer faktörleri dikkate alınarak üretilen imar parsellerinin puan değerleri yardımıyla nominal birim değerleri hesaplanmıştır. Düzenleme öncesi ve sonrası nominal birim değerler yardımıyla dengeleme katsayısı bulunmuştur.

$$V_0 = 3932070952$$

$$V_S = 4171033714$$

$$z = 0,942708$$

Bulunan dengeleme katsayısı düzenleme sonrası nominal birim değerlerle çarpılarak dağıtıma esas kesin değerler bulunmuştur. Üretilen imar parsellerinin puan değerleri ve nominal birim değerlerinin bir kısmı Tablo 9’da verilmiştir. Hesaplamaların tamamı Ek Tablo 18’de verilmiştir.

Tablo 9. Değer esasına göre dağıtım için üretilen imar parsellerinin nominal birim değerleri

| Ada No | Parsel No | Parsel Şekli | Çevre | Eğitim Mrk.Uzk. | Çocuk B.Uzk. | Yeşil A.Uzk. | Anayola Uzk. | Şehir Mrk.Uzk. | Gürültü | İzin Ver. Kat Sajs. | Ada İçi Konum | Cephe Sayısı | Alan   | V/100000 | Tahsis V*z | Toplam Tahsis Miktarı |
|--------|-----------|--------------|-------|-----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|---------|---------------------|---------------|--------------|--------|----------|------------|-----------------------|
|        |           | 78,9         | 86,6  | 67,4            | 57,5         | 64,5         | 64,8         | 71,2           | 78,7    | 72,0                | 70,1          | 74,2         |        |          |            |                       |
| 41     | 1         | 67           | 100   | 1               | 1            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 100           | 50           | 672,91 | 284,335  | 268,046    | 3436,375              |
|        | 2         | 67           | 100   | 1               | 1            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 100           | 25           | 594,06 | 239,997  | 226,248    |                       |
|        | 3         | 80           | 100   | 1               | 1            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 74            | 25           | 560,42 | 222,258  | 209,525    |                       |
|        | 4         | 57           | 100   | 1               | 1            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 49            | 25           | 518,28 | 187,108  | 176,389    |                       |
|        | 5         | 80           | 100   | 1               | 1            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 26            | 25           | 518,47 | 188,161  | 177,381    |                       |
|        | 6         | 67           | 100   | 1               | 1            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 5             | 25           | 539,75 | 182,239  | 171,798    |                       |
|        | 7         | 67           | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 25            | 25           | 517,86 | 183,219  | 172,722    |                       |
|        | 8         | 50           | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 50            | 25           | 492,29 | 176,137  | 166,046    |                       |
|        | 9         | 67           | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 74            | 25           | 466,20 | 180,922  | 170,556    |                       |
|        | 10        | 57           | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 100           | 50           | 460,03 | 191,983  | 180,984    |                       |
|        | 11        | 80           | 40    | 1               | 10           | 10           | 70           | 1              | 80      | 60                  | 100           | 50           | 389,09 | 143,990  | 135,740    |                       |
|        | 12        | 67           | 40    | 1               | 10           | 10           | 60           | 1              | 80      | 60                  | 83            | 25           | 337,59 | 109,007  | 102,762    |                       |
|        | 13        | 80           | 40    | 1               | 10           | 10           | 60           | 1              | 80      | 60                  | 62            | 25           | 365,28 | 116,415  | 109,746    |                       |
|        | 14        | 67           | 40    | 1               | 5            | 10           | 50           | 1              | 80      | 60                  | 46            | 25           | 490,35 | 140,730  | 132,668    |                       |
|        | 15        | 80           | 40    | 1               | 5            | 5            | 40           | 1              | 80      | 60                  | 25            | 25           | 504,11 | 137,743  | 129,852    |                       |
|        | 16        | 80           | 40    | 1               | 5            | 5            | 30           | 1              | 80      | 60                  | 26            | 25           | 538,55 | 144,269  | 136,004    |                       |
|        | 17        | 57           | 40    | 1               | 5            | 5            | 40           | 1              | 80      | 60                  | 43            | 25           | 594,39 | 159,408  | 150,276    |                       |
|        | 18        | 67           | 40    | 1               | 5            | 5            | 50           | 1              | 80      | 60                  | 67            | 25           | 608,66 | 181,924  | 171,502    |                       |
|        | 19        | 80           | 40    | 1               | 5            | 5            | 60           | 1              | 80      | 60                  | 93            | 25           | 655,47 | 218,851  | 206,312    |                       |
|        | 20        | 67           | 40    | 1               | 1            | 5            | 80           | 1              | 80      | 60                  | 100           | 50           | 717,28 | 256,517  | 241,821    |                       |
| 42     | 1         | 80           | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 100           | 50           | 584,49 | 254,468  | 239,889    |                       |
|        | 2         | 67           | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 56            | 25           | 534,87 | 200,674  | 189,177    |                       |
|        | 3         | 80           | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 29            | 25           | 572,55 | 210,135  | 198,096    |                       |
|        | 4         | 57           | 100   | 1               | 5            | 10           | 100          | 1              | 80      | 60                  | 0             | 50           | 634,69 | 222,431  | 209,688    |                       |
|        | 5         | 80           | 40    | 5               | 20           | 10           | 80           | 1              | 80      | 60                  | 0             | 50           | 618,17 | 194,656  | 183,504    |                       |
|        | 6         | 100          | 40    | 1               | 20           | 10           | 50           | 1              | 80      | 60                  | 85            | 25           | 538,10 | 188,059  | 177,285    |                       |

### **3. BULGULAR VE İRDELEMELER**

#### **3.1. Kadastro Parsellerinin Değerlerine Göre Sınıflandırılması**

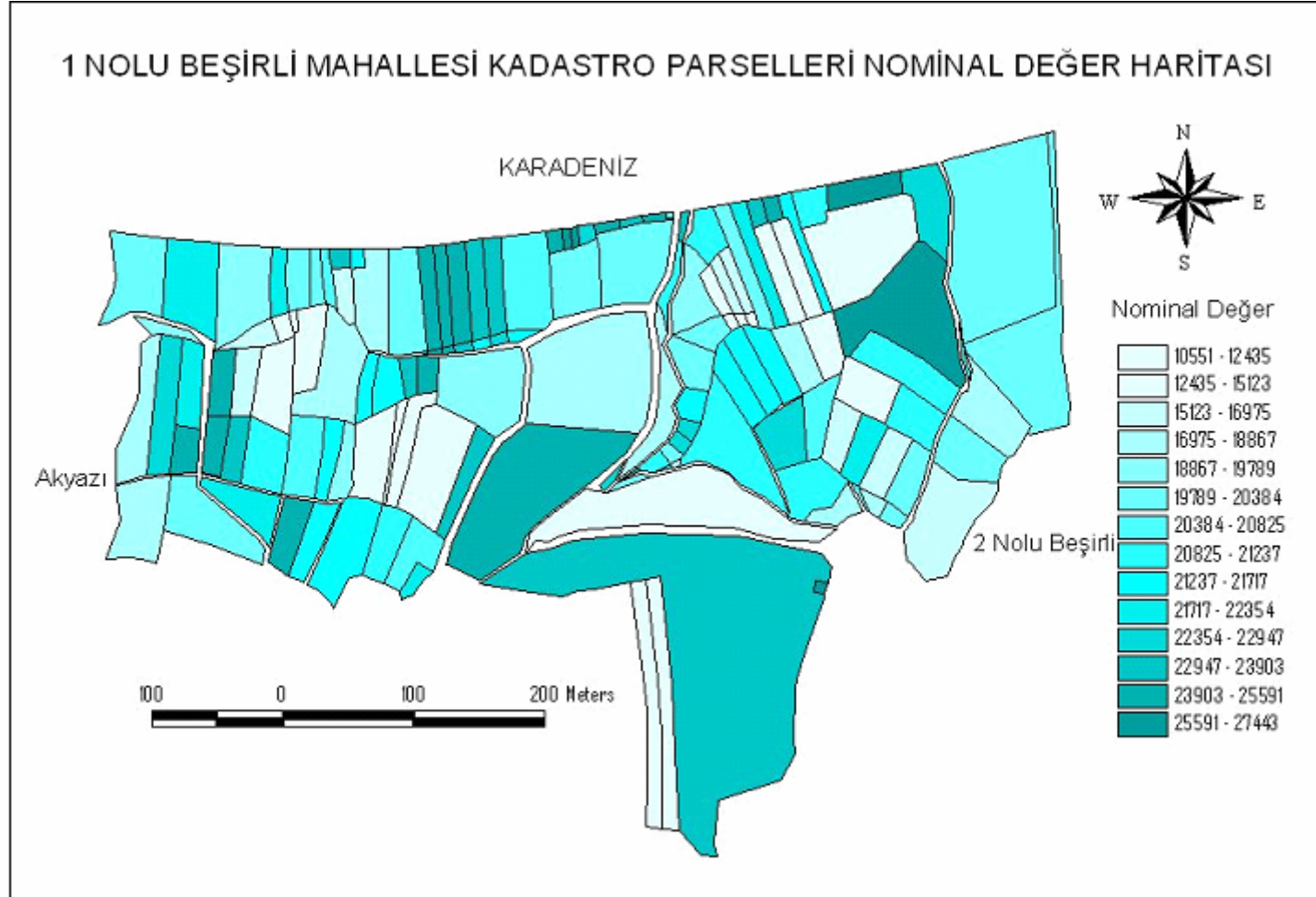
Değer faktörleri yardımıyla hesaplanan puan değerlerine göre kadastro parsellerinin değerleri ve nominal birim değerleri hesaplanmıştır. En az değerdeki kadastro parseli 1096 nolu kadastro parseli olup değeri 10551,89 dur. En az nominal birim değerdeki kadastro parseli 1103 nolu kadastro parseli olup nominal birim değeri 206109,66 birimdir. En fazla değerdeki kadastro parseli 364 nolu kadastro parseli olup değeri 27442,70 tir. En fazla nominal birim değerdeki kadastro parseli 888 nolu kadastro parseli olup nominal birim değeri 453895534,36 birimdir. Çalışma alanındaki bütün kadastro parsellerinin değerlerinin birbirinden farklı olduğu görülmüştür. Kadastro parsellerinin değerleri Tablo 10'da verilmiştir.

Tablo 10'da görüldüğü gibi kadastro parsellerinin değerleri 10551,89-27442,70 arasında değişmektedir. Kadastro parsel değerlerinin farklılık göstermesinin nedeni kadastro parsellerinin konum ve sahip oldukları özelliklere ve kadastro parselleri için belirlenen değer faktörlerine göre değişmektedir.

Kadastro parsellerinin değerlerine göre renklendirilmiş haritası Şekil 9'da verilmiştir.

Tablo 10. Kadastro parsellerinin nominal değerleri

| Parsel No | Değer    | Parsel No | Değer    | Parsel No | Değer    |
|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|
| 219       | 18503,79 | 938       | 22781,60 | 1108      | 22922,40 |
| 220       | 20378,87 | 939       | 27236,90 | 1109      | 21413,00 |
| 221       | 16531,75 | 940       | 27168,30 | 1110      | 20824,77 |
| 364       | 27442,70 | 941       | 17466,83 | 1111      | 21644,80 |
| 896       | 20216,90 | 942       | 20104,47 | 1112      | 19253,89 |
| 897       | 22422,37 | 943       | 21457,10 | 1113      | 11522,49 |
| 915       | 27118,70 | 944       | 22692,10 | 1114      | 13230,57 |
| 916       | 21015,80 | 945       | 22417,70 | 1115      | 12434,47 |
| 918       | 21687,17 | 946       | 20339,90 | 1117      | 23314,20 |
| 919       | 25590,30 | 947       | 21182,70 | 1133      | 12365,87 |
| 920       | 15122,20 | 948       | 26370,70 | 1136      | 23265,20 |
| 921       | 23765,00 | 949       | 22946,90 | 1346      | 18743,89 |
| 922       | 14070,20 | 950       | 20153,90 | 1347      | 24656,40 |
| 955       | 22487,60 | 951       | 22230,20 | 1474      | 21716,19 |
| 956       | 20810,00 | 952       | 14349,50 | 1475      | 21167,77 |
| 957       | 13779,37 | 953       | 18556,30 | 1476      | 20528,47 |
| 958       | 20927,67 | 954       | 21236,10 | 1477      | 22010,57 |
| 959       | 20084,87 | 1074      | 20040,60 | 1820      | 21530,37 |
| 960       | 15891,70 | 1075      | 20254,07 | 1821      | 21667,57 |
| 961       | 22213,20 | 1076      | 20692,40 | 1822      | 21378,40 |
| 962       | 15808,20 | 1078      | 25137,20 | 1823      | 18818,40 |
| 963       | 21167,39 | 1079      | 20191,50 | 1824      | 14347,77 |
| 964       | 18642,40 | 1081      | 23128,00 | 1994      | 20322,67 |
| 965       | 20776,00 | 1082      | 24637,40 | 1995      | 20459,87 |
| 966       | 18866,50 | 1083      | 24568,80 | 2031      | 21938,80 |
| 967       | 20192,90 | 1084      | 24500,20 | 2032      | 20116,87 |
| 1780      | 20383,60 | 1085      | 20280,80 | 1118      | 19705,27 |
| 1948      | 20917,80 | 1086      | 18485,60 | 1119      | 22007,40 |
| 1949      | 12316,87 | 1087      | 21530,37 | 1120      | 20223,69 |
| 887       | 25823,20 | 1088      | 23265,20 | 1121      | 19575,20 |
| 888       | 23217,57 | 1089      | 15624,27 | 1122      | 16576,40 |
| 889       | 11865,49 | 1092      | 20185,47 | 1123      | 18614,70 |
| 890       | 11923,89 | 1093      | 22076,00 | 1124      | 22422,40 |
| 567       | 25343,00 | 1094      | 11349,20 | 1125      | 22353,80 |
| 568       | 24108,00 | 1095      | 12104,00 | 1126      | 24137,60 |
| 569       | 23902,20 | 1096      | 10551,89 | 1127      | 24343,40 |
| 917       | 21407,87 | 1097      | 18700,30 | 1128      | 16406,20 |
| 927       | 23765,00 | 1098      | 21442,17 | 1129      | 12365,87 |
| 928       | 20959,67 | 1099      | 21647,97 | 1131      | 23265,20 |
| 929       | 20871,47 | 1100      | 23245,60 | 1132      | 20981,57 |
| 930       | 19789,00 | 1101      | 24480,60 | 1137      | 24568,80 |
| 931       | 14207,40 | 1102      | 19289,20 | 1138      | 21324,57 |
| 932       | 16220,00 | 1103      | 24288,20 | 1461      | 17585,70 |
| 933       | 16974,60 | 1104      | 25049,00 | 1462      | 20075,00 |
| 934       | 14108,10 | 1105      | 24843,20 | 1463      | 22027,00 |
| 935       | 11272,30 | 1106      | 23608,40 | 1793      | 24069,00 |
| 936       | 14382,50 | 1107      | 21550,20 | 1794      | 20492,00 |
| 937       | 20173,27 |           |          |           |          |



Şekil 9. Değerlerine göre sınıflandırılmış kadastro parselleri

### 3.2. İmar Parsellerinin Değerlerine Göre Sınıflandırılması

Değer faktörleri yardımıyla hesaplanan puan değerlerine göre imar parsellerinin değerleri ve nominal birim değerleri hesaplanmıştır. En az değerdeki imar parseli 54 ada 2 nolu parsel olup değeri 23629,19 dur. En az nominal birim değerdeki imar parseli 43 ada 5 nolu parsel olup nominal birim değeri 972389,16 birimdir. En fazla değerdeki imar parseli 68 ada 1 nolu parsel olup değeri 48244,90 dır. En fazla nominal birim değerdeki imar parseli 68 ada 1 nolu parsel olup nominal birim değeri 502909951,56 birimdir. Çalışma alanındaki bütün imar parsellerinin değerlerinin birbirinden farklı olduğu görülmüştür. İmar parsellerinin değerleri Tablo 11’de verilmiştir.

Tablo 11’de görüldüğü gibi imar parsellerinin değerleri 23629,19-48244,90 arasında değişmektedir. İmar parsel değerlerinin farklılık göstermesinin nedeni imar parsellerinin konum ve sahip oldukları özelliklere göre değişmektedir. İmar parsellerinin değerlerine göre renklendirilmiş haritası Şekil 10’de verilmiştir.

İmar planıyla birlikte ortaya çıkan değer faktörleri (parsel şekli, çevre, gürültü, izin verilen kat sayısı, ada içi konum, parselin yola cephe sayısı ve kamu alanlarına olan uzaklık) imar parsellerinin değerlerinin farklılaşmasına neden olmuştur. Devlet sahil yolu boyunca sıralanan imar adalarının diğerlerine göre daha değerli olduğu görülmüştür. Bunun nedeni devlet sahiyolu boyunca sıralanan imar adalarında kat sayısının fazla olması, kamu hizmet alanlarına yakın olması vs. dir.

İmar planı üzerinde imar adalarının farklı genişlikte yollara cephesinin olması, aynı imar adası üzerinde geniş yola cephesi olan parsellerin kat sayısının fazla olması gibi kriterler dağıtımda uygulayıcıları güç durumda bırakmaktadır. Topoğrafik yapısı bozuk olan kadastro parellerine kesinti sonrasında düzgün şekilli imar parseli verilmesi diğer parsel sahiplerine karşı yapılmış olan bir haksızlıktır.

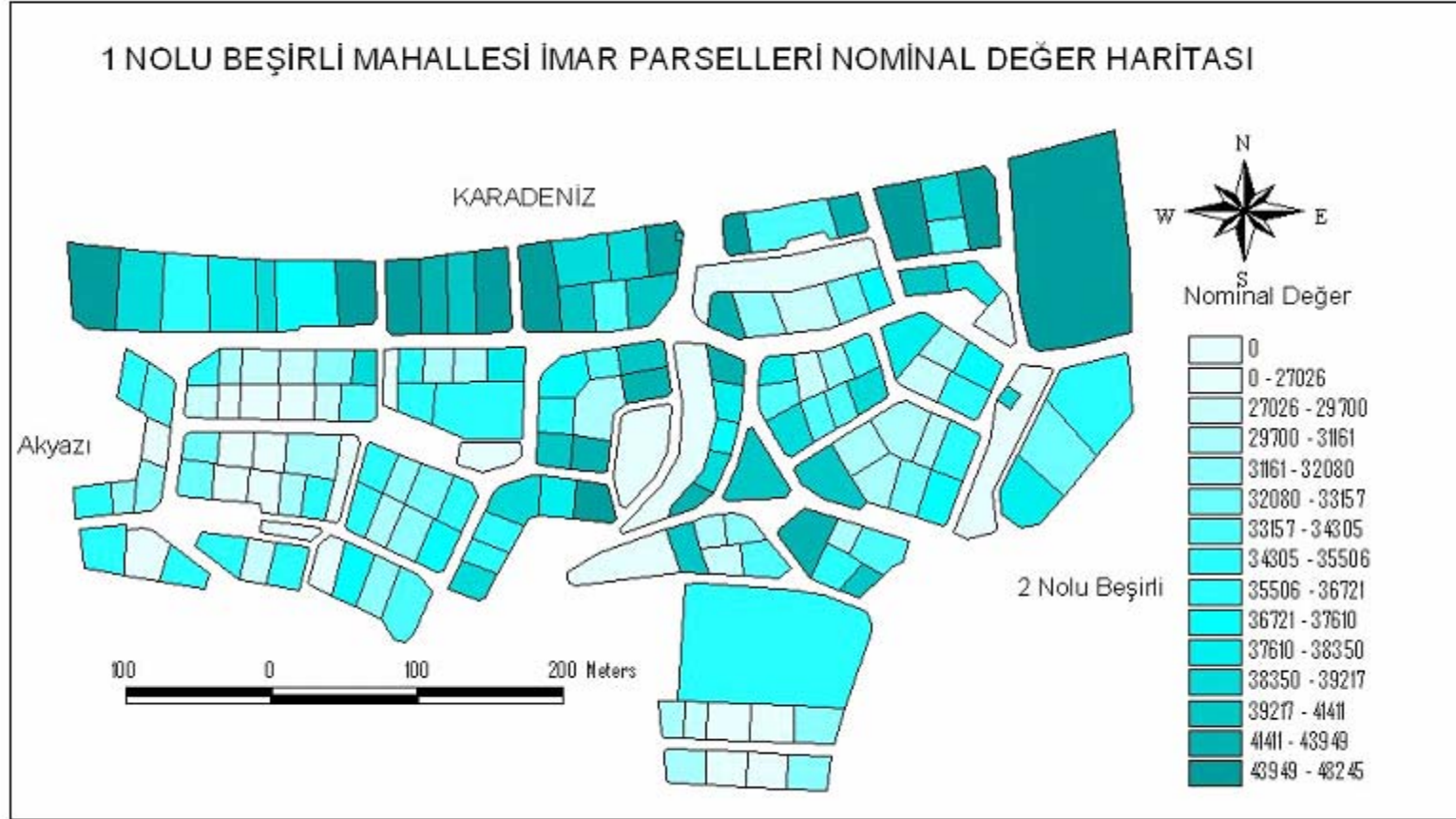
Türkiye’de yapılan imar uygulamalarında değer esaslı dikkate alınmadığı için bu ve benzeri sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bu sorunlar adaletsiz dağıtım ve parselasyonu beraberinde getirmektedir.

Tablo 11. İmar parsellerinin nominal değerleri

| Ada No | Parsel No | Değer    | Ada No | Parsel No | Değer    |
|--------|-----------|----------|--------|-----------|----------|
| 41     | 1         | 44903,60 | 50     | 1         | 38350,00 |
|        | 2         | 38941,08 |        | 2         | 29677,82 |
|        | 3         | 36662,19 |        | 3         | 31494,40 |
|        | 4         | 38290,98 |        | 4         | 36152,90 |
|        | 5         | 38792,64 |        | 5         | 39216,50 |
|        | 6         | 37294,83 |        | 6         | 33686,95 |
|        | 7         | 44949,60 |        | 7         | 33950,06 |
| 42     | 1         | 45524,60 |        | 8         | 38818,50 |
|        | 2         | 42097,08 |        | 9         | 33392,15 |
|        | 3         | 41098,29 | 51     | 1         | 41885,70 |
|        | 4         | 46439,20 |        | 2         | 31082,04 |
| 43     | 1         | 46814,60 |        | 3         | 33756,70 |
|        | 2         | 38859,53 |        | 4         | 40407,70 |
|        | 3         | 38675,39 |        | 5         | 35772,15 |
|        | 4         | 44637,70 | 52     | 1         | 35247,00 |
|        | 5         | 38655,90 |        | 2         | 31718,00 |
|        | 6         | 40482,57 |        | 3         | 25094,47 |
|        | 7         | 33316,76 |        | 4         | 26152,82 |
|        | 8         | 39943,82 |        | 5         | 27656,24 |
| 44     | 1         | 45403,20 |        | 6         | 30814,00 |
|        | 2         | 34304,46 | 53     | 1         | 40661,60 |
|        | 3         | 43948,40 |        | 2         | 38061,20 |
| 45     | 1         | 41949,10 | 54     | 1         | 30647,00 |
|        | 2         | 31528,99 |        | 2         | 23629,19 |
|        | 3         | 27787,55 |        | 3         | 26767,00 |
|        | 4         | 32430,12 |        | 4         | 31967,00 |
|        | 5         | 37609,90 | 55     | 1         | 40692,20 |
| 46     | 1         | 47107,80 |        | 2         | 30460,75 |
|        | 2         | 38553,36 |        | 3         | 31743,20 |
|        | 3         | 47792,10 |        | 4         | 34125,70 |
|        | 4         | 33475,27 |        | 5         | 29699,51 |
| 47     | 1         | 37976,50 | 56     | 1         | 41410,20 |
|        | 2         | 32798,89 |        | 2         | 36227,75 |
|        | 3         | 35855,60 |        | 3         | 37159,20 |
| 48     | 1         | 37925,70 |        | 4         | 33547,64 |
|        | 2         | 30832,47 |        | 5         | 39838,20 |
|        | 3         | 36859,00 |        | 6         | 41658,20 |
|        | 4         | 36094,50 |        | 7         | 31104,18 |
|        | 5         | 28612,68 |        | 8         | 42015,20 |
| 49     | 1         | 40213,70 | 57     | 1         | 36279,60 |
|        | 2         | 30480,01 |        | 2         | 31122,19 |
|        | 3         | 31087,32 |        | 3         | 30179,42 |
|        | 4         | 31160,45 |        | 4         | 37839,20 |
|        | 5         | 36282,00 |        | 5         | 35340,20 |
|        | 6         | 37593,50 |        | 6         | 36105,20 |
|        | 7         | 33156,39 | 58     | 1         | 34662,60 |
|        | 8         | 30950,99 |        | 2         | 30451,87 |

Tablo 11'in devamı

|    |    |          |    |   |          |
|----|----|----------|----|---|----------|
|    | 3  | 29146,68 | 62 | 1 | 36087,60 |
|    | 4  | 28839,81 |    | 2 | 28313,17 |
|    | 5  | 32079,58 |    | 3 | 35445,10 |
|    | 6  | 38439,60 | 63 | 1 | 36042,20 |
|    | 7  | 34260,60 |    | 2 | 31350,94 |
|    | 8  | 27967,17 |    | 3 | 32313,34 |
|    | 9  | 25209,31 |    | 4 | 36033,20 |
|    | 10 | 24357,28 |    | 5 | 37559,20 |
|    | 11 | 27026,34 |    | 6 | 31539,63 |
|    | 12 | 29190,60 |    | 7 | 30894,63 |
| 59 | 1  | 36477,60 |    | 8 | 36720,60 |
|    | 2  | 33302,60 | 64 | 1 | 37345,60 |
|    | 3  | 26883,87 |    | 2 | 31575,85 |
|    | 4  | 32072,60 |    | 3 | 34230,77 |
|    | 5  | 31541,86 | 65 | 1 | 38986,20 |
|    | 6  | 35275,60 |    | 2 | 36546,88 |
| 60 | 1  | 35275,60 |    | 3 | 36024,73 |
|    | 2  | 24733,19 |    | 4 | 38895,77 |
|    | 3  | 35505,60 |    | 5 | 37816,22 |
| 61 | 1  | 32654,60 |    | 6 | 44515,20 |
|    | 2  | 24552,40 | 66 | 1 | 43618,00 |
|    | 3  | 26310,02 |    | 2 | 38128,08 |
|    | 4  | 31096,60 |    | 3 | 37330,61 |
|    | 5  | 35168,10 |    | 4 | 38815,95 |
|    | 6  | 30783,64 |    | 5 | 43488,20 |
|    | 7  | 25001,42 | 67 | 1 | 40199,20 |
|    | 8  | 26744,21 | 68 | 1 | 48244,90 |
|    | 9  | 32330,60 | 69 | 1 | 38595,80 |



Şekil 10. Değerlerine göre sınıflandırılmış imar parselleri

### 3.3. Düzenleme Öncesi ve Sonrası Parsel Değerlerinin Karşılaştırılması

Alan esasına dayalı AAD; her parselden aynı oranda kesinti yapılması ilkesine dayanmaktadır. Düzenlemeden önce kadastro parselleri aynı değerde kabul edilirken, düzenlemeden sonra kadastro parsellerine düzenlemeye giriş alanları esas alınarak aynı mekanlar sunulamamaktadır. Kadastro parselleri düzenlemeye farklı değerde ve farklı alanlarda girmesine rağmen aynı oranda kesinti yapılmaktadır. Bu kesinti, imar planının getirdiği değer farklılıklarından kaynaklanan değer artışı karşılığında yapılmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde; “Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşülebilir.” şeklinde belirtilmiştir.

Kadastro parsel değerlerini etkileyen değer faktörlerinin puan değerlerine göre hesaplanan nominal değerlerinin ve buna bağlı olarak nominal birim değerlerinin birbirlerinden farklı olduğu görülmüştür. Bu farklılığın nedeni; kadastro parsellerinin konumları ve sahip oldukları özelliklerin birbirlerine göre farklılık göstermesidir. Yine imar planının getirdiği değer faktörlerinin imar parsellerine etkilerinin farklı olması nedeniyle değerleri farklı olmaktadır. Çalışma alanında düzenleme öncesi nominal birim değerlerin toplamı 3932070952,65 birimken düzenleme sonrasında 4818736556,09 birim olmuştur. İmar planının getirdiği değer farklılıkları ile genel değer artışı % 23 olarak belirlenmiştir.

İmar parsellerinin nominal değerlerine göre oluşturulan haritada görüldüğü gibi seçilen değer faktörlerine göre imar parsellerinin değerleri değişmektedir. Devlet sahil yolu boyunca sıralanan imar adalarının değerlerinin daha fazla olduğu görülmüştür. Bunun yanı sıra köşe başı parsel değerlerinin ara parsellerden fazla olduğu saptanmıştır.

Çalışma alanında, yapılan AAD'de; kesintiden sonra tahsis alanlarına göre yapılan dağıtımda her ne kadar yerinden verme ilkesine uyulsa da kadastro parsellerinin önceki değerlerine eşdeğer parsel verilemediği görülmüştür. AAD'ye göre yapılan dağıtımda alan esas alındığı için kadastro parsellerinin imar planı yapılmadan önceki değerleri dikkate alınmadığından adil bir dağıtım yapılamamıştır. Alan esasına göre yapılan dağıtımda kadastro parsellerine tahsis alanları miktarında imar parseli verilirken, değer esasına göre yapılan dağıtımda kadastro parseline verilecek imar parseli, kadastro parselinin önceki nominal birim değerine eşdeğer olmaktadır. Alan esasına göre yapılan dağıtımda, bazı

kadastro parsel malikleri düzenleme öncesi parsel değerlerinden daha fazla değerde imar parseline sahip olurken, bazı kadastro parsel malikleri de düzenleme öncesi parsel değerlerinden daha az değerde imar parseline sahip olmaktadır.

Söz konusu kesintinin değer artışını karşılayıp karşılamadığını ve kadastro parsellerine önceki değerlerine eşdeğer yerden parsel tahsis edilip edilmediğini belirleyebilmek için düzenleme öncesi ve sonrası olmak üzere iki farklı değerlendirme çalışması yapılmıştır. Çalışma alanında, düzenleme öncesi kadastro parsellerinin nominal birim değerleri hesaplanmıştır. Kadastro parsellerine dağıtım sonrası, önceki değerlerine eşdeğer yerde imar parseli tahsis edilip edilmediğini belirleyebilmek amacıyla alan esasına göre üretilen imar parsellerinin nominal birim değerleri de hesaplanmıştır.

Tablo 8’de kadastro parselleri ile ilgili bilgiler kadastro sütununda, imar parselleri ile ilgili veriler imar sütununda verilmiştir. Kadastro parsellerinin nominal birim değerlerine göre düzenleme sonrası kadastro parsellerine tahsis edilmesi gereken imar parsellerinin nominal birim değerleri ve alanları fark sütununda verilmiştir. Fark sütununda % olarak verilen kısımda (-) değerler kadastro parsellerinin düzenleme öncesine göre az değerde, (+) değerler düzenleme öncesine göre fazla değerde alan tahsis edildiğini göstermektedir. Çalışma alanında 150 kadastro parselinden 116’sına düzenleme öncesi değerlerinden daha fazla değerde alan tahsis edildiği saptanmıştır.

Düzenleme öncesi en fazla değerdeki kadastro parselinin değeri ile dağıtım sonrası tahsis edilen imar parselinin değeri karşılaştırılırsa;

#### *Düzenleme öncesi parselin alanı ve değeri*

364 nolu kadastro parseli için;

Parsel alanı: 1086,15 m<sup>2</sup>

Parsel nominal birim değeri: (1086,15\*27442,70)=298066888,61 birim

#### *Düzenleme sonrası parselin alanı ve değeri*

46 nolu imar adasında 2 nolu imar parseli, 364 nolu kadastro parseline tahsis edilmiştir.

Parsel alanı: 782,96 m<sup>2</sup>

Parsel nominal birim değeri: (782,96\*38553,36) =30185738,75 birim

Dağıtımdan sonra 364 nolu kadastro parseli önceki değerinden az değerde imar parseli almıştır.

364 nolu kadastro parselinin nominal birim değerine göre imar parseli üzerinde alması gereken alan =  $298066888,61 / 38553,36 = 773,13 \text{ m}^2$  dir. Alan esasına göre dağıtım yapıldığı için düzenleme öncesi değerine göre %1 daha değerli yerden imar parseli tahsis edilmiştir. 364 nolu kadastro parselinden yapılan DOP kesintisi değer artışını %1 farkla karşılamıştır.

Düzenleme öncesi en az değerdeki kadastro parselinin değeri ile dağıtım sonrası tahsis edilen imar parselinin değeri karşılaştırılırsa;

*Düzenleme öncesi parselin alanı ve değeri*

1096 nolu kadastro parseli için;

Parsel alanı:  $1398,80 \text{ m}^2$

Parsel nominal birim değeri:  $(1398,80 * 10551,89) = 14759983,73$  birim

*Düzenleme sonrası parselin alanı ve değeri*

58 nolu imar adasında 4 nolu imar parseli ve 58 nolu imar adasında 9 nolu imar parseli, 1096 nolu kadastro parseline tahsis edilmiştir.

58/4 - Parsel alanı:  $590,36 \text{ m}^2$

Parsel nominal birim değeri:  $(590,36 * 28839,81) = 17025870,23$  birim

58/9 - Parsel alanı:  $415,00 \text{ m}^2$

Parsel nominal birim değeri:  $(415,00 * 25209,31) = 10461863,65$  birim

İki imar parselinin nominal birim değeri toplamı =  $27487733,88$  birim

Parsel alanları toplamı =  $1005,36 \text{ m}^2$

Dağıtımdan sonra 1096 nolu kadastro parseli önceki değerinden fazla değerde imar parseli almıştır.

1096 nolu kadastro parselinin nominal birim değerine göre imar parseli üzerinde alması gereken alan =  $14759983,73 / 54049,12 = 273,09 \text{ m}^2$  dir. Alan esasına göre dağıtım yapıldığı için düzenleme öncesi değerine göre %73 daha değerli yerden imar parseli tahsis edilmiştir. Değer artışı karşılığında 1096 nolu kadastro parselinden yapılması gereken DOP

kesintisi parsel senet alanının %80'ine karşılık gelmektedir. Eşit oranda kesintinin farklı değer artışlarını karşılayamadığı saptanmıştır.

Yukarıda yapılan işlemlerden görüldüğü gibi alan esasına dayalı üretilen imar parsellerinin alanları ile değer esasına dayalı oluşturulan imar parsellerinin alanları farklı olmaktadır.

Fark sütununda verilen değerlerden görüldüğü gibi alan esasına göre yapılan dağıtımda, kadastro parsellerine düzenleme öncesi değerlerine eşdeğer yerden imar parseli tahsisinin yapılamadığı saptanmıştır.

### **3.4. Değer Esasına Göre Dağıtım**

Çalışma alanında parsele göre tahsis yöntemiyle oluşturulan parsellerin nominal birim değerleri belirlendikten sonra kadastro parsellerinin nominal birim değerlerine göre dağıtım yapılmıştır. Daha sonra nominal birim değerde parsel değerlerinin alan karşılıkları hesaplanmıştır.

#### **3.4.1. Nominal Birim Değere Göre Dağıtım**

Düzenleme öncesi parsel değerleri üretilen imar parsellerinin dağıtıma esas kesin değerleri ile karşılaştırılarak dağıtım yapılmıştır. Düzenleme öncesi bir kadastro parselinin nominal birim değeri o parsele ait tahsis miktarını ifade etmektedir. Tahsis miktarına karşılık gelen nominal birim değere göre üretilen imar parselleri üzerinde değer kaybı olmaksızın dağıtım yapılmıştır. Dağıtım yapılırken mümkün olduğunca yerinden ve hissesiz parsel tahsis edilmesine dikkat edilmiştir. Nominal birim değere göre 41 nolu imar adasının dağıtım cetveli Tablo 12'de verilmiştir. Diğer imar adalarının nominal birim değerlerine göre dağıtım cetvelleri Ek Tablo 19-46'da verilmiştir.

Tablo 12. 41 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli

| 41 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |        |          |          |         |        |        |        |         |         |        |         |         |         |        |        |        |              |                    |
|----------------------------------------|--------|--------|----------|----------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |        |          |          |         |        |        |        |         |         |        |         |         |         |        |        |        | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA    |        |          |          |         |        |        |        |         |         |        |         |         |         |        |        |        |              |                    |
|                                        | PARSEL | 569    | 888      | 1084     | 1086    | 1087   | 1088   | 1089   | 1092    | 1093    | 1094   | 1118    | 1119    | 1120    | 1122   | 1994   | 1995   |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |        |        |          |          |         |        |        |        |         |         |        |         |         |         |        |        |        |              |                    |
| 1                                      |        |        |          |          |         |        |        |        |         |         |        |         |         | 268,046 |        |        |        |              | 268,046            |
| 2                                      |        | 25,461 |          |          |         |        |        |        |         |         |        | 181,817 | 15,547  | 3,423   |        |        |        |              | 226,248            |
| 3                                      |        |        |          |          |         |        |        |        |         |         |        |         | 209,525 |         |        |        |        |              | 209,525            |
| 4                                      |        |        |          |          |         |        |        |        |         |         |        | 176,389 |         |         |        |        |        |              | 176,389            |
| 5                                      |        |        |          |          |         |        |        |        |         |         |        | 177,381 |         |         |        |        |        |              | 177,381            |
| 6                                      |        |        |          |          |         |        |        |        |         | 140,179 | 30,271 |         |         |         |        |        |        | 1,348        | 171,798            |
| 7                                      |        |        |          |          |         |        |        |        | 172,722 |         |        |         |         |         |        |        |        |              | 172,722            |
| 8                                      |        |        |          |          |         |        |        |        |         |         |        |         |         |         |        | 83,145 | 75,500 | 7,400        | 166,045            |
| 9                                      |        |        |          |          |         | 27,142 | 55,619 | 87,795 |         |         |        |         |         |         |        |        |        |              | 170,556            |
| 10                                     |        |        |          |          | 180,984 |        |        |        |         |         |        |         |         |         |        |        |        |              | 180,984            |
| 11                                     |        |        |          |          | 135,740 |        |        |        |         |         |        |         |         |         |        |        |        |              | 135,740            |
| 12                                     |        |        |          | 78,636   |         | 5,357  |        |        |         |         |        |         |         |         |        |        |        | 18,768       | 102,761            |
| 13                                     |        |        | 109,746  |          |         |        |        |        |         |         |        |         |         |         |        |        |        |              | 109,746            |
| 14                                     |        |        | 132,668  |          |         |        |        |        |         |         |        |         |         |         |        |        |        |              | 132,668            |
| 15                                     |        |        | 129,852  |          |         |        |        |        |         |         |        |         |         |         |        |        |        |              | 129,852            |
| 16                                     |        |        |          |          | 30,101  |        |        |        | 0,821   |         |        | 16,509  |         |         | 88,133 |        |        | 0,439        | 136,003            |
| 17                                     |        |        | 150,276  |          |         |        |        |        |         |         |        |         |         |         |        |        |        |              | 150,276            |
| 18                                     |        |        |          |          |         |        |        |        |         |         |        |         | 171,502 |         |        |        |        |              | 171,502            |
| 19                                     |        |        |          |          |         |        |        |        |         |         |        |         | 206,312 |         |        |        |        |              | 206,312            |
| 20                                     |        |        |          |          |         |        |        |        |         |         |        |         |         | 241,821 |        |        |        |              | 241,821            |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 25,461 | 522,542  | 78,636   | 346,825 | 32,499 | 55,619 | 87,795 | 173,543 | 140,179 | 30,271 | 552,096 | 602,886 | 513,290 | 88,133 | 83,145 | 75,500 | 27,955       | 3436,375           |
| Diğer Adalarda                         |        | -      | 4016,413 | 2126,541 | -       | -      | -      | -      | -       | -       | -      | -       | -       | -       | -      | -      | -      |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 25,461 | 4538,955 | 2205,177 | 346,825 | 32,499 | 55,619 | 87,795 | 173,543 | 140,179 | 30,271 | 552,096 | 602,886 | 513,290 | 88,133 | 83,145 | 75,500 |              |                    |

### 3.4.2. Nominal Birim Değere Göre Tahsisin Alan Karşılığının Bulunması

Kadastro parsellerinin nominal birim değerleri dikkate alınarak değere göre dağıtım yapılmıştır. Değere göre tahsis miktarlarının alan olarak ifade edilmesi için nominal birim değerler alana dönüştürülerek dağıtım cetvelleri düzenlenmiştir.

### 3.5. Alan ve Değer Esasına göre Yapılan Dağıtımın Karşılaştırılması

*Alana göre yapılmış olan dağıtım ve parselasyon işleminde*, çalışma alanında 142 kadastro parseli bulunmaktadır. Uygulaması yapılmış parselasyon haritasına göre 150 imar parseli üretildiği görülmüştür. Bu parsellerin 35 tanesi hisselidir. Parselasyon haritası ektedir.

*Değere göre yapılmış dağıtım ve parselasyon işleminde*; çalışma alanında dağıtım öncesi imar parsellerinin değerleri belirlenmiştir. Çalışma alanında imar planı verilerine göre imar parselleri oluşturulmuştur. Oluşturulan imar parsellerinin sayısı 183'tür. Bu parsellerin 55 tanesi hisseli oluşturulmuştur. Parsele göre tahsis yöntemiyle hazırlanmış parselasyon haritası ektedir.

Tahsise göre parselasyon yönteminin amaçlarından biri düzenlemeye hissesiz giren kadastro parsellerine düzenleme sonrasında da hissesiz imar parseli üretmektir. En küçük imar parseli boyutunu sağlayan kadastro parseline hissesiz imar parseli verilebilmektedir. Bu boyutu sağlayamayan kadastro parsellerine ise hisseli parsel verilmektedir.

Değer esasına göre dağıtım yapabilmek için hem kadastro hem de imar parsellerinin değerlerinin dağıtım öncesi belirlenmesi gerekmektedir. Bu nedenle çalışma alanında parsele göre tahsis yöntemiyle parseller üretilmiştir. Dağıtım sonrası kadastro parsellerine değerlerine eşdeğer yerden imar parseli verilmiş ancak hisseli parsel sayısı artmıştır. Tahsise göre yapılan dağıtım alan esasına dayandığı için daha az hisseli parsel üretilir. Ancak değerine eşdeğer yerden imar parseli tahsis edilemez.

41 nolu imar adasının nominal birim değerde tahsis miktarına karşılık gelen imar parseli tahsis alanları Tablo 13'te verilmiştir. . Diğer imar adalarının nominal birim değerlerine karşılık gelen tahsis alanları Ek Tablo 47-74'te verilmiştir.

Tablo 13. 41 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı

| 41 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |          |         |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |        |        |        |                    |
|----------------------------------------|--------|----------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |          |         |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |        |        |        |                    |
|                                        | ADA    |          |         |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |        |        |        |                    |
|                                        | PARSEL | 569      | 888     | 1084   | 1086   | 1087   | 1088   | 1089   | 1092   | 1093   | 1094    | 1118    | 1119    | 1120   | 1122   | 1994   | 1995   | YOLDAN İHDAS       |
| İMAR PARSELİ                           |        |          |         |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |        |        |        | İMAR PARSELİ ALANI |
| 1                                      |        |          |         |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         | 672,91 |        |        |        | 672,91             |
| 2                                      | 66,85  |          |         |        |        |        |        |        |        |        |         | 477,40  | 40,82   | 8,99   |        |        |        | 594,06             |
| 3                                      |        |          |         |        |        |        |        |        |        |        |         |         | 560,42  |        |        |        |        | 560,42             |
| 4                                      |        |          |         |        |        |        |        |        |        |        |         | 518,28  |         |        |        |        |        | 518,28             |
| 5                                      |        |          |         |        |        |        |        |        |        |        |         | 518,47  |         |        |        |        |        | 518,47             |
| 6                                      |        |          |         |        |        |        |        |        |        | 440,41 | 95,10   |         |         |        |        |        | 4,24   | 539,75             |
| 7                                      |        |          |         |        |        |        |        |        | 517,86 |        |         |         |         |        |        |        |        | 517,86             |
| 8                                      |        |          |         |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |        | 246,51 | 223,84 | 21,94              |
| 9                                      |        |          |         |        |        | 74,19  | 152,03 | 239,98 |        |        |         |         |         |        |        |        |        | 466,20             |
| 10                                     |        |          |         |        | 460,03 |        |        |        |        |        |         |         |         |        |        |        |        | 460,03             |
| 11                                     |        |          |         |        | 389,09 |        |        |        |        |        |         |         |         |        |        |        |        | 389,09             |
| 12                                     |        |          |         | 258,33 |        | 17,60  |        |        |        |        |         |         |         |        |        |        |        | 61,66              |
| 13                                     |        |          | 365,28  |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |        |        |        | 365,28             |
| 14                                     |        |          | 490,35  |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |        |        |        | 490,35             |
| 15                                     |        |          | 504,11  |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |        |        |        | 504,11             |
| 16                                     |        |          |         |        | 119,20 |        |        |        | 3,25   |        |         | 65,37   |         |        | 348,99 |        | 1,74   | 538,55             |
| 17                                     |        |          | 594,39  |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |        |        |        | 594,39             |
| 18                                     |        |          |         |        |        |        |        |        |        |        |         |         | 608,66  |        |        |        |        | 608,66             |
| 19                                     |        |          |         |        |        |        |        |        |        |        |         |         | 655,47  |        |        |        |        | 655,47             |
| 20                                     |        |          |         |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         | 717,28 |        |        |        | 717,28             |
| Bu Adada İmar Parseline                | 66,85  | 1954,13  | 258,33  | 968,32 | 91,79  | 152,03 | 239,98 | 521,11 | 440,41 | 95,10  | 1579,52 | 1865,37 | 1399,18 | 348,99 | 246,51 | 223,84 |        | 10541,03           |
| Diğer Adalarda                         | -      | 12462,43 | 6330,15 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       | -       | -      | -      | -      | -      |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               | 66,85  | 14416,56 | 6588,48 | 968,32 | 91,79  | 152,03 | 239,98 | 521,11 | 440,41 | 95,10  | 1579,52 | 1865,37 | 1399,18 | 348,99 | 246,51 | 223,84 |        |                    |

Alan esasına göre yapılan dağıtım ve değer esasına göre yapılan dağıtım sonrası kadastro parsellerine tahsis edilen imar parseli alanları toplamı Tablo 14’te verilmiştir.

Tablo 14. Alan ve değer esasına göre kadastro parsellerine tahsis edilen imar parsellerinin alanları

| <b>Pafta No</b> | <b>Parsel No</b> | <b>Alan Esasına Göre Tahsis Edilen İmar Parsel Alanı (a)</b> | <b>Değer Esasına Göre Tahsis Edilen İmar Parsel Alanı (b)</b> | <b>(a) – (b)</b> |
|-----------------|------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Beşirli-3       | 219              | 1568,00                                                      | 1170,67                                                       | 397,33           |
|                 | 220              | 1278,00                                                      | 1093,26                                                       | 184,74           |
|                 | 221              | 129,41                                                       | 380,83                                                        | -251,42          |
|                 | 364              | 782,96                                                       | 725,18                                                        | 57,78            |
|                 | 896              | 3478,00                                                      | 2863,64                                                       | 614,36           |
|                 | 897              | 1295,48                                                      | 960,47                                                        | 335,01           |
|                 | 915              | 3916,98                                                      | 4510,89                                                       | -593,91          |
|                 | 916              | 1525,19                                                      | 1415,89                                                       | 109,30           |
|                 | 918              | 484,00                                                       | 387,59                                                        | 96,41            |
|                 | 919              | 166,00                                                       | 167,77                                                        | -1,77            |
|                 | 920              | 760,20                                                       | 510,60                                                        | 249,60           |
|                 | 921              | 185,00                                                       | 168,84                                                        | 16,16            |
|                 | 922              | 804,51                                                       | 460,86                                                        | 343,65           |
|                 | 955              | 1080,00                                                      | 978,50                                                        | 101,50           |
|                 | 956              | 820,63                                                       | 896,23                                                        | -75,60           |
|                 | 957              | 1072,42                                                      | 731,23                                                        | 341,19           |
|                 | 958              | 903,53                                                       | 853,84                                                        | 49,69            |
|                 | 959              | 419,40                                                       | 708,91                                                        | -289,51          |
|                 | 960              | 751,13                                                       | 478,63                                                        | 272,50           |
|                 | 961              | 743,43                                                       | 747,66                                                        | -4,23            |
|                 | 962              | 750,23                                                       | 513,68                                                        | 236,55           |
|                 | 963              | 1248,35                                                      | 1134,64                                                       | 113,71           |
|                 | 964              | 212,52                                                       | 360,97                                                        | -148,45          |
|                 | 965              | 51,00                                                        | 47,15                                                         | 3,85             |
|                 | 966              | 157,00                                                       | 137,17                                                        | 19,83            |
|                 | 967              | 194,72                                                       | 177,02                                                        | 17,70            |
|                 | 1780             | 7652,11                                                      | 5579,99                                                       | 2072,12          |
|                 | 1948             | 351,81                                                       | 373,75                                                        | -21,94           |
|                 | 1949             | 3722,95                                                      | 1973,47                                                       | 1749,48          |
| Beşirli-10      | 887              | 65,00                                                        | 62,00                                                         | 3,00             |
|                 | 888              | 13414,00                                                     | 14416,56                                                      | -1002,56         |
|                 | 889              | 502,00                                                       | 354,47                                                        | 147,53           |
|                 | 890              | 385,77                                                       | 257,81                                                        | 127,96           |
| Beşirli-13      | 567              | 102,00                                                       | 91,66                                                         | 10,34            |
|                 | 568              | 89,00                                                        | 90,17                                                         | -1,17            |
|                 | 569              | 74,00                                                        | 66,85                                                         | 7,15             |
|                 | 917              | 94,00                                                        | 80,57                                                         | 13,43            |
|                 | 927              | 96,00                                                        | 77,95                                                         | 18,05            |
|                 | 928              | 646,84                                                       | 453,68                                                        | 193,16           |
|                 | 929              | 304,00                                                       | 221,30                                                        | 82,70            |

Tablo 14'ün devamı

|      |         |         |          |
|------|---------|---------|----------|
| 930  | 1005,87 | 752,94  | 252,93   |
| 931  | 284,00  | 197,77  | 86,23    |
| 932  | 278,00  | 223,15  | 54,85    |
| 933  | 327,91  | 268,91  | 59,00    |
| 934  | 62,00   | 41,35   | 20,65    |
| 935  | 50,00   | 28,55   | 21,45    |
| 936  | 69,00   | 50,45   | 18,55    |
| 937  | 446,00  | 325,49  | 120,51   |
| 938  | 126,00  | 114,09  | 11,91    |
| 939  | 65,00   | 67,81   | -2,81    |
| 940  | 74,00   | 90,00   | -16,00   |
| 941  | 1010,39 | 770,91  | 239,48   |
| 942  | 737,18  | 596,38  | 140,80   |
| 943  | 356,89  | 318,10  | 38,79    |
| 944  | 148,00  | 133,99  | 14,01    |
| 945  | 124,00  | 109,83  | 14,17    |
| 946  | 117,15  | 94,96   | 22,19    |
| 947  | 164,00  | 134,06  | 29,94    |
| 948  | 27,24   | 28,41   | -1,17    |
| 949  | 94,40   | 77,63   | 16,77    |
| 950  | 137,89  | 85,42   | 52,47    |
| 951  | 18,00   | 13,29   | 4,71     |
| 952  | 4299,97 | 3276,07 | 1023,90  |
| 953  | 28,00   | 19,08   | 8,92     |
| 954  | 2303,14 | 2039,09 | 264,05   |
| 1074 | 2159,88 | 1689,15 | 470,73   |
| 1075 | 1418,81 | 1161,46 | 257,35   |
| 1076 | 1902,85 | 1406,88 | 495,97   |
| 1078 | 145,00  | 145,33  | -0,33    |
| 1079 | 14,00   | 9,53    | 4,47     |
| 1081 | 757,77  | 755,28  | 2,49     |
| 1082 | 778,09  | 821,31  | -43,22   |
| 1083 | 566,00  | 564,24  | 1,76     |
| 1084 | 641,97  | 6588,48 | -5946,51 |
| 1085 | 1592,19 | 1131,37 | 460,82   |
| 1086 | 1448,04 | 968,32  | 479,72   |
| 1087 | 106,00  | 91,79   | 14,21    |
| 1088 | 188,00  | 152,03  | 35,97    |
| 1089 | 398,00  | 239,98  | 158,02   |
| 1092 | 619,93  | 521,11  | 98,82    |
| 1093 | 454,00  | 440,41  | 13,59    |
| 1094 | 182,00  | 95,10   | 86,90    |
| 1095 | 67,00   | 35,45   | 31,55    |
| 1096 | 1005,36 | 510,47  | 494,89   |
| 1097 | 1985,89 | 1820,25 | 165,64   |
| 1098 | 425,69  | 391,97  | 33,72    |
| 1099 | 619,89  | 536,12  | 83,77    |
| 1100 | 261,00  | 268,39  | -7,39    |
| 1101 | 349,09  | 365,52  | -16,43   |

Tablo 14'ün devamı

|            |      |         |         |         |
|------------|------|---------|---------|---------|
|            | 1102 | 2490,00 | 2346,52 | 143,48  |
|            | 1103 | 4,00    | 5,02    | -1,02   |
|            | 1104 | 24,00   | 26,23   | -2,23   |
|            | 1105 | 26,00   | 44,40   | -18,40  |
|            | 1106 | 84,00   | 80,46   | 3,54    |
|            | 1107 | 81,00   | 71,60   | 9,40    |
|            | 1108 | 82,00   | 80,74   | 1,26    |
|            | 1109 | 152,00  | 123,43  | 28,57   |
|            | 1110 | 1141,38 | 1259,33 | -117,95 |
|            | 1111 | 582,78  | 606,63  | -23,85  |
|            | 1112 | 529,00  | 443,10  | 85,90   |
|            | 1113 | 1303,07 | 611,14  | 691,93  |
|            | 1114 | 256,00  | 139,68  | 116,32  |
|            | 1115 | 2409,97 | 1487,19 | 922,78  |
|            | 1117 | 774,59  | 735,82  | 38,77   |
|            | 1133 | 782,05  | 420,62  | 361,43  |
|            | 1136 | 736,00  | 723,90  | 12,10   |
|            | 1346 | 5421,49 | 4324,16 | 1097,33 |
|            | 1347 | 3703,82 | 3868,61 | -164,79 |
|            | 1474 | 951,90  | 899,47  | 52,43   |
|            | 1475 | 838,94  | 661,03  | 177,91  |
|            | 1476 | 913,00  | 865,11  | 47,89   |
|            | 1477 | 182,65  | 221,11  | -38,46  |
|            | 1820 | 890,34  | 690,40  | 199,94  |
|            | 1821 | 789,10  | 771,21  | 17,89   |
|            | 1822 | 696,10  | 792,85  | -96,75  |
|            | 1823 | 789,27  | 664,02  | 125,25  |
|            | 1824 | 772,83  | 471,90  | 300,93  |
|            | 1994 | 269,00  | 246,51  | 22,49   |
|            | 1995 | 308,00  | 223,84  | 84,16   |
|            | 2031 | 559,00  | 810,99  | -251,99 |
|            | 2032 | 696,54  | 700,51  | -3,97   |
| Beşirli-14 | 1118 | 2044,09 | 1579,52 | 464,57  |
|            | 1119 | 2004,22 | 1865,37 | 138,85  |
|            | 1120 | 1862,40 | 1399,18 | 463,22  |
|            | 1121 | 264,00  | 133,43  | 130,57  |
|            | 1122 | 361,00  | 348,99  | 12,01   |
|            | 1123 | 439,00  | 335,64  | 103,36  |
|            | 1124 | 686,74  | 605,33  | 81,41   |
|            | 1125 | 862,54  | 871,28  | -8,74   |
|            | 1126 | 508,00  | 576,10  | -68,10  |
|            | 1127 | 632,06  | 755,30  | -123,24 |
|            | 1128 | 719,55  | 592,73  | 126,82  |
|            | 1129 | 1261,04 | 830,45  | 430,59  |
|            | 1131 | 582,23  | 699,38  | -117,15 |
|            | 1132 | 1133,57 | 1439,43 | -305,86 |
|            | 1137 | 447,00  | 508,22  | -61,22  |
|            | 1138 | 422,19  | 371,08  | 51,11   |
|            | 1461 | 912,15  | 703,99  | 208,16  |

Tablo 14'ün devamı

|  |      |           |           |          |
|--|------|-----------|-----------|----------|
|  | 1462 | 1298,56   | 1287,20   | 11,36    |
|  | 1463 | 1046,83   | 937,69    | 109,14   |
|  | 1793 | 506,95    | 522,54    | -15,59   |
|  | 1794 | 10,00     | 10,99     | -0,99    |
|  |      | 129961,99 | 119041,39 | 10920,60 |

Tablo 14'te görüldüğü gibi kadastro parsellerine tahsis edilen imar parsellerinin alanları farklılık göstermektedir. Bazı kadastro parsellerine alan ve değer esasına göre dağıtımda üretilen imar parsel alanlarının bazıları birbirine çok yakınken bazıları çok farklıdır. Alan esasına göre tahsis edilen alan miktarı değer esasına göre tahsis edilen alan miktarından 10920,60 m<sup>2</sup> fazladır. Örneğin; çalışma alanında 1118 nolu kadastro parseline alan esasına göre yapılan dağıtımda 2044,09 m<sup>2</sup> alan tahsis edilmişken değer esasına göre 1579,52 m<sup>2</sup> alan tahsis edilmiştir. Alan esasına göre dağıtım yapıldığı için 1118 nolu kadastro parseline 464,57 m<sup>2</sup> daha fazla alan tahsis edilmiştir. İnşaat alanı  $0,40 \times 464,57 = 185,83$  m<sup>2</sup> dir. 1118 nolu kadastro parsel sahibi alan esasına göre dağıtım sonucu 185,83 m<sup>2</sup> daha fazla inşaat alanına sahip olmuştur.

1347 nolu kadastro parseline, alan esasına göre yapılan dağıtımda 3703,82 m<sup>2</sup> alan tahsis edilmişken değer esasına göre yapılan dağıtımda 3868,61 m<sup>2</sup> alan tahsis edilmiştir. Değer esasına göre yapılan dağıtımda 1347 nolu kadastro parseline alan esasına göre yapılan dağıtımdan daha fazla miktarda alan tahsis edilmiştir.

Kadaastro parselleri üzerinden eşit oranlı yapılan toprak kesintisi değer artışını karşılamamaktadır. Kadastro parseline tahsis edilecek imar parselinin alanı imar parselinin sahip olduğu değere göre değişmektedir. Böylece alan esasına göre dağıtımda dikkate alınan kriterler ile yapılan dağıtım adil olmamaktadır. Yapılan çalışma ile dağıtıma esas olacak kriter değerdir. Tablo 14'te görüldüğü gibi dağıtımda esas kadastro parselinin nominal birim değeridir. Kadastro parseline tahsis edilecek alan miktarı ise imar parsellerinin nominal değerlerine göre değişmektedir.

#### 4. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Bu tez çalışması genel anlamda arsa ve arazi düzenlemelerinde düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası parsel değerlerinin belirlenmesini ve değer esasına göre düzenleme sonrası imar parsellerinin üretilmesini içermektedir. Düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası değer farklılıklarını belirleyebilmek için imar uygulaması yapılmış pilot bölgede kadastro parsellerinin ve imar parsellerinin değerleri hesaplanmıştır. Yapılan çalışmada, dağıtım sonrası kadastro parsellerine tahsis edilen alanla değer esasına göre tahsis edilmesi gereken alanlar arasında farklılık olduğu görülmüştür. Bir başka deyişle, kadastro parsellerine düzenleme öncesi değerlerine eşdeğer yerden imar parseli tahsis edilemediği saptanmıştır.

*Kadaastro parsellerinden aynı oranda kesinti imar planıyla gelen değer farklılıklarına karşılık gelmemektedir.* Düzenleme öncesi kadastro parsellerinin ve düzenleme sonrası imar parsellerinin değerleri farklı olmaktadır. Alan esasına göre yapılan dağıtımda, düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası parsel değerleri dikkate alınmamaktadır. Ayrıca, değer artışı karşılığında kadastro parsellerinden yapılan DOP kesintisi her zaman oluşan değer farklılığına karşılık gelmemektedir. Yapılan çalışmalar kapsamında kadastro parsellerine tahsis edilen imar parseli alanıyla değer esasına göre verilmesi gereken alanlar arasında büyük farklılıklar ortaya çıkmıştır. DOP kesintisi yapılmasına rağmen kadastro parseline önceki değerinden daha değerli imar parseli tahsis edilmiştir. Örneğin; alan esasına göre yapılan dağıtımla 811,13 m<sup>2</sup> imar parseli tahsis edilen kadastro parseline değer esasına göre dağıtım yapılması durumunda tahsis edilmesi gereken alan 145,83 m<sup>2</sup> olmaktadır. Kadastro parseline %70 oranında daha fazla alan tahsis edilmiştir. Bu yüzden farklı oranlarda olan değer farklılıkları aynı oran ile karşılanamaz. Parsellerin konumlarına ve sahip oldukları özelliklere göre değerleri değişmektedir. Bu nedenle düzenleme öncesi ve sonrası parsel değerlerini etkileyen değer faktörlerinin belirlenmesi ve objektif yöntemlerle değerlendirilmesi gerekmektedir.

*Alan esasına göre AAD ile imara uygun duruma getirilen her bir parselin değeri aynı oranda artmamaktadır.* Örneğin; çalışma alanında kadastro parsellerinin değeri 10551-27443, imar parsellerinin değeri 23629-48245 arasında değişmektedir. Alanları, konumları ve yararlanma ölçütleri değişik imar parselleri oluştururken, bunların artan değer oranları

da farklı olmaktadır. Bunun yanında kadastro parsellerinin değerleri de birbirinden farklı olmaktadır. Alan esasına dayalı yapılan AAD uygulamalarında değer esas alınmadığı için bu farklılıkların ne kadar karşılandığı belirsizdir. AAD değer esasına göre yapıldığında mülk sahipleri kadastro parsellerine eşdeğer imar parselleri almış olacaklardır. Avrupa Ekonomi Topluluğu'nda (Almanya, Fransa, Belçika, Hollanda, Lüksemburg, İtalya vb.) bu uygulama zorunlu tutulmaktadır. Almanya, Güney Kore, Japonya vb. ülkelerde değer esasına dayalı AAD yapılmaktadır. Ülkemizde yapılan AAD ise alan esasına dayanmakta ve AB standartlarına uymamaktadır. Bu nedenle, alan esasına dayalı arsa düzenlemesi yerine değer esasına dayalı arsa düzenlemesi yapılmalıdır. Böylece, yasada öngörülen “değer artışı karşılığında kesinti yapılır” esasına da gerçek anlamda uyulmuş olacaktır. Bu çerçevede, mevcut İmar Kanunu'nun değer esas alınarak yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

*Düzenleme öncesi ve sonrası parsel değerleri ilişkilendirilmelidir.* İmar planının uygulanması ile plan gereği mülkiyete ait ekonomik değerler de değişmektedir. Çünkü parsellerin değerlerini etkileyen değer faktörlerinin etkisi bütün parsellerde aynı olmamaktadır. Bu nedenle, düzenleme öncesi parsel değerlerinin düzenleme sonrası parsel değerleriyle ilişkilendirilmesi suretiyle, adil bir dağıtım yapılabilir. Bu şekilde, imar planı ile gelen değer farklılıklarından düzenlemeye alınan kadastro parsellerinin adil bir şekilde etkilenmesi sağlanmış olacaktır.

*Kadaastro parselinin nominal birim değeri tahsis miktarı olarak alınmalıdır.* Çalışma alanında DOP kesintisi yapılmış olmasına rağmen çoğu parsellere önceki değerlerine göre daha fazla değerde imar parseli alanı tahsis edilmiştir. Çalışma alanında alan esasına göre yapılmış olan dağıtımda kadastro parsellerinin %77'sine değer esasına göre tahsis edilmesi gereken alandan daha fazla miktarda alan tahsis edilmiştir. Kadastro parselinin nominal birim değerinin tahsis miktarı olarak kabul edilmesi bu sorunu ortadan kaldıracaktır.

*Değer esasına göre dağıtım adil bir dağıtım yöntemidir.* Çalışma alanında yapılan değer esasına göre dağıtımda düzenleme öncesi parsel nominal değerleri değişmeksizin imar parselleri tahsis edilmiştir. Çalışma alanında üretilen öneri parselasyon planına göre kadastro parsellerinin %74'üne değer esasına göre yapılan dağıtımda alan esasına göre yapılan dağıtımdan daha az miktarda alan tahsis edilmiştir.

*Değer farkı için çözüm üretilebilir.* Değer esasına göre yapılan dağıtımda, kadastro parseline nominal birim değerinden daha değerli bir imar parseli üretilmişse aradaki farkın bedelini ilgili kuruluşa ödemesi gerekmektedir. Eğer kadastro parseline nominal birim

değerinden daha az değerli bir parsel üretilmişse aradaki farkın bedeli parsel sahibine ödenmelidir (Müller-Jökel, 2004).

*Değer esasına göre dağıtım için piksel tabanlı değer haritaları üretilmelidir.* Alan ve değer esasına göre dağıtım ve parselasyon arasındaki farkı görebilmek için çalışma alanında değer esasına göre dağıtım ve parselasyon yapılmıştır. Minimum parsel boyutunu sağlayacak şekilde imar parselleri üretilmiş ve nominal değerlendirme yöntemi ile değerleri belirlenmiştir. Düzenleme öncesi parsel değerlerine göre dağıtım yapılmıştır. Değer esasına göre yapılan dağıtımda kadastro parsellerine değerlerine eşdeğer imar parseli tahsis edilmiştir. Alan esasına göre yapılan dağıtımda kadastro parselleri için herhangi bir değer söz konusu olmadığı için kadastro parsellerine değerlerinden farklı değerde imar parselleri tahsis edildiği görülmüştür. Alan esasına dayalı dağıtım tahsise göre parsel, değer esasına dayalı dağıtım parseliye göre tahsis yöntemini esas aldığı için değer esasına dayalı dağıtımda hisse oranının fazla olduğu saptanmıştır. Değer esasına göre yapılan dağıtımda dağıtım öncesi kadastro parsellerinin değeri ve alanı değişmemektedir. Ancak kadastro parselinin alanı tahsis edilecek imar parselinin değerine göre değişmektedir. Dağıtımda hisseli parsel sayısını azaltabilmek için kadastro parselinin nominal birim değeri ile tahsis edilecek imar parselinin nominal birim değeri ilişkilendirilmelidir. Yani kadastro parseline nominal birim değeri değişmeyecek şekilde imar parselinin değerinde alan tahsis edilmelidir. Bunun için imar parselinin değerinin değişmemesi veya alana göre sınırlandırılması gerekir. Böylece kadastro parselinin nominal birim değerine karşılık imar parselinin nominal birim değerinde tahsis edilmesi gereken alan belirlenmiş olur. Bu şekilde imar parseli boyutunu sağlayan nominal birim değere sahip olan kadastro parseline hissesiz imar parseli tahsis edilir.

Söz konusu imar parseli üretme araziye en küçük parçaya bölerek değerini belirlemekle olur. Bunun için piksel tabanlı değer haritalarının üretilmesi gerekir.

## 5. KAYNAKLAR

- Açlar, A., ve Çağdaş, V., 2002. Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 5-9, 12, 16.
- Açlar, A., Demirel, Z., Demir, H., Çağdaş, V., Gür, M., ve Kurt, V., 2003. Taşınmaz Değerlemesi Sistem Tasarımı, 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 130, 140-141.
- Akdeniz, H., 2001. İmar Planlarının Uygulanmasında Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Teknik Yayınevi Mühendislik, Mimarlık Yayınları, Ankara, 46-47.
- Akdeniz, H., Kentsel Planlama Sürecinde Haritacılığın Yeri ve İşlevi, Harita Dergisi, 125 (2001) 22.
- Akyol, N., 1992. İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar, KTÜ, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümünce Yapılan İmar Planları Uygulamaları Semineri, Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Editör Tahsin Yomralıoğlu, Trabzon, 100-101.
- Atasoy, M., Demir, O., Uzun, B., ve Nişancı, R., 2002. İmar Uygulamalarının İptal Nedenleri ve Öneriler, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, Ankara, 184.
- Aydemir, Ş., Aydemir, S. E., Beyazlı, D. Ş., Ökten, N., Öksüz, A. M., Sancar, C., Özyaba, M., ve Türk, Y. A., 2004. Kentsel Alanların Planlanması ve Tasarımı, Akademi Kitabevi, Trabzon, 199-205, 411- 415, 422,423.
- Bakırcı, S., 2001. Ülkemizde Göç ve Gecekondu Olgusuna Özel Bir Yaklaşım, 8. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 284.
- Bıyık, C., Atasoy, M., ve Demir, O., 1999. Yüksek Yargıya İntikal Eden İmar Uygulamalarına İlişkin Davaların Sonuçlarının Değerlendirilmesi, 7. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 33.
- Crook, A.D.H., ve Whitehead, C.M.E., Social Housing and Planning Gain: is This on Appropriate way of Providing Affordable Housing?, Environment and Planning, 34,7 (2002) 1259.
- Daniels, K., A Better Way to Build? Ja, Say The Germans, Planning, 69, 8 (2003) 37.
- Doobe, W., 2002. Workshop on Land Readjustment Lincoln of Land Policy, Land Readjustment Workshop, Lincoln Institute. 2,4.

- Eren, E., Tüdeş, T., ve Yomralıoğlu, T., 1999. Coğrafi Bilgi Sistemlerinde Raster Tekniği ile Kent Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi, Yerel Yönetimlerde Kent Bilgi Sistemi Uygulamaları Sempozyumu, Trabzon, 231,234.
- Ertaş, M., 2001. Bazı Avrupa Ülkelerinde ve Türkiye’de Jeodezi ve Fotogrametri Mühendislerinin Taşınmaz Değerlemesindeki Yeri, 8. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 139.
- Ertaş, M., ve İnam, Ş., 2005. Arsa Düzenlemesi Çalışmalarında Değer Artışına Göre Katılım Payı Uygulaması, 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 1.
- Gomez, F., Jabaloyes, J., ve Vano, E., Green Zones in The Future of Urban Planning, Journal of Urban Planning and Development, 130,2 (2004) 94.
- Güngör, E., 1999. Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler, Sermaye Piyasası Kurulu, Ankara, 11.
- Heo, J., Spatial and Temporal Functional Requirements for an Extended Parcel-Based Land Information System, Journal of Surveying Engineering, 130,20 (2004) 20.
- İnam, Ş., ve Çay, T., 2002. İmar ve Şehirleşme Kanun Tasarısı Üzerine Bir İnceleme, Örneği, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, Ankara, 175.
- Jeon, Y.D., ve Kim, Y.Y., Land Reform, Income Redistribution, and Agricultural Production in Korea, Economic Development and Cultural Change, 48, 2 (2000) 253-254.
- Karataş, K., 1998. İmar Planlarının Uygulanabilirliklerinin Arttırılması, Yüksek Lisans Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü Trabzon.
- Köktürk, E., 1997. İmar Planı Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Kavramlaşma, 6. Harita Kurultayı, Ankara, 13.
- Köktürk, E., ve Köktürk, E., 2005. Yeni Bir İmar Tüzesinin ve En Önemli Ögesi Olarak Arsa Düzenlemelerinde Eşdeğerlik İlkesinin Oluşturulması, 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 14, 15.
- Müller-Jökel, R., 2004. Land Readjustment – A Win-Win-Strategy for Sustainable Urban Development, FIG Working Week 2004, Greece, 3-5.
- Nelson, A.C., Genereux, J., ve Genereux, M.M., Price Effects of Landfills on Different House Value Strata, Journal of Urban Planning and Development, 123, 3 (1997) 59-60.
- Nişancı, R., 2003. Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Oluşturulması, 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 172,173.

- Nişancı, R., 2005. Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Piksel Tabanlı Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi, Doktora Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Özcan, Ü., 2000. İmar Mevzuatının ve Kentsel Toprak Mülkiyetinin İrdelenmesi, TODAİE Yerel Yönetimler Araştırma ve Eğitim Merkezi Yerel Temsil Araştırması(yeryön/imar), Ankara, 91.
- Özen, H., 1981. Türkiye’de İmar Planı Uygulaması, İmar Planı Uygulamasının Başlıca Sorunları ve Çözüm Önerileri, Karadeniz Teknik Üniversitesi Yer Bilimleri Fakültesi Ders Notları Serisi No: 1981-1, Trabzon, 40.
- Özkan, G., Yalpır, Ş., Erdi, A., ve Bekdik, O., 2004. Taşınmaz Değerleme Amaçlı Bir Modelleme Örneği ve CBS ile Entegrasyonu, 3. Coğrafi Bilgi Sistemleri Bilişim Günleri, İstanbul, 2.
- Özkan, G., ve Yalpır, Ş., 2005. Taşınmaza Ekonomik Bakış ve Değerlendirmesi, 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 1, 5.
- Papageorgiou, G. J., On Sudden Urban Growth, Environment & Planning a, 12 (1980) 1039.
- Perkins, H. C., ve Thorns, D. C., A decade on: Reflections on the Resource Management Act 1991 and The Practice of Urban Planning in New Zealand, Planning and Design, 28, 5 (2001) 639, 641.
- Povey, M., ve Jones, T.L., 2000. Mixed Value Urban Development: Mechanisms for Sustaining The Livelihoods and Social and Capital of The Urban Poor in Core Urban Areas, ESF/N-AERUS Workshop, p 3.
- Sonnenberg, J., 1996. The European Dimensions and Land Management – Policy Issues (Land Readjustment and Land Consolidation as Tools for Development) FIG Commission 7, Hungary One Day International Conference, Budapest, Hungary. 2,4
- T.C. Resmi Gazete, 3290 Sayılı Kanun İle Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 Sayılı Kanunun Uygulamasına Dair Yönetmelik, (19173), 23.07.1986, 4, 20.
- T.C. Resmi Gazete, İmar Kanunu’nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, (18916 mükerrer), 02.11.1985, 300.
- Tüdeş, T., ve Akyol, N., 1987. Türkiye’de İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara, 95.

- URL- 1, [www.spo.org.tr/print.php?sid=92](http://www.spo.org.tr/print.php?sid=92), Avustralya ve Türkiye Deneyimleri Sonuç Bildirgesi, 8 Temmuz 2005.
- URL- 2, [www.emlakborsasi.8m.com/contact.html](http://www.emlakborsasi.8m.com/contact.html), Gayrimenkul Değerlendirmesi, 11 Temmuz 2005
- URL- 3, [www.tobb.org.tr/vergisistemi/d4.pdf](http://www.tobb.org.tr/vergisistemi/d4.pdf), Gayrimenkul, Kentsel Rantlar ve Yeni Bir Vergilendirme Modeli, 14 Temmuz 2005.
- URL- 4, <http://www.turmob.org.tr/turmob/basin/25-10-2004.htm>, Gayrimenkulde Üç Ayrı Değer ve Vergi Kaybı, 8 Temmuz 2005.
- URL- 5, [http://web.mit.edu/11.952/www/en/scenarios/south/s\\_vil\\_policy.html](http://web.mit.edu/11.952/www/en/scenarios/south/s_vil_policy.html), South Side: Land Pooling as A Policy Approach to Village Reprogramming in Foshan, 14 Mart 2006.
- Uzun, B., 1992. Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Parseli Üretme Yöntemleri ve Sonuçlarının İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Uzun, B., 2000. Çevre Yolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlenmesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Ülkü, H., ve Olgun, Ö., 1993. Arsa Düzenleme Sorunları ve Öneriler, 4. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 249, 251, 255-256.
- Yalpır, Ş., Özkan, G., ve Erdi, A., 2002. Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi ve Konya Örneği, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, Ankara, 127.
- Yaprak, Ö. B., Sesli, F. A., ve Akyol, N., 2003. Trabzon'da Planlama Politikalarının Değişimi ve Mülkiyete Olan Etkileri, 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 766.
- Yomralıoğlu, T., 1993. The Investigation of a Value-Based Urban Land Readjustment Model And Its Implementation Using Geographical Information Systems, Doktora Tezi, University of Newcastle Upon Tyne.
- Yomralıoğlu, T., ve Parker, D., 1993. A GIS-Based Land Readjustment System for Urban Development, Fourth European Conference on Geographical Information Systems in Genoa, EGIS'93 Conference Proceedings, V 1, Amsterdam Netherlands.s1
- Yomralıoğlu, T., 1994. A Value-Based Approach for Urban Land Readjustment, FIG XX International Congress, Melbourne, Australia, p 4.
- Yomralıoğlu, T., 1995. Taşınmazların Değerlendirilmesi, Ders Notları, KTÜ, Trabzon.

- Yomralıoğlu, T., Tüdeş, T., Uzun, B., ve Eren, E., 1996. Land Readjustment Implementations in Turkey, XXIVth International Housing Congress, Ankara, 150, 154-155.
- Yomralıoğlu, T., 1997. Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, İber Matbaacılık, Trabzon, 12-13, 23, 139-147, 158-160.
- Yomralıoğlu, T., ve Uzun, B., 2001. Temel Eğitim Alanlarının Dop Kapsamına Alınabilirliğinin İrdelenmesi, 8. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 350, 353.

## 6. EKLER

Ek Tablo 1. Eğim ve eğime bağlı puan değerleri

| Pafta No   | Parsel No | Eğim (%) | Puan | Pafta No   | Parsel No | Eğim (%) | Puan |
|------------|-----------|----------|------|------------|-----------|----------|------|
| Beşirli-3  | 219       | 17       | 83   | Beşirli-13 | 935       | 50       | 50   |
|            | 220       | 20       | 80   |            | 936       | 43       | 57   |
|            | 221       | 20       | 80   |            | 937       | 37       | 63   |
|            | 364       | 18       | 82   |            | 938       | 19       | 81   |
|            | 896       | 14       | 86   |            | 939       | 21       | 79   |
|            | 897       | 20       | 80   |            | 940       | 22       | 78   |
|            | 915       | 15       | 85   |            | 941       | 15       | 85   |
|            | 916       | 11       | 89   |            | 942       | 24       | 76   |
|            | 918       | 24       | 76   |            | 943       | 16       | 84   |
|            | 919       | 22       | 78   |            | 944       | 21       | 79   |
|            | 920       | 25       | 75   |            | 945       | 25       | 75   |
|            | 921       | 20       | 80   |            | 946       | 25       | 75   |
|            | 922       | 25       | 75   |            | 947       | 20       | 80   |
|            | 955       | 16       | 84   |            | 948       | 13       | 87   |
|            | 956       | 14       | 86   |            | 949       | 10       | 90   |
|            | 957       | 11       | 89   |            | 950       | 58       | 42   |
|            | 958       | 12       | 88   |            | 951       | 43       | 57   |
|            | 959       | 17       | 83   |            | 952       | 46       | 54   |
|            | 960       | 21       | 79   |            | 953       | 51       | 49   |
|            | 961       | 20       | 80   |            | 954       | 22       | 78   |
|            | 962       | 15       | 85   |            | 1074      | 21       | 79   |
|            | 963       | 29       | 71   |            | 1075      | 23       | 77   |
|            | 964       | 41       | 59   |            | 1076      | 23       | 77   |
|            | 965       | 49       | 51   |            | 1078      | 23       | 77   |
|            | 966       | 53       | 47   |            | 1079      | 10       | 90   |
|            | 967       | 49       | 51   |            | 1081      | 22       | 78   |
|            | 1780      | 16       | 84   |            | 1082      | 23       | 77   |
|            | 1948      | 27       | 73   |            | 1083      | 24       | 76   |
|            | 1949      | 25       | 75   |            | 1084      | 25       | 75   |
| Beşirli-10 | 887       | 13       | 87   |            | 1085      | 29       | 71   |
|            | 888       | 20       | 80   |            | 1086      | 36       | 64   |
|            | 889       | 15       | 85   |            | 1087      | 19       | 81   |
|            | 890       | 15       | 85   |            | 1088      | 20       | 80   |
| Beşirli-13 | 567       | 20       | 80   |            | 1089      | 20       | 80   |
|            | 568       | 15       | 85   |            | 1092      | 24       | 76   |
|            | 569       | 18       | 82   |            | 1093      | 22       | 78   |
|            | 917       | 5        | 95   |            | 1094      | 80       | 20   |
|            | 927       | 20       | 80   |            | 1095      | 92       | 8    |
|            | 928       | 20       | 80   |            | 1096      | 35       | 65   |
|            | 929       | 14       | 86   |            | 1097      | 16       | 84   |
|            | 930       | 17       | 83   |            | 1098      | 13       | 87   |
|            | 931       | 23       | 77   |            | 1099      | 10       | 90   |
|            | 932       | 32       | 68   |            | 1100      | 13       | 87   |
|            | 933       | 21       | 79   |            | 1101      | 18       | 82   |
|            | 934       | 47       | 53   |            | 1102      | 17       | 83   |

Ek Tablo 1'in devamı

|            |      |    |    |            |      |    |    |
|------------|------|----|----|------------|------|----|----|
| Beşirli-13 | 1103 | 13 | 87 |            | 1824 | 10 | 90 |
|            | 1104 | 17 | 83 |            | 1994 | 22 | 78 |
|            | 1105 | 20 | 80 |            | 1995 | 20 | 80 |
|            | 1106 | 38 | 62 |            | 2031 | 24 | 76 |
|            | 1107 | 45 | 55 |            | 2032 | 25 | 75 |
|            | 1108 | 48 | 52 | Beşirli-14 | 1118 | 31 | 69 |
|            | 1109 | 47 | 53 |            | 1119 | 23 | 77 |
|            | 1110 | 22 | 78 |            | 1120 | 15 | 85 |
|            | 1111 | 21 | 79 |            | 1121 | 32 | 68 |
|            | 1112 | 21 | 79 |            | 1122 | 83 | 17 |
|            | 1113 | 20 | 80 |            | 1123 | 26 | 74 |
|            | 1114 | 19 | 81 |            | 1124 | 25 | 75 |
|            | 1115 | 16 | 84 |            | 1125 | 26 | 74 |
|            | 1117 | 12 | 88 |            | 1126 | 23 | 77 |
|            | 1133 | 17 | 83 |            | 1127 | 20 | 80 |
|            | 1136 | 20 | 80 |            | 1128 | 22 | 78 |
|            | 1346 | 22 | 78 |            | 1129 | 17 | 83 |
|            | 1347 | 15 | 85 |            | 1131 | 20 | 80 |
|            | 1474 | 21 | 79 |            | 1132 | 27 | 73 |
|            | 1475 | 17 | 83 |            | 1137 | 24 | 76 |
|            | 1476 | 19 | 81 |            | 1138 | 22 | 78 |
|            | 1477 | 12 | 88 |            | 1461 | 41 | 59 |
|            | 1820 | 19 | 81 |            | 1462 | 32 | 68 |
|            | 1821 | 17 | 83 |            | 1463 | 30 | 70 |
|            | 1822 | 13 | 87 |            | 1793 | 24 | 76 |
|            | 1823 | 13 | 87 |            | 1794 | 30 | 70 |

Ek Tablo 2. Kırık köşe sayıları ve puan değerleri

| <b>Pafta No</b> | <b>Parsel No</b> | <b>Kırık Köşe Sayısı</b> | <b>Puan</b> | <b>Pafta No</b> | <b>Parsel No</b> | <b>Kırık Köşe Sayısı</b> | <b>Puan</b> |
|-----------------|------------------|--------------------------|-------------|-----------------|------------------|--------------------------|-------------|
| Beşirli-3       | 219              | 13                       | 31          |                 | 938              | 6                        | 67          |
|                 | 220              | 7                        | 57          |                 | 939              | 4                        | 100         |
|                 | 221              | 19                       | 21          |                 | 940              | 4                        | 100         |
|                 | 364              | 4                        | 100         |                 | 941              | 18                       | 22          |
|                 | 896              | 16                       | 25          |                 | 942              | 7                        | 57          |
|                 | 897              | 9                        | 44          |                 | 943              | 5                        | 80          |
|                 | 915              | 16                       | 25          |                 | 944              | 4                        | 100         |
|                 | 916              | 8                        | 50          |                 | 945              | 4                        | 100         |
|                 | 918              | 7                        | 57          |                 | 946              | 5                        | 80          |
|                 | 919              | 5                        | 80          |                 | 947              | 5                        | 80          |
|                 | 920              | 5                        | 80          |                 | 948              | 3                        | 133         |
|                 | 921              | 5                        | 80          |                 | 949              | 4                        | 100         |
|                 | 922              | 6                        | 67          |                 | 950              | 4                        | 100         |
|                 | 955              | 6                        | 67          |                 | 951              | 3                        | 133         |
|                 | 956              | 8                        | 50          |                 | 952              | 25                       | 16          |
|                 | 957              | 7                        | 57          |                 | 953              | 5                        | 80          |
|                 | 958              | 7                        | 57          |                 | 954              | 20                       | 20          |
|                 | 959              | 7                        | 57          |                 | 1074             | 10                       | 40          |
|                 | 960              | 4                        | 100         |                 | 1075             | 9                        | 44          |
|                 | 961              | 6                        | 67          |                 | 1076             | 8                        | 50          |
|                 | 962              | 5                        | 80          |                 | 1078             | 4                        | 100         |
|                 | 963              | 11                       | 36          |                 | 1079             | 4                        | 100         |
|                 | 964              | 12                       | 33          |                 | 1081             | 5                        | 80          |
|                 | 965              | 5                        | 80          |                 | 1082             | 4                        | 100         |
|                 | 966              | 6                        | 67          |                 | 1083             | 4                        | 100         |
|                 | 967              | 5                        | 80          |                 | 1084             | 4                        | 100         |
|                 | 1780             | 10                       | 40          |                 | 1085             | 8                        | 50          |
|                 | 1948             | 8                        | 50          |                 | 1086             | 12                       | 33          |
|                 | 1949             | 9                        | 44          |                 | 1087             | 7                        | 57          |
| Beşirli-10      | 887              | 4                        | 100         |                 | 1088             | 5                        | 80          |
|                 | 888              | 36                       | 11          |                 | 1089             | 7                        | 57          |
|                 | 889              | 11                       | 36          |                 | 1092             | 9                        | 44          |
|                 | 890              | 13                       | 31          |                 | 1093             | 6                        | 67          |
| Beşirli-13      | 567              | 4                        | 100         |                 | 1094             | 5                        | 80          |
|                 | 568              | 5                        | 80          |                 | 1095             | 4                        | 100         |
|                 | 569              | 5                        | 80          |                 | 1096             | 13                       | 31          |
|                 | 917              | 7                        | 57          |                 | 1097             | 16                       | 25          |
|                 | 927              | 5                        | 80          |                 | 1098             | 7                        | 57          |
|                 | 928              | 9                        | 44          |                 | 1099             | 7                        | 57          |
|                 | 929              | 9                        | 44          |                 | 1100             | 5                        | 80          |
|                 | 930              | 12                       | 33          |                 | 1101             | 4                        | 100         |
|                 | 931              | 6                        | 67          |                 | 1102             | 12                       | 33          |
|                 | 932              | 4                        | 100         |                 | 1103             | 3                        | 133         |
|                 | 933              | 4                        | 100         |                 | 1104             | 4                        | 100         |
|                 | 934              | 4                        | 100         |                 | 1105             | 4                        | 100         |
|                 | 935              | 6                        | 67          |                 | 1106             | 4                        | 100         |
|                 | 936              | 4                        | 100         |                 | 1107             | 5                        | 80          |
|                 | 937              | 9                        | 44          |                 | 1108             | 4                        | 100         |

Ek Tablo 2'nin devamı

|            |      |    |    |            |      |    |     |
|------------|------|----|----|------------|------|----|-----|
| Beşirli-13 | 1109 | 5  | 80 |            | 2031 | 6  | 67  |
|            | 1110 | 7  | 57 |            | 2032 | 9  | 44  |
|            | 1111 | 6  | 67 | Beşirli-14 | 1118 | 9  | 44  |
|            | 1112 | 11 | 36 |            | 1119 | 6  | 67  |
|            | 1113 | 11 | 36 |            | 1120 | 13 | 31  |
|            | 1114 | 7  | 57 |            | 1121 | 8  | 50  |
|            | 1115 | 9  | 44 |            | 1122 | 8  | 50  |
|            | 1117 | 5  | 80 |            | 1123 | 10 | 40  |
|            | 1133 | 9  | 44 |            | 1124 | 5  | 80  |
|            | 1136 | 5  | 80 |            | 1125 | 5  | 80  |
|            | 1346 | 13 | 31 |            | 1126 | 4  | 100 |
|            | 1347 | 16 | 25 |            | 1127 | 4  | 100 |
|            | 1474 | 11 | 36 |            | 1128 | 4  | 100 |
|            | 1475 | 7  | 57 |            | 1129 | 9  | 44  |
|            | 1476 | 9  | 44 |            | 1131 | 5  | 80  |
|            | 1477 | 7  | 57 |            | 1132 | 7  | 57  |
|            | 1820 | 7  | 57 |            | 1137 | 4  | 100 |
|            | 1821 | 7  | 57 |            | 1138 | 7  | 57  |
|            | 1822 | 8  | 50 |            | 1461 | 10 | 40  |
|            | 1823 | 6  | 67 |            | 1462 | 8  | 50  |
|            | 1824 | 7  | 57 |            | 1463 | 6  | 67  |
|            | 1994 | 9  | 44 |            | 1793 | 4  | 100 |
|            | 1995 | 9  | 44 |            | 1794 | 4  | 100 |

Ek Tablo 3. Mevcut kaynaklara ait puan değerleri

| <b>Pafta No</b> | <b>Parsel No</b> | <b>Puan</b> | <b>Pafta No</b> | <b>Parsel No</b> | <b>Puan</b> | <b>Pafta No</b> | <b>Parsel No</b> | <b>Puan</b> |
|-----------------|------------------|-------------|-----------------|------------------|-------------|-----------------|------------------|-------------|
| Beşirli-3       | 219              | 0           |                 | 937              | 25          |                 | 1101             | 0           |
|                 | 220              | 0           |                 | 938              | 0           |                 | 1102             | 0           |
|                 | 221              | 0           |                 | 939              | 25          |                 | 1103             | 0           |
|                 | 364              | 25          |                 | 940              | 25          |                 | 1104             | 0           |
|                 | 896              | 25          |                 | 941              | 0           |                 | 1105             | 0           |
|                 | 897              | 25          |                 | 942              | 0           |                 | 1106             | 0           |
|                 | 915              | 100         |                 | 943              | 0           |                 | 1107             | 0           |
|                 | 916              | 0           |                 | 944              | 0           |                 | 1108             | 0           |
|                 | 918              | 0           |                 | 945              | 0           |                 | 1115             | 0           |
|                 | 919              | 25          |                 | 946              | 0           |                 | 1117             | 0           |
|                 | 920              | 0           |                 | 947              | 0           |                 | 1133             | 0           |
|                 | 921              | 0           |                 | 948              | 0           |                 | 1136             | 0           |
|                 | 922              | 0           |                 | 949              | 0           |                 | 1346             | 0           |
|                 | 955              | 0           |                 | 950              | 0           |                 | 1347             | 75          |
|                 | 956              | 0           |                 | 951              | 0           |                 | 1474             | 25          |
|                 | 957              | 0           |                 | 952              | 0           |                 | 1475             | 0           |
|                 | 958              | 0           |                 | 953              | 0           |                 | 1476             | 0           |
|                 | 959              | 0           |                 | 954              | 50          |                 | 1477             | 0           |
|                 | 960              | 0           |                 | 1074             | 0           |                 | 1820             | 0           |
|                 | 961              | 0           |                 | 1075             | 0           |                 | 1821             | 0           |
|                 | 962              | 0           |                 | 1076             | 0           |                 | 1822             | 0           |
|                 | 963              | 25          |                 | 1078             | 0           |                 | 1823             | 50          |
|                 | 964              | 0           |                 | 1079             | 25          |                 | 1824             | 0           |
|                 | 965              | 0           |                 | 954              | 50          |                 | 1994             | 0           |
|                 | 966              | 0           |                 | 1074             | 0           |                 | 1995             | 0           |
|                 | 967              | 0           |                 | 1075             | 0           |                 | 2031             | 0           |
|                 | 1780             | 0           |                 | 1076             | 0           |                 | 2032             | 0           |
|                 | 1948             | 0           |                 | 1078             | 0           | Beşirli-14      | 1118             | 0           |
|                 | 1949             | 0           |                 | 1079             | 25          |                 | 1119             | 0           |
| Beşirli-10      | 887              | 0           |                 | 1081             | 0           |                 | 1120             | 0           |
|                 | 888              | 75          |                 | 1082             | 0           |                 | 1121             | 0           |
|                 | 889              | 0           |                 | 1083             | 0           |                 | 1122             | 0           |
|                 | 890              | 0           |                 | 1084             | 0           |                 | 1123             | 0           |
| Beşirli-13      | 567              | 0           |                 | 1085             | 0           |                 | 1124             | 0           |
|                 | 568              | 0           |                 | 1086             | 0           |                 | 1125             | 0           |
|                 | 569              | 0           |                 | 1087             | 0           |                 | 1126             | 0           |
|                 | 917              | 0           |                 | 1088             | 0           |                 | 1127             | 0           |
|                 | 927              | 0           |                 | 1089             | 25          |                 | 1128             | 0           |
|                 | 928              | 0           |                 | 1092             | 0           |                 | 1129             | 0           |
|                 | 929              | 0           |                 | 1093             | 0           |                 | 1131             | 0           |
|                 | 930              | 0           |                 | 1094             | 0           |                 | 1132             | 0           |
|                 | 931              | 0           |                 | 1095             | 0           |                 | 1137             | 0           |
|                 | 932              | 0           |                 | 1096             | 0           |                 | 1138             | 0           |
|                 | 933              | 0           |                 | 1097             | 0           |                 | 1461             | 0           |
|                 | 934              | 0           |                 | 1098             | 0           |                 | 1462             | 0           |
|                 | 935              | 0           |                 | 1099             | 0           |                 | 1463             | 0           |
|                 | 936              | 0           |                 | 1100             | 0           |                 | 1793             | 0           |

Ek Tablo 4a. Çalışma alanına ait parsel rayiç bedelleri

| Sıra No | Cadde, Sokak Ve Değer Bakımından Farklı Bölgenin Adı | 2006 İçin Kesinleşen Değer (YTL) | Sıra No | Cadde, Sokak Ve Değer Bakımından Farklı Bölgenin Adı | 2006 İçin Kesinleşen Değer (YTL) |
|---------|------------------------------------------------------|----------------------------------|---------|------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1       | Altınşehir Caddesi                                   | 60,00                            | 40      | Ünlü Sokak                                           | 10,00                            |
| 2       | Engin Caddesi                                        | 10,00                            | 41      | Yavuz Sokak                                          | 30,00                            |
| 3       | Eyüboğlu Caddesi (1.kısım)                           | 140,00                           | 42      | Yunus Sokak                                          | 10,00                            |
| 4       | Eyüboğlu Caddesi (2.kısım)                           | 80,00                            | 43      | Zincirliçeşme Sokak                                  | 5,00                             |
| 5       | Eyüboğlu Caddesi (3. Kısım)                          | 10,00                            | 44      | Yavuz Selim Bulvarı                                  | 650,00                           |
| 6       | Eğitim Caddesi                                       | 90,00                            | 45      | Akçaabat Caddesi                                     | 700,00                           |
| 7       | Güvelioğlu Caddesi (1. kısım)                        | 70,00                            | 46      | Alidayı Caddesi (1.kısım)                            | 20,00                            |
| 8       | Güvelioğlu Caddesi (2. kısım)                        | 10,00                            | 47      | Alidayı Caddesi (2.kısım)                            | 18,00                            |
| 9       | Kınalıtaş Caddesi (1.kısım)                          | 140,00                           | 48      | Ali Naci Peker Caddesi                               | 170,00                           |
| 10      | Kınalıtaş Caddesi (2.kısım)                          | 10,00                            | 49      | Devlet Sahil Yolu Caddesi                            | 700,00                           |
| 11      | Harita Caddesi                                       | 70,00                            | 50      | Eşref Bitlis Caddesi                                 | 170,00                           |
| 12      | Uğurlu Caddesi                                       | 10,00                            | 51      | Kültür Caddesi                                       | 250,00                           |
| 13      | Yalı Caddesi                                         | 700,00                           | 52      | Nurettin Doğan Caddesi                               | 180,00                           |
| 14      | 1 Nolu Engin Sokak                                   | 10,00                            | 53      | Seyrantepe Caddesi                                   | 10,00                            |
| 15      | 2 Nolu Engin Sokak                                   | 10,00                            | 54      | 1 Nolu Sokak (1.kısım)                               | 140,00                           |
| 16      | Adatepe Sokak                                        | 10,00                            | 55      | 1 Nolu Sokak (2.kısım)                               | 80,00                            |
| 17      | Arı Sokak                                            | 10,00                            | 56      | 2 Nolu Sokak                                         | 100,00                           |
| 18      | Arka Sokak                                           | 85,00                            | 57      | 3 Nolu Sokak                                         | 110,00                           |
| 19      | Avcı Sokak                                           | 10,00                            | 58      | 4 Nolu Sokak                                         | 110,00                           |
| 20      | Bıldırcın Sokak                                      | 70,00                            | 59      | 5 Nolu Sokak                                         | 90,00                            |
| 21      | Cevahir Sokak                                        | 10,00                            | 60      | 6 Nolu Sokak                                         | 25,00                            |
| 22      | Coşkunlar Sokak                                      | 10,00                            | 61      | 7 Nolu Sokak                                         | 25,00                            |
| 23      | Demirciler Sokak                                     | 10,00                            | 62      | 8 Nolu Sokak                                         | 150,00                           |
| 24      | Emre Sokak                                           | 140,00                           | 63      | 9 Nolu Sokak                                         | 150,00                           |
| 25      | Erdem Sokak                                          | 10,00                            | 64      | 10 Nolu Sokak                                        | 150,00                           |
| 26      | Esenyurt Sokak                                       | 10,00                            | 65      | 11 Nolu Sokak                                        | 90,00                            |
| 27      | İhlas Sokak                                          | 130,00                           | 66      | 12 Nolu Sokak                                        | 90,00                            |
| 28      | Kafkas Sokak                                         | 10,00                            | 67      | 13 Nolu Sokak                                        | 90,00                            |
| 29      | Kaplan Sokak                                         | 10,00                            | 68      | 14 Nolu Sokak                                        | 160,00                           |
| 30      | Kara Sokak                                           | 10,00                            | 69      | 15 Nolu Sokak                                        | 130,00                           |
| 31      | Kübra Sokak                                          | 10,00                            | 70      | 16 Nolu Sokak                                        | 150,00                           |
| 32      | Kurutaş Sokak                                        | 5,00                             | 71      | 17 Nolu Sokak                                        | 75,00                            |
| 33      | Mert Sokak                                           | 10,00                            | 72      | 18 Nolu Sokak                                        | 100,00                           |
| 34      | Özgür Sokak                                          | 10,00                            | 73      | 19 Nolu Sokak                                        | 50,00                            |
| 35      | Rüzgarlıbahçe Sokak                                  | 100,00                           | 74      | 20 Nolu Sokak                                        | 50,00                            |
| 36      | Selim Sokak                                          | 10,00                            | 75      | 21 Nolu Sokak                                        | 40,00                            |
| 37      | Seyrantepe Sokak                                     | 10,00                            | 76      | 22 Nolu Sokak                                        | 35,00                            |
| 38      | Şirin Sokak                                          | 90,00                            | 77      | 23 Nolu Sokak                                        | 35,00                            |
| 39      | Uğurlu Sokak                                         | 10,00                            | 78      | Ağaç Sokak                                           | 5,00                             |

Ek Tablo 4 a'nın devamı

|    |                      |        |
|----|----------------------|--------|
| 79 | Arı Sokak            | 10,00  |
| 80 | Arpa Sokak           | 10,00  |
| 81 | Aslan Kalıntaş Sokak | 140,00 |
| 82 | Cadı Sokak           | 20,00  |
| 83 | Cevher Sokak         | 10,00  |
| 84 | Derman Sokak         | 20,00  |
| 85 | Edalı Sokak          | 20,00  |
| 86 | Emre Sokak           | 120,00 |
| 87 | Sevim Sokak          | 10,00  |
| 88 | Yabangülü Sokak      | 10,00  |

Ek Tablo 4b. Çalışma alanında çevre puan değerleri

| Ada No | Parsel No | Puan | Ada No | Parsel No | Puan | Ada No | Parsel No | Puan |
|--------|-----------|------|--------|-----------|------|--------|-----------|------|
| 41     | 1         | 100  | 50     | 1         | 30   |        | 4         | 40   |
|        | 2         | 100  |        | 2         | 30   |        | 5         | 40   |
|        | 3         | 100  |        | 3         | 30   |        | 6         | 40   |
|        | 4         | 100  |        | 4         | 30   |        | 7         | 10   |
|        | 5         | 100  |        | 5         | 40   |        | 8         | 10   |
|        | 6         | 100  |        | 6         | 40   |        | 9         | 10   |
|        | 7         | 100  |        | 7         | 40   |        | 10        | 10   |
| 42     | 1         | 100  |        | 8         | 30   |        | 11        | 10   |
|        | 2         | 100  |        | 9         | 30   |        | 12        | 10   |
|        | 3         | 100  | 51     | 1         | 0    | 59     | 1         | 50   |
|        | 4         | 100  |        | 2         | 0    |        | 2         | 50   |
| 43     | 1         | 100  |        | 3         | 0    |        | 3         | 50   |
|        | 2         | 100  |        | 4         | 20   |        | 4         | 50   |
|        | 3         | 100  |        | 5         | 20   |        | 5         | 50   |
|        | 4         | 100  | 52     | 2         | 0    |        | 6         | 50   |
|        | 5         | 100  |        | 3         | 0    | 60     | 1         | 50   |
|        | 6         | 70   |        | 4         | 0    |        | 2         | 50   |
|        | 7         | 70   |        | 5         | 0    |        | 3         | 50   |
|        | 8         | 70   |        | 6         | 0    | 61     | 1         | 50   |
| 44     | 1         | 100  | 53     | 1         | 60   |        | 2         | 10   |
|        | 2         | 100  |        | 2         | 60   |        | 3         | 10   |
|        | 3         | 100  | 54     | 1         | 0    |        | 4         | 10   |
| 45     | 1         | 70   |        | 2         | 0    |        | 5         | 50   |
|        | 2         | 30   |        | 3         | 0    |        | 6         | 50   |
|        | 3         | 30   |        | 4         | 0    |        | 7         | 50   |
|        | 4         | 30   | 55     | 1         | 0    |        | 8         | 50   |
|        | 5         | 30   |        | 2         | 0    |        | 9         | 50   |
| 46     | 1         | 100  |        | 3         | 0    | 62     | 1         | 50   |
|        | 2         | 100  |        | 4         | 0    |        | 2         | 50   |
|        | 3         | 100  |        | 5         | 0    |        | 3         | 50   |
|        | 4         | 60   | 56     | 1         | 70   | 63     | 1         | 10   |
| 47     | 1         | 90   |        | 2         | 70   |        | 2         | 10   |
|        | 2         | 90   |        | 3         | 70   |        | 3         | 10   |
|        | 3         | 80   |        | 4         | 70   |        | 4         | 10   |
| 48     | 1         | 30   |        | 5         | 70   |        | 5         | 50   |
|        | 2         | 30   |        | 6         | 70   |        | 6         | 50   |
|        | 3         | 30   |        | 7         | 70   |        | 7         | 50   |
|        | 4         | 40   |        | 8         | 70   |        | 8         | 50   |
|        | 5         | 40   | 57     | 1         | 40   | 64     | 1         | 50   |
| 49     | 1         | 70   |        | 2         | 40   |        | 2         | 50   |
|        | 2         | 40   |        | 3         | 40   |        | 3         | 50   |
|        | 3         | 40   |        | 4         | 40   | 65     | 1         | 70   |
|        | 4         | 40   |        | 5         | 10   |        | 2         | 70   |
|        | 5         | 70   |        | 6         | 10   |        | 3         | 70   |
|        | 6         | 70   | 58     | 1         | 40   |        | 4         | 70   |
|        | 7         | 70   |        | 2         | 40   |        | 5         | 70   |
|        | 8         | 70   |        | 3         | 40   |        | 6         | 70   |

Ek Tablo 4 b'nin devamı

|    |   |     |
|----|---|-----|
| 66 | 1 | 70  |
|    | 2 | 70  |
|    | 3 | 70  |
|    | 4 | 70  |
|    | 5 | 70  |
| 67 | 1 | 0   |
| 68 | 1 | 100 |
| 69 | 1 | 70  |

Ek Tablo 5. Manzara nokta sayısı ve puan değerleri

| <b>Pafta No</b> | <b>Parsel No</b> | <b>Nokta Sayısı</b> | <b>Puan</b> | <b>Pafta No</b> | <b>Parsel No</b> | <b>Nokta Sayısı</b> | <b>Puan</b> |
|-----------------|------------------|---------------------|-------------|-----------------|------------------|---------------------|-------------|
| Beşirli-3       | 219              | 5                   | 31          |                 | 937              | 5                   | 31          |
|                 | 220              | 5                   | 31          |                 | 938              | 8                   | 50          |
|                 | 221              | 3                   | 19          |                 | 939              | 8                   | 50          |
|                 | 364              | 8                   | 50          |                 | 940              | 8                   | 50          |
|                 | 896              | 5                   | 31          |                 | 941              | 4                   | 25          |
|                 | 897              | 7                   | 44          |                 | 942              | 5                   | 31          |
|                 | 915              | 7                   | 44          |                 | 943              | 3                   | 19          |
|                 | 916              | 6                   | 38          |                 | 944              | 3                   | 19          |
|                 | 918              | 8                   | 50          |                 | 945              | 3                   | 19          |
|                 | 919              | 8                   | 50          |                 | 946              | 2                   | 13          |
|                 | 920              | 7                   | 44          |                 | 947              | 3                   | 19          |
|                 | 921              | 8                   | 50          |                 | 948              | 4                   | 25          |
|                 | 922              | 7                   | 44          |                 | 949              | 2                   | 13          |
|                 | 955              | 7                   | 44          |                 | 950              | 3                   | 19          |
|                 | 956              | 6                   | 38          |                 | 951              | 0                   | 0           |
|                 | 957              | 6                   | 38          |                 | 952              | 3                   | 19          |
|                 | 958              | 5                   | 31          |                 | 953              | 2                   | 13          |
|                 | 959              | 4                   | 25          |                 | 954              | 5                   | 31          |
|                 | 960              | 5                   | 31          |                 | 1074             | 7                   | 44          |
|                 | 961              | 7                   | 44          |                 | 1075             | 7                   | 44          |
|                 | 962              | 7                   | 44          |                 | 1076             | 7                   | 44          |
|                 | 963              | 7                   | 44          |                 | 1078             | 8                   | 50          |
|                 | 964              | 8                   | 50          |                 | 1079             | 8                   | 50          |
|                 | 965              | 6                   | 38          |                 | 1081             | 7                   | 44          |
|                 | 966              | 5                   | 31          |                 | 1082             | 7                   | 44          |
|                 | 967              | 5                   | 31          |                 | 1083             | 7                   | 44          |
|                 | 1780             | 7                   | 44          |                 | 1084             | 7                   | 44          |
|                 | 1948             | 8                   | 50          |                 | 1085             | 7                   | 44          |
|                 | 1949             | 7                   | 44          |                 | 1086             | 7                   | 44          |
| Beşirli-10      | 887              | 8                   | 50          |                 | 1087             | 7                   | 44          |
|                 | 888              | 6                   | 38          |                 | 1088             | 7                   | 44          |
|                 | 889              | 6                   | 38          |                 | 1089             | 7                   | 44          |
|                 | 890              | 7                   | 44          |                 | 1092             | 7                   | 44          |
| Beşirli-13      | 567              | 8                   | 50          |                 | 1093             | 7                   | 44          |
|                 | 568              | 8                   | 50          |                 | 1094             | 7                   | 44          |
|                 | 569              | 8                   | 50          |                 | 1095             | 7                   | 44          |
|                 | 917              | 5                   | 31          |                 | 1096             | 7                   | 44          |
|                 | 927              | 8                   | 50          |                 | 1097             | 6                   | 38          |
|                 | 928              | 8                   | 50          |                 | 1098             | 6                   | 38          |
|                 | 929              | 7                   | 44          |                 | 1099             | 6                   | 38          |
|                 | 930              | 7                   | 44          |                 | 1100             | 6                   | 38          |
|                 | 931              | 7                   | 44          |                 | 1101             | 6                   | 38          |
|                 | 932              | 7                   | 44          |                 | 1102             | 6                   | 38          |
|                 | 933              | 7                   | 44          |                 | 1103             | 0                   | 0           |
|                 | 934              | 5                   | 31          |                 | 1104             | 7                   | 44          |
|                 | 935              | 5                   | 31          |                 | 1105             | 7                   | 44          |
|                 | 936              | 5                   | 31          |                 | 1106             | 7                   | 44          |

Ek Tablo 5'in devamı

| <b>Pafta No</b> | <b>Parsel No</b> | <b>Nokta Sayısı</b> | <b>Puan</b> | <b>Pafta No</b> | <b>Parsel No</b> | <b>Nokta Sayısı</b> | <b>Puan</b> |
|-----------------|------------------|---------------------|-------------|-----------------|------------------|---------------------|-------------|
|                 | 1107             | 7                   | 44          |                 | 1995             | 7                   | 44          |
|                 | 1108             | 7                   | 44          |                 | 2031             | 7                   | 44          |
|                 | 1109             | 7                   | 44          |                 | 2032             | 7                   | 44          |
|                 | 1110             | 6                   | 38          | Beşirli-14      | 1118             | 7                   | 44          |
|                 | 1111             | 6                   | 38          |                 | 1119             | 7                   | 44          |
|                 | 1112             | 6                   | 38          |                 | 1120             | 8                   | 50          |
|                 | 1113             | 6                   | 38          |                 | 1121             | 6                   | 38          |
|                 | 1114             | 6                   | 38          |                 | 1122             | 7                   | 44          |
|                 | 1115             | 6                   | 38          |                 | 1123             | 5                   | 31          |
|                 | 1117             | 6                   | 38          |                 | 1124             | 6                   | 38          |
|                 | 1133             | 6                   | 38          |                 | 1125             | 6                   | 38          |
|                 | 1136             | 7                   | 44          |                 | 1126             | 6                   | 38          |
|                 | 1346             | 6                   | 38          |                 | 1127             | 6                   | 38          |
|                 | 1347             | 6                   | 38          |                 | 1128             | 6                   | 38          |
|                 | 1474             | 7                   | 44          |                 | 1129             | 6                   | 38          |
|                 | 1475             | 6                   | 38          |                 | 1131             | 7                   | 44          |
|                 | 1476             | 7                   | 44          |                 | 1132             | 7                   | 44          |
|                 | 1477             | 7                   | 44          |                 | 1137             | 7                   | 44          |
|                 | 1820             | 7                   | 44          |                 | 1138             | 7                   | 44          |
|                 | 1821             | 7                   | 44          |                 | 1461             | 5                   | 31          |
|                 | 1822             | 7                   | 44          |                 | 1462             | 7                   | 44          |
|                 | 1823             | 7                   | 44          |                 | 1463             | 8                   | 50          |
|                 | 1824             | 7                   | 44          |                 | 1793             | 6                   | 38          |
|                 | 1994             | 7                   | 44          |                 | 1794             | 0                   | 0           |

Ek Tablo 6. Kadastro parsellerinin yola çıkış puan değerleri

| <b>Pafta No</b> | <b>Parsel No</b> | <b>Puan</b> | <b>Pafta No</b> | <b>Parsel No</b> | <b>Puan</b> | <b>Pafta No</b> | <b>Parsel No</b> | <b>Puan</b> |
|-----------------|------------------|-------------|-----------------|------------------|-------------|-----------------|------------------|-------------|
| Beşirli-3       | 219              | 100         |                 | 937              | 100         |                 | 1107             | 100         |
|                 | 220              | 100         |                 | 938              | 100         |                 | 1108             | 100         |
|                 | 221              | 100         |                 | 939              | 100         |                 | 1109             | 100         |
|                 | 364              | 100         |                 | 940              | 100         |                 | 1110             | 100         |
|                 | 896              | 100         |                 | 941              | 100         |                 | 1111             | 100         |
|                 | 897              | 100         |                 | 942              | 100         |                 | 1112             | 100         |
|                 | 915              | 100         |                 | 943              | 100         |                 | 1113             | 0           |
|                 | 916              | 100         |                 | 944              | 100         |                 | 1114             | 0           |
|                 | 918              | 100         |                 | 945              | 100         |                 | 1115             | 0           |
|                 | 919              | 100         |                 | 946              | 100         |                 | 1117             | 100         |
|                 | 920              | 0           |                 | 947              | 100         |                 | 1133             | 0           |
|                 | 921              | 100         |                 | 948              | 100         |                 | 1136             | 100         |
|                 | 922              | 0           |                 | 949              | 100         |                 | 1346             | 100         |
|                 | 955              | 100         |                 | 950              | 100         |                 | 1347             | 100         |
|                 | 956              | 100         |                 | 951              | 100         |                 | 1474             | 100         |
|                 | 957              | 0           |                 | 952              | 100         |                 | 1475             | 100         |
|                 | 958              | 100         |                 | 953              | 100         |                 | 1476             | 100         |
|                 | 959              | 100         |                 | 954              | 100         |                 | 1477             | 100         |
|                 | 960              | 0           |                 | 1074             | 100         |                 | 1820             | 100         |
|                 | 961              | 100         |                 | 1075             | 100         |                 | 1821             | 100         |
|                 | 962              | 0           |                 | 1076             | 100         |                 | 1822             | 100         |
|                 | 963              | 100         |                 | 1078             | 100         |                 | 1823             | 0           |
|                 | 964              | 100         |                 | 1079             | 0           |                 | 1824             | 0           |
|                 | 965              | 100         |                 | 1081             | 100         |                 | 1994             | 100         |
|                 | 966              | 100         |                 | 1082             | 100         |                 | 1995             | 100         |
|                 | 967              | 100         |                 | 1083             | 100         |                 | 2031             | 100         |
|                 | 1780             | 100         |                 | 1084             | 100         |                 | 2032             | 100         |
|                 | 1948             | 100         |                 | 1085             | 100         | Beşirli-14      | 1118             | 100         |
|                 | 1949             | 0           |                 | 1086             | 100         |                 | 1119             | 100         |
| Beşirli-10      | 887              | 100         |                 | 1087             | 100         |                 | 1120             | 100         |
|                 | 888              | 100         |                 | 1088             | 100         |                 | 1121             | 100         |
|                 | 889              | 0           |                 | 1089             | 0           |                 | 1122             | 100         |
|                 | 890              | 0           |                 | 1092             | 100         |                 | 1123             | 100         |
| Beşirli-13      | 567              | 100         |                 | 1093             | 100         |                 | 1124             | 100         |
|                 | 568              | 100         |                 | 1094             | 0           |                 | 1125             | 100         |
|                 | 569              | 100         |                 | 1095             | 0           |                 | 1126             | 100         |
|                 | 917              | 100         |                 | 1096             | 0           |                 | 1127             | 100         |
|                 | 927              | 100         |                 | 1097             | 100         |                 | 1128             | 0           |
|                 | 928              | 100         |                 | 1098             | 100         |                 | 1129             | 0           |
|                 | 929              | 100         |                 | 1099             | 100         |                 | 1131             | 100         |
|                 | 930              | 100         |                 | 1100             | 100         |                 | 1132             | 100         |
|                 | 931              | 0           |                 | 1101             | 100         |                 | 1137             | 100         |
|                 | 932              | 0           |                 | 1102             | 100         |                 | 1138             | 100         |
|                 | 933              | 0           |                 | 1103             | 100         |                 | 1461             | 100         |
|                 | 934              | 0           |                 | 1104             | 100         |                 | 1462             | 100         |
|                 | 935              | 0           |                 | 1105             | 100         |                 | 1463             | 100         |
|                 | 936              | 0           |                 | 1106             | 100         |                 | 1793             | 100         |

Ek Tablo 7. İmar parsellerinin eğitim merkezinden uzaklıkları ve puan değerleri

| Ada No | Parsel No | Uzaklık | Puan | Ada No | Parsel No | Uzaklık | Puan |
|--------|-----------|---------|------|--------|-----------|---------|------|
| 41     | 1         | 728,35  | 1    | 50     | 1         | 203,14  | 20   |
|        | 2         | 615,31  | 1    |        | 2         | 250,08  | 10   |
|        | 3         | 578,95  | 1    |        | 3         | 269,68  | 10   |
|        | 4         | 546,36  | 1    |        | 4         | 256,47  | 10   |
|        | 5         | 532,63  | 1    |        | 5         | 202,55  | 20   |
|        | 6         | 506,50  | 1    |        | 6         | 184,40  | 30   |
|        | 7         | 463,65  | 1    |        | 7         | 162,63  | 40   |
| 42     | 1         | 451,74  | 1    |        | 8         | 146,64  | 50   |
|        | 2         | 429,21  | 1    |        | 9         | 179,89  | 30   |
|        | 3         | 409,64  | 1    | 51     | 1         | 42,97   | 90   |
|        | 4         | 383,54  | 5    |        | 2         | 147,79  | 50   |
| 43     | 1         | 465,73  | 1    |        | 3         | 174,89  | 40   |
|        | 2         | 436,58  | 1    |        | 4         | 57,52   | 80   |
|        | 3         | 402,28  | 1    |        | 5         | 37,79   | 90   |
|        | 4         | 374,35  | 5    | 52     | 2         | 165,26  | 40   |
|        | 5         | 320,08  | 5    |        | 3         | 230,14  | 20   |
|        | 6         | 273,45  | 10   |        | 4         | 244,63  | 20   |
|        | 7         | 308,83  | 5    |        | 5         | 216,86  | 20   |
|        | 8         | 335,57  | 5    |        | 6         | 142,13  | 50   |
| 44     | 1         | 332,34  | 5    | 53     | 1         | 312,21  | 5    |
|        | 2         | 391,73  | 5    |        | 2         | 404,95  | 1    |
|        | 3         | 372,53  | 5    | 54     | 1         | 216,86  | 20   |
| 45     | 1         | 238,91  | 20   |        | 2         | 244,63  | 20   |
|        | 2         | 229,82  | 20   |        | 3         | 243,70  | 20   |
|        | 3         | 259,74  | 10   |        | 4         | 230,14  | 20   |
|        | 4         | 286,70  | 10   | 55     | 1         | 57,83   | 80   |
|        | 5         | 286,34  | 10   |        | 2         | 119,26  | 60   |
| 46     | 1         | 357,29  | 5    |        | 3         | 87,78   | 70   |
|        | 2         | 457,90  | 1    |        | 4         | 10,61   | 100  |
|        | 3         | 447,06  | 1    |        | 5         | 33,13   | 90   |
|        | 4         | 373,12  | 5    | 56     | 1         | 270,27  | 10   |
| 47     | 1         | 264,40  | 10   |        | 2         | 323,44  | 5    |
|        | 2         | 324,68  | 5    |        | 3         | 351,14  | 5    |
|        | 3         | 365,16  | 5    |        | 4         | 325,70  | 5    |
| 48     | 1         | 253,49  | 10   |        | 5         | 294,03  | 10   |
|        | 2         | 341,22  | 5    |        | 6         | 302,68  | 5    |
|        | 3         | 324,12  | 5    |        | 7         | 261,89  | 10   |
|        | 4         | 264,60  | 10   |        | 8         | 237,54  | 20   |
|        | 5         | 235,37  | 20   | 57     | 1         | 455,05  | 1    |
| 49     | 1         | 113,11  | 60   |        | 2         | 434,75  | 1    |
|        | 2         | 181,41  | 30   |        | 3         | 412,27  | 1    |
|        | 3         | 219,22  | 20   |        | 4         | 354,83  | 5    |
|        | 4         | 258,13  | 10   |        | 5         | 319,04  | 5    |
|        | 5         | 273,92  | 10   |        | 6         | 379,30  | 5    |
|        | 6         | 198,91  | 30   | 58     | 1         | 578,66  | 1    |
|        | 7         | 180,83  | 30   |        | 2         | 557,69  | 1    |
|        | 8         | 161,80  | 40   |        | 3         | 536,67  | 1    |

Ek Tablo 7'nin devamı

|    |    |        |   |    |   |        |    |
|----|----|--------|---|----|---|--------|----|
| 58 | 4  | 509,11 | 1 |    | 2 | 518,71 | 1  |
|    | 5  | 485,19 | 1 |    | 3 | 497,95 | 1  |
|    | 6  | 437,69 | 1 | 63 | 1 | 387,72 | 5  |
|    | 7  | 413,23 | 1 |    | 2 | 367,53 | 5  |
|    | 8  | 436,44 | 1 |    | 3 | 345,44 | 5  |
|    | 9  | 459,71 | 1 |    | 4 | 320,23 | 5  |
|    | 10 | 483,68 | 1 |    | 5 | 360,57 | 5  |
|    | 11 | 503,21 | 1 |    | 6 | 417,70 | 1  |
|    | 12 | 524,31 | 1 |    | 7 | 437,17 | 1  |
| 59 | 1  | 621,51 | 1 |    | 8 | 450,14 | 1  |
|    | 2  | 555,36 | 1 | 64 | 1 | 442,68 | 1  |
|    | 3  | 554,90 | 1 |    | 2 | 423,87 | 1  |
|    | 4  | 601,69 | 1 |    | 3 | 398,57 | 5  |
|    | 5  | 620,50 | 1 | 65 | 1 | 370,94 | 5  |
|    | 6  | 640,13 | 1 |    | 2 | 350,50 | 5  |
| 60 | 1  | 628,69 | 1 |    | 3 | 333,65 | 5  |
|    | 2  | 601,10 | 1 |    | 4 | 286,72 | 10 |
|    | 3  | 617,98 | 1 |    | 5 | 255,13 | 10 |
| 61 | 1  | 519,15 | 1 |    | 6 | 228,15 | 20 |
|    | 2  | 496,69 | 1 | 66 | 1 | 194,36 | 30 |
|    | 3  | 472,70 | 1 |    | 2 | 172,61 | 40 |
|    | 4  | 440,06 | 1 |    | 3 | 157,37 | 40 |
|    | 5  | 487,56 | 1 |    | 4 | 132,58 | 50 |
|    | 6  | 498,87 | 1 |    | 5 | 119,50 | 60 |
|    | 7  | 515,19 | 1 | 67 | 1 | 76,72  | 70 |
|    | 8  | 545,37 | 1 | 68 | 1 | 361,39 | 5  |
|    | 9  | 573,01 | 1 | 69 | 1 | 310,40 | 5  |
| 62 | 1  | 542,35 | 1 |    |   |        |    |

Ek Tablo 8. İmar parsellerinin çocuk bahçesinden uzaklıkları ve puan değerleri

| Ada No | Parsel No | Uzaklık | Puan | Ada No | Parsel No | Uzaklık | Puan |
|--------|-----------|---------|------|--------|-----------|---------|------|
| 41     | 1         | 415,11  | 1    | 50     | 1         | 271,01  | 10   |
|        | 2         | 397,42  | 5    |        | 2         | 284,35  | 10   |
|        | 3         | 365,93  | 5    |        | 3         | 291,40  | 10   |
|        | 4         | 348,96  | 5    |        | 4         | 296,27  | 10   |
|        | 5         | 330,73  | 5    |        | 5         | 338,16  | 5    |
|        | 6         | 302,26  | 5    |        | 6         | 338,19  | 5    |
|        | 7         | 265,81  | 10   |        | 7         | 330,75  | 5    |
| 42     | 1         | 245,28  | 20   |        | 8         | 310,60  | 5    |
|        | 2         | 243,72  | 20   |        | 9         | 291,96  | 10   |
|        | 3         | 240,00  | 20   | 51     | 1         | 300,03  | 5    |
|        | 4         | 236,02  | 20   |        | 2         | 333,05  | 5    |
| 43     | 1         | 227,60  | 20   |        | 3         | 349,71  | 5    |
|        | 2         | 309,77  | 5    |        | 4         | 380,46  | 5    |
|        | 3         | 307,96  | 5    |        | 5         | 358,86  | 5    |
|        | 4         | 272,49  | 10   | 52     | 2         | 534,21  | 1    |
|        | 6         | 224,54  | 20   |        | 3         | 556,30  | 1    |
|        | 7         | 229,11  | 20   |        | 4         | 613,58  | 1    |
|        | 8         | 229,28  | 20   |        | 5         | 585,81  | 1    |
| 44     | 1         | 278,66  | 10   |        | 6         | 511,08  | 1    |
|        | 2         | 298,80  | 10   | 53     | 1         | 323,54  | 5    |
|        | 3         | 317,88  | 5    |        | 2         | 343,73  | 5    |
| 45     | 1         | 247,59  | 20   | 54     | 1         | 585,81  | 1    |
|        | 2         | 269,60  | 10   |        | 2         | 601,05  | 1    |
|        | 3         | 286,99  | 10   |        | 3         | 600,78  | 1    |
|        | 4         | 300,91  | 5    |        | 4         | 599,09  | 1    |
|        | 5         | 308,09  | 5    | 55     | 1         | 262,42  | 10   |
| 46     | 1         | 354,16  | 5    |        | 2         | 271,19  | 10   |
|        | 2         | 414,52  | 1    |        | 3         | 293,12  | 10   |
|        | 3         | 400,92  | 1    |        | 4         | 341,50  | 5    |
|        | 4         | 382,30  | 5    |        | 5         | 382,79  | 5    |
| 47     | 1         | 436,73  | 1    | 56     | 1         | 221,51  | 20   |
|        | 2         | 445,90  | 1    |        | 2         | 235,01  | 20   |
|        | 3         | 414,49  | 1    |        | 3         | 228,45  | 20   |
| 48     | 1         | 314,97  | 5    |        | 4         | 229,85  | 20   |
|        | 2         | 344,71  | 5    |        | 5         | 218,42  | 20   |
|        | 3         | 356,22  | 5    |        | 6         | 221,40  | 20   |
|        | 4         | 363,99  | 5    |        | 7         | 232,62  | 20   |
|        | 5         | 349,69  | 5    |        | 8         | 211,92  | 20   |
| 49     | 1         | 321,09  | 5    | 57     | 1         | 243,55  | 20   |
|        | 2         | 338,86  | 5    |        | 2         | 243,62  | 20   |
|        | 3         | 346,61  | 5    |        | 3         | 238,95  | 20   |
|        | 4         | 364,20  | 5    |        | 4         | 228,01  | 20   |
|        | 5         | 375,36  | 5    |        | 5         | 192,59  | 30   |
|        | 6         | 350,87  | 5    |        | 6         | 233,65  | 20   |
|        | 7         | 353,56  | 5    | 58     | 1         | 354,82  | 5    |
|        | 8         | 340,98  | 5    |        | 2         | 342,35  | 5    |

Ek Tablo 8'in devamı

| Ada No | Parsel No | Uzaklık | Puan | Ada No | Parsel No | Uzaklık | Puan |
|--------|-----------|---------|------|--------|-----------|---------|------|
| 58     | 3         | 326,19  | 5    | 62     | 1         | 337,72  | 5    |
|        | 4         | 302,22  | 5    |        | 2         | 308,70  | 5    |
|        | 5         | 276,69  | 10   |        | 3         | 285,98  | 10   |
|        | 6         | 238,63  | 20   | 63     | 1         | 227,14  | 20   |
|        | 7         | 223,50  | 20   |        | 2         | 232,90  | 20   |
|        | 8         | 261,96  | 10   |        | 3         | 226,83  | 20   |
|        | 9         | 285,61  | 10   |        | 4         | 215,14  | 20   |
|        | 10        | 309,01  | 5    |        | 5         | 234,25  | 20   |
|        | 11        | 328,66  | 5    |        | 6         | 260,65  | 10   |
|        | 12        | 342,86  | 5    |        | 7         | 264,28  | 10   |
| 59     | 1         | 390,63  | 5    |        | 8         | 261,51  | 10   |
|        | 2         | 355,36  | 5    | 64     | 1         | 265,87  | 10   |
|        | 3         | 359,26  | 5    |        | 2         | 262,66  | 10   |
|        | 4         | 374,08  | 5    |        | 3         | 256,27  | 10   |
|        | 5         | 405,22  | 1    | 65     | 1         | 247,94  | 20   |
|        | 6         | 426,50  | 1    |        | 2         | 241,22  | 20   |
| 60     | 1         | 409,07  | 1    |        | 3         | 232,82  | 20   |
|        | 2         | 377,95  | 5    |        | 4         | 216,37  | 20   |
|        | 3         | 391,38  | 5    |        | 5         | 221,56  | 20   |
| 61     | 1         | 341,34  | 5    |        | 6         | 215,66  | 20   |
|        | 2         | 321,18  | 5    | 66     | 1         | 257,25  | 10   |
|        | 3         | 298,32  | 10   |        | 2         | 290,89  | 10   |
|        | 4         | 269,91  | 10   |        | 3         | 293,33  | 10   |
|        | 5         | 278,41  | 10   |        | 4         | 285,22  | 10   |
|        | 6         | 293,09  | 10   |        | 5         | 266,55  | 10   |
|        | 7         | 310,59  | 5    | 67     | 1         | 260,37  | 10   |
|        | 8         | 336,39  | 5    | 68     | 1         | 386,25  | 5    |
|        | 9         | 357,36  | 5    | 69     | 1         | 390,34  | 5    |

Ek Tablo 9. İmar parsellerinin yeşil alanlara uzaklıkları ve puan değerleri

| Ada No | Parsel No | Uzaklık | Puan | Ada No | Parsel No | Uzaklık | Puan |
|--------|-----------|---------|------|--------|-----------|---------|------|
| 41     | 1         | 457,68  | 1    | 50     | 1         | 169,70  | 40   |
|        | 2         | 443,80  | 1    |        | 2         | 217,68  | 20   |
|        | 3         | 412,62  | 1    |        | 3         | 232,64  | 20   |
|        | 4         | 377,13  | 5    |        | 4         | 255,37  | 10   |
|        | 5         | 354,61  | 5    |        | 5         | 230,49  | 20   |
|        | 6         | 323,45  | 5    |        | 6         | 211,49  | 20   |
|        | 7         | 288,81  | 10   |        | 7         | 191,74  | 30   |
| 42     | 1         | 283,00  | 10   |        | 8         | 171,09  | 40   |
|        | 2         | 262,22  | 10   |        | 9         | 147,99  | 50   |
|        | 3         | 239,71  | 20   | 51     | 1         | 123,93  | 60   |
|        | 4         | 219,80  | 20   |        | 2         | 175,06  | 30   |
| 43     | 1         | 190,33  | 30   |        | 3         | 202,67  | 20   |
|        | 2         | 328,95  | 5    |        | 4         | 190,16  | 30   |
|        | 3         | 301,88  | 5    |        | 5         | 169,36  | 40   |
|        | 4         | 214,10  | 20   | 52     | 2         | 342,05  | 5    |
|        | 6         | 174,28  | 40   |        | 3         | 406,93  | 1    |
|        | 7         | 205,84  | 20   |        | 4         | 421,42  | 1    |
|        | 8         | 216,32  | 20   |        | 5         | 393,65  | 5    |
| 44     | 1         | 241,52  | 20   |        | 6         | 318,92  | 5    |
|        | 2         | 280,12  | 10   | 53     | 1         | 295,77  | 10   |
|        | 3         | 324,78  | 5    |        | 2         | 328,61  | 5    |
| 45     | 1         | 195,15  | 30   | 54     | 1         | 393,65  | 5    |
|        | 2         | 195,06  | 30   |        | 2         | 421,42  | 1    |
|        | 3         | 224,50  | 20   |        | 3         | 420,52  | 1    |
|        | 4         | 256,13  | 10   |        | 4         | 406,93  | 1    |
|        | 5         | 278,42  | 10   | 55     | 1         | 43,31   | 90   |
| 46     | 1         | 336,53  | 5    |        | 2         | 68,51   | 80   |
|        | 2         | 423,40  | 1    |        | 3         | 100,65  | 60   |
|        | 3         | 387,80  | 5    |        | 4         | 194,23  | 30   |
|        | 4         | 366,07  | 5    |        | 5         | 178,37  | 30   |
| 47     | 1         | 326,98  | 5    | 56     | 1         | 85,83   | 70   |
|        | 2         | 367,26  | 5    |        | 2         | 140,22  | 50   |
|        | 3         | 404,26  | 1    |        | 3         | 181,66  | 30   |
| 48     | 1         | 286,30  | 10   |        | 4         | 216,36  | 20   |
|        | 2         | 333,21  | 5    |        | 5         | 146,20  | 50   |
|        | 3         | 359,87  | 5    |        | 6         | 110,90  | 60   |
|        | 4         | 294,02  | 10   |        | 7         | 84,21   | 70   |
|        | 5         | 263,78  | 10   |        | 8         | 59,52   | 80   |
| 49     | 1         | 142,70  | 50   | 57     | 1         | 281,26  | 10   |
|        | 2         | 209,11  | 20   |        | 2         | 258,75  | 10   |
|        | 3         | 247,12  | 20   |        | 3         | 235,38  | 20   |
|        | 4         | 286,17  | 10   |        | 4         | 178,00  | 30   |
|        | 5         | 303,68  | 5    |        | 5         | 142,58  | 50   |
|        | 6         | 226,58  | 20   |        | 6         | 196,94  | 30   |
|        | 7         | 207,93  | 20   | 58     | 1         | 397,03  | 5    |
|        | 8         | 188,79  | 30   |        | 2         | 379,74  | 5    |

Ek Tablo 9'un devamı

| Ada No | Parsel No | Uzaklık | Puan | Ada No | Parsel No | Uzaklık | Puan |
|--------|-----------|---------|------|--------|-----------|---------|------|
| 58     | 3         | 358,06  | 5    | 62     | 1         | 368,90  | 5    |
|        | 4         | 334,69  | 5    |        | 2         | 343,50  | 5    |
|        | 5         | 306,99  | 5    |        | 3         | 321,95  | 5    |
|        | 6         | 256,25  | 10   | 63     | 1         | 213,19  | 20   |
|        | 7         | 229,76  | 20   |        | 2         | 190,15  | 30   |
|        | 8         | 257,66  | 10   |        | 3         | 164,84  | 40   |
|        | 9         | 279,32  | 10   |        | 4         | 144,29  | 50   |
|        | 10        | 306,20  | 5    |        | 5         | 185,53  | 30   |
|        | 11        | 326,10  | 5    |        | 6         | 241,07  | 20   |
|        | 12        | 343,40  | 5    |        | 7         | 265,07  | 10   |
| 59     | 1         | 439,44  | 1    |        | 8         | 282,12  | 10   |
|        | 2         | 381,04  | 5    | 64     | 1         | 265,44  | 10   |
|        | 3         | 374,04  | 5    |        | 2         | 247,27  | 20   |
|        | 4         | 406,24  | 1    |        | 3         | 222,86  | 20   |
|        | 5         | 439,97  | 1    | 65     | 1         | 197,19  | 30   |
|        | 6         | 456,49  | 1    |        | 2         | 176,30  | 30   |
| 60     | 1         | 449,58  | 1    |        | 3         | 156,12  | 40   |
|        | 2         | 413,58  | 1    |        | 4         | 115,79  | 60   |
|        | 3         | 438,30  | 1    |        | 5         | 78,51   | 70   |
| 61     | 1         | 343,30  | 5    |        | 6         | 29,18   | 90   |
|        | 2         | 318,98  | 5    | 66     | 1         | 168,62  | 40   |
|        | 3         | 294,92  | 10   |        | 2         | 147,88  | 50   |
|        | 4         | 263,71  | 10   |        | 3         | 117,65  | 60   |
|        | 5         | 306,62  | 5    |        | 4         | 91,53   | 70   |
|        | 6         | 323,14  | 5    |        | 5         | 58,13   | 80   |
|        | 7         | 343,20  | 5    | 67     | 1         | 72,95   | 80   |
|        | 8         | 368,90  | 5    | 68     | 1         | 367,54  | 5    |
|        | 9         | 393,28  | 5    | 69     | 1         | 345,97  | 5    |

Ek Tablo 10. İmar parsellerinin anayola uzaklıkları ve puan değerleri

| Ada No | Parsel No | Uzaklık | Puan | Ada No | Parsel No | Uzaklık | Puan |
|--------|-----------|---------|------|--------|-----------|---------|------|
| 41     | 1         | 0,00    | 100  | 50     | 1         | 163,84  | 40   |
|        | 2         | 0,00    | 100  |        | 2         | 178,37  | 30   |
|        | 3         | 0,00    | 100  |        | 3         | 159,90  | 40   |
|        | 4         | 0,00    | 100  |        | 4         | 138,21  | 50   |
|        | 5         | 0,00    | 100  |        | 5         | 167,26  | 40   |
|        | 6         | 0,00    | 100  |        | 6         | 219,22  | 20   |
|        | 7         | 0,00    | 100  |        | 7         | 240,96  | 20   |
| 42     | 1         | 0,00    | 100  |        | 8         | 212,12  | 20   |
|        | 2         | 0,00    | 100  |        | 9         | 182,09  | 30   |
|        | 3         | 0,00    | 100  | 51     | 1         | 259,56  | 10   |
|        | 4         | 0,00    | 100  |        | 2         | 289,10  | 10   |
| 43     | 1         | 0,00    | 100  |        | 3         | 317,81  | 5    |
|        | 2         | 0,00    | 100  |        | 4         | 368,99  | 5    |
|        | 3         | 0,00    | 100  |        | 5         | 345,65  | 5    |
|        | 4         | 0,00    | 100  | 52     | 2         | 511,79  | 1    |
|        | 6         | 80,19   | 70   |        | 3         | 576,67  | 1    |
|        | 7         | 136,61  | 50   |        | 4         | 591,16  | 1    |
|        | 8         | 124,84  | 80   |        | 5         | 563,39  | 1    |
| 44     | 1         | 0,00    | 100  |        | 6         | 488,66  | 1    |
|        | 2         | 0,00    | 100  | 53     | 1         | 93,07   | 70   |
|        | 3         | 0,00    | 100  |        | 2         | 126,82  | 50   |
| 45     | 1         | 123,83  | 60   | 54     | 1         | 563,39  | 1    |
|        | 2         | 162,03  | 40   |        | 2         | 591,16  | 1    |
|        | 3         | 171,29  | 40   |        | 3         | 591,16  | 1    |
|        | 4         | 140,62  | 50   |        | 4         | 576,67  | 1    |
|        | 5         | 89,10   | 70   | 55     | 1         | 284,15  | 10   |
| 46     | 1         | 0,00    | 100  |        | 2         | 258,33  | 10   |
|        | 2         | 0,00    | 100  |        | 3         | 278,86  | 10   |
|        | 3         | 0,00    | 100  |        | 4         | 309,52  | 5    |
|        | 4         | 118,51  | 60   |        | 5         | 394,57  | 5    |
| 47     | 1         | 269,22  | 10   | 56     | 1         | 164,77  | 40   |
|        | 2         | 232,96  | 20   |        | 2         | 140,37  | 50   |
|        | 3         | 193,17  | 30   |        | 3         | 107,08  | 60   |
| 48     | 1         | 103,90  | 60   |        | 4         | 138,36  | 50   |
|        | 2         | 143,10  | 50   |        | 5         | 109,86  | 60   |
|        | 3         | 175,86  | 30   |        | 6         | 126,25  | 50   |
|        | 4         | 198,00  | 30   |        | 7         | 185,24  | 30   |
|        | 5         | 183,91  | 30   |        | 8         | 225,90  | 20   |
| 49     | 1         | 252,16  | 10   | 57     | 1         | 91,42   | 70   |
|        | 2         | 220,43  | 20   |        | 2         | 107,35  | 60   |
|        | 3         | 183,73  | 30   |        | 3         | 117,75  | 60   |
|        | 4         | 214,49  | 20   |        | 4         | 89,35   | 70   |
|        | 5         | 224,49  | 20   |        | 5         | 141,82  | 50   |
|        | 6         | 266,39  | 10   |        | 6         | 144,51  | 50   |
|        | 7         | 324,68  | 5    | 58     | 1         | 195,76  | 30   |
|        | 8         | 303,06  | 5    |        | 2         | 178,45  | 30   |

Ek Tablo 10'un devamı

| Ada No | Parsel No | Uzaklık | Puan | Ada No | Parsel No | Uzaklık | Puan |
|--------|-----------|---------|------|--------|-----------|---------|------|
| 58     | 3         | 154,89  | 40   | 62     | 1         | 292,31  | 10   |
|        | 4         | 130,67  | 50   |        | 2         | 269,79  | 10   |
|        | 5         | 104,34  | 60   |        | 3         | 248,06  | 20   |
|        | 6         | 83,55   | 70   | 63     | 1         | 133,56  | 50   |
|        | 7         | 119,19  | 60   |        | 2         | 156,20  | 40   |
|        | 8         | 172,74  | 40   |        | 3         | 179,46  | 30   |
|        | 9         | 197,69  | 30   |        | 4         | 205,76  | 20   |
|        | 10        | 223,99  | 20   |        | 5         | 261,36  | 10   |
|        | 11        | 242,03  | 20   |        | 6         | 266,25  | 10   |
|        | 12        | 262,16  | 10   |        | 7         | 250,15  | 10   |
| 59     | 1         | 244,87  | 20   |        | 8         | 195,73  | 30   |
|        | 2         | 243,14  | 20   | 64     | 1         | 239,62  | 20   |
|        | 3         | 282,72  | 10   |        | 2         | 261,30  | 10   |
|        | 4         | 310,45  | 5    |        | 3         | 285,46  | 10   |
|        | 5         | 359,38  | 5    | 65     | 1         | 272,55  | 10   |
|        | 6         | 382,37  | 5    |        | 2         | 253,67  | 10   |
| 60     | 1         | 373,43  | 5    |        | 3         | 234,47  | 20   |
|        | 2         | 344,96  | 5    |        | 4         | 193,95  | 30   |
|        | 3         | 360,04  | 5    |        | 5         | 207,38  | 20   |
| 61     | 1         | 253,85  | 10   |        | 6         | 226,84  | 20   |
|        | 2         | 230,27  | 20   | 66     | 1         | 127,58  | 50   |
|        | 3         | 205,96  | 20   |        | 2         | 181,88  | 30   |
|        | 4         | 176,90  | 30   |        | 3         | 211,01  | 20   |
|        | 5         | 231,07  | 20   |        | 4         | 236,76  | 20   |
|        | 6         | 248,61  | 20   |        | 5         | 274,67  | 10   |
|        | 7         | 263,30  | 10   | 67     | 1         | 197,87  | 30   |
|        | 8         | 291,73  | 10   | 68     | 1         | 0,00    | 100  |
|        | 9         | 323,71  | 5    | 69     | 1         | 181,12  | 30   |

Ek Tablo 11. Gürültü puan değerleri

| Ada No | Parsel No | Puan | Ada No | Parsel No | Puan | Ada No | Parsel No | Puan |
|--------|-----------|------|--------|-----------|------|--------|-----------|------|
| 41     | 1         | 80   | 50     | 1         | 70   |        | 3         | 80   |
|        | 2         | 80   |        | 2         | 70   |        | 4         | 80   |
|        | 3         | 80   |        | 3         | 70   |        | 5         | 80   |
|        | 4         | 80   |        | 4         | 67   |        | 6         | 80   |
|        | 5         | 80   |        | 5         | 70   |        | 7         | 80   |
|        | 6         | 80   |        | 6         | 70   |        | 8         | 80   |
|        | 7         | 80   |        | 7         | 71   |        | 9         | 80   |
| 42     | 1         | 80   |        | 8         | 74   |        | 10        | 80   |
|        | 2         | 80   |        | 9         | 70   |        | 11        | 80   |
|        | 3         | 80   | 51     | 1         | 80   |        | 12        | 80   |
|        | 4         | 80   |        | 2         | 80   | 59     | 1         | 80   |
| 43     | 1         | 80   |        | 3         | 80   |        | 2         | 80   |
|        | 2         | 75   |        | 4         | 80   |        | 3         | 80   |
|        | 3         | 74   |        | 5         | 80   |        | 4         | 80   |
|        | 4         | 71   | 52     | 2         | 80   |        | 5         | 80   |
|        | 6         | 80   |        | 3         | 80   |        | 6         | 80   |
|        | 7         | 80   |        | 4         | 80   | 60     | 1         | 80   |
|        | 8         | 80   |        | 5         | 80   |        | 2         | 80   |
| 44     | 1         | 66   |        | 6         | 80   |        | 3         | 80   |
|        | 2         | 49   | 53     | 1         | 53   | 61     | 1         | 80   |
|        | 3         | 32   |        | 2         | 64   |        | 2         | 80   |
| 45     | 1         | 77   | 54     | 1         | 80   |        | 3         | 80   |
|        | 2         | 70   |        | 2         | 80   |        | 4         | 80   |
|        | 3         | 63   |        | 3         | 80   |        | 5         | 80   |
|        | 4         | 56   |        | 4         | 80   |        | 6         | 80   |
|        | 5         | 52   | 55     | 1         | 80   |        | 7         | 80   |
| 46     | 1         | 34   |        | 2         | 80   |        | 8         | 80   |
|        | 2         | 37   |        | 3         | 80   |        | 9         | 80   |
|        | 3         | 51   |        | 4         | 80   | 62     | 1         | 80   |
|        | 4         | 46   |        | 5         | 80   |        | 2         | 80   |
| 47     | 1         | 85   | 56     | 1         | 80   |        | 3         | 80   |
|        | 2         | 86   |        | 2         | 80   | 63     | 1         | 80   |
|        | 3         | 88   |        | 3         | 80   |        | 2         | 80   |
| 48     | 1         | 66   |        | 4         | 80   |        | 3         | 80   |
|        | 2         | 70   |        | 5         | 80   |        | 4         | 80   |
|        | 3         | 80   |        | 6         | 80   |        | 5         | 80   |
|        | 4         | 80   |        | 7         | 80   |        | 6         | 80   |
|        | 5         | 72   |        | 8         | 80   |        | 7         | 80   |
| 49     | 1         | 80   | 57     | 1         | 80   |        | 8         | 80   |
|        | 2         | 79   |        | 2         | 80   | 64     | 1         | 80   |
|        | 3         | 78   |        | 3         | 80   |        | 2         | 80   |
|        | 4         | 80   |        | 4         | 80   |        | 3         | 80   |
|        | 5         | 80   |        | 5         | 80   | 65     | 1         | 80   |
|        | 6         | 80   |        | 6         | 80   |        | 2         | 80   |
|        | 7         | 80   | 58     | 1         | 80   |        | 3         | 80   |
|        | 8         | 80   |        | 2         | 80   |        | 4         | 80   |

Ek Tablo 11'in devamı

|    |   |    |
|----|---|----|
| 65 | 5 | 80 |
|    | 6 | 80 |
| 66 | 1 | 80 |
|    | 2 | 80 |
|    | 3 | 80 |
|    | 4 | 80 |
|    | 5 | 80 |
| 67 | 1 | 80 |
| 68 | 1 | 77 |
| 69 | 1 | 84 |

Ek Tablo 12. İzin verilen kat adedi ve puan değerleri

| Ada No | Parsel No | Kat Sayısı | Puan | Ada No | Parsel No | Kat Sayısı | Puan |
|--------|-----------|------------|------|--------|-----------|------------|------|
| 41     | 1         | 6          | 60   | 50     | 1         | 8          | 80   |
|        | 2         | 6          | 60   |        | 2         | 8          | 80   |
|        | 3         | 6          | 60   |        | 3         | 8          | 80   |
|        | 4         | 6          | 60   |        | 4         | 8          | 80   |
|        | 5         | 6          | 60   |        | 5         | 8          | 80   |
|        | 6         | 6          | 60   |        | 6         | 8          | 80   |
|        | 7         | 6          | 60   |        | 7         | 8          | 80   |
| 42     | 1         | 6          | 60   |        | 8         | 8          | 80   |
|        | 2         | 6          | 60   |        | 9         | 8          | 80   |
|        | 3         | 6          | 60   | 51     | 1         | 8          | 80   |
|        | 4         | 6          | 60   |        | 2         | 8          | 80   |
| 43     | 1         | 6          | 60   |        | 3         | 8          | 80   |
|        | 2         | 6          | 60   |        | 4         | 8          | 80   |
|        | 3         | 6          | 60   |        | 5         | 8          | 80   |
|        | 4         | 6          | 60   | 52     | 2         | 5          | 50   |
|        | 6         | 5          | 50   |        | 3         | 5          | 50   |
|        | 7         | 5          | 50   |        | 4         | 5          | 50   |
|        | 8         | 5          | 50   |        | 5         | 5          | 50   |
| 44     | 1         | 6          | 60   |        | 6         | 5          | 50   |
|        | 2         | 6          | 60   | 53     | 1         | 5          | 50   |
|        | 3         | 6          | 60   |        | 2         | 5          | 50   |
| 45     | 1         | 5          | 50   | 54     | 1         | 5          | 50   |
|        | 2         | 5          | 50   |        | 2         | 5          | 50   |
|        | 3         | 5          | 50   |        | 3         | 5          | 50   |
|        | 4         | 5          | 50   |        | 4         | 5          | 50   |
|        | 5         | 5          | 50   | 55     | 1         | 2          | 20   |
| 46     | 1         | 6          | 60   |        | 2         | 2          | 20   |
|        | 2         | 6          | 60   |        | 3         | 2          | 20   |
|        | 3         | 6          | 60   |        | 4         | 2          | 20   |
|        | 4         | 5          | 50   |        | 5         | 2          | 20   |
| 47     | 1         | 5          | 50   | 56     | 1         | 2          | 20   |
|        | 2         | 5          | 50   |        | 2         | 2          | 20   |
|        | 3         | 0          | 0    |        | 3         | 2          | 20   |
| 48     | 1         | 7          | 70   |        | 4         | 2          | 20   |
|        | 2         | 7          | 70   |        | 5         | 2          | 20   |
|        | 3         | 7          | 70   |        | 6         | 5          | 50   |
|        | 4         | 7          | 70   |        | 7         | 5          | 50   |
|        | 5         | 7          | 70   |        | 8         | 5          | 50   |
| 49     | 1         | 5          | 50   | 57     | 1         | 2          | 20   |
|        | 2         | 5          | 50   |        | 2         | 2          | 20   |
|        | 3         | 5          | 50   |        | 3         | 2          | 20   |
|        | 4         | 5          | 50   |        | 4         | 2          | 20   |
|        | 5         | 5          | 50   |        | 5         | 5          | 50   |
|        | 6         | 5          | 50   |        | 6         | 5          | 50   |
|        | 7         | 5          | 50   | 58     | 1         | 5          | 50   |
|        | 8         | 5          | 50   |        | 2         | 5          | 50   |

Ek Tablo 12'nin devamı

| Ada No | Parsel No | Kat Sayısı | Puan | Ada No | Parsel No | Kat Sayısı | Puan |
|--------|-----------|------------|------|--------|-----------|------------|------|
| 58     | 3         | 5          | 50   | 62     | 1         | 5          | 50   |
|        | 4         | 5          | 50   |        | 2         | 5          | 50   |
|        | 5         | 5          | 50   |        | 3         | 5          | 50   |
|        | 6         | 5          | 50   | 63     | 1         | 8          | 80   |
|        | 7         | 5          | 50   |        | 2         | 8          | 80   |
|        | 8         | 5          | 50   |        | 3         | 8          | 80   |
|        | 9         | 5          | 50   |        | 4         | 8          | 80   |
|        | 10        | 5          | 50   |        | 5         | 8          | 80   |
|        | 11        | 5          | 50   |        | 6         | 8          | 80   |
|        | 12        | 5          | 50   |        | 7         | 8          | 80   |
| 59     | 1         | 5          | 50   |        | 8         | 8          | 80   |
|        | 2         | 5          | 50   | 64     | 1         | 5          | 50   |
|        | 3         | 5          | 50   |        | 2         | 5          | 50   |
|        | 4         | 5          | 50   |        | 3         | 5          | 50   |
|        | 5         | 5          | 50   | 65     | 1         | 5          | 50   |
|        | 6         | 5          | 50   |        | 2         | 5          | 50   |
| 60     | 1         | 5          | 50   |        | 3         | 5          | 50   |
|        | 2         | 5          | 50   |        | 4         | 5          | 50   |
|        | 3         | 5          | 50   |        | 5         | 5          | 50   |
| 61     | 1         | 5          | 50   |        | 6         | 5          | 50   |
|        | 2         | 5          | 50   | 66     | 1         | 5          | 50   |
|        | 3         | 5          | 50   |        | 2         | 5          | 50   |
|        | 4         | 5          | 50   |        | 3         | 5          | 50   |
|        | 5         | 5          | 50   |        | 4         | 5          | 50   |
|        | 6         | 5          | 50   |        | 5         | 5          | 50   |
|        | 7         | 5          | 50   | 67     | 1         | 5          | 50   |
|        | 8         | 5          | 50   | 68     | 1         | 0          | 0    |
|        | 9         | 5          | 50   | 69     | 1         | 0          | 0    |

Ek Tablo 13. İmar parsellerinin ada içindeki konumuna göre puan değerleri

| Ada No | Parsel No | Puan | Ada No | Parsel No | Puan | Ada No | Parsel No | Puan |
|--------|-----------|------|--------|-----------|------|--------|-----------|------|
| 41     | 1         | 100  | 50     | 1         | 100  |        | 3         | 39   |
|        | 2         | 38   |        | 2         | 18   |        | 4         | 25   |
|        | 3         | 21   |        | 3         | 57   |        | 5         | 58   |
|        | 4         | 3    |        | 4         | 100  |        | 6         | 100  |
|        | 5         | 10   |        | 5         | 100  |        | 7         | 100  |
|        | 6         | 26   |        | 6         | 56   |        | 8         | 50   |
|        | 7         | 100  |        | 7         | 44   |        | 9         | 20   |
| 42     | 1         | 100  |        | 8         | 100  |        | 10        | 26   |
|        | 2         | 40   |        | 9         | 50   |        | 11        | 64   |
|        | 3         | 17   | 51     | 1         | 100  |        | 12        | 100  |
|        | 4         | 100  |        | 2         | 42   | 59     | 1         | 100  |
| 43     | 1         | 100  |        | 3         | 100  |        | 2         | 100  |
|        | 2         | 39   |        | 4         | 100  |        | 3         | 22   |
|        | 3         | 37   |        | 5         | 42   |        | 4         | 100  |
|        | 4         | 100  | 52     | 2         | 100  |        | 5         | 73   |
|        | 6         | 100  |        | 3         | 55   |        | 6         | 100  |
|        | 7         | 44   |        | 4         | 70   | 60     | 1         | 100  |
|        | 8         | 62   |        | 5         | 88   |        | 2         | 10   |
| 44     | 1         | 100  |        | 6         | 100  |        | 3         | 100  |
|        | 2         | 5    | 53     | 1         | 100  | 61     | 1         | 100  |
|        | 3         | 100  |        | 2         | 100  |        | 2         | 29   |
| 45     | 1         | 100  | 54     | 1         | 100  |        | 3         | 45   |
|        | 2         | 20   |        | 2         | 8    |        | 4         | 100  |
|        | 3         | 31   |        | 3         | 52   |        | 5         | 100  |
|        | 4         | 72   |        | 4         | 100  |        | 6         | 64   |
|        | 5         | 100  | 55     | 1         | 100  |        | 7         | 32   |
| 46     | 1         | 100  |        | 2         | 58   |        | 8         | 20   |
|        | 2         | 28   |        | 3         | 100  |        | 9         | 100  |
|        | 3         | 100  |        | 4         | 100  | 62     | 1         | 100  |
|        | 4         | 72   |        | 5         | 50   |        | 2         | 16   |
| 47     | 1         | 100  | 56     | 1         | 100  |        | 3         | 100  |
|        | 2         | 10   |        | 2         | 66   | 63     | 1         | 100  |
|        | 3         | 100  |        | 3         | 100  |        | 2         | 37   |
| 48     | 1         | 100  |        | 4         | 56   |        | 3         | 51   |
|        | 2         | 43   |        | 5         | 100  |        | 4         | 100  |
|        | 3         | 100  |        | 6         | 100  |        | 5         | 100  |
|        | 4         | 100  |        | 7         | 6    |        | 6         | 39   |
|        | 5         | 39   |        | 8         | 100  |        | 7         | 39   |
| 49     | 1         | 100  | 57     | 1         | 100  |        | 8         | 100  |
|        | 2         | 31   |        | 2         | 62   | 64     | 1         | 100  |
|        | 3         | 53   |        | 3         | 39   |        | 2         | 44   |
|        | 4         | 68   |        | 4         | 100  |        | 3         | 100  |
|        | 5         | 100  |        | 5         | 100  | 65     | 1         | 100  |
|        | 6         | 100  |        | 6         | 100  |        | 2         | 69   |
|        | 7         | 45   | 58     | 1         | 100  |        | 3         | 43   |
|        | 8         | 22   |        | 2         | 66   |        | 4         | 100  |

Ek Tablo 13'ün devamı

|    |   |     |
|----|---|-----|
|    | 5 | 36  |
|    | 6 | 100 |
| 66 | 1 | 100 |
|    | 2 | 52  |
|    | 3 | 18  |
|    | 4 | 43  |
|    | 5 | 100 |
| 67 | 1 | 100 |
| 68 | 1 | 100 |
| 69 | 1 | 100 |

Ek Tablo 14. İmar parsellerinin yola cephe sayıları ve puan değerleri

| Ada No | Parsel No | Cephe Sayısı | Puan | Ada No | Parsel No | Cephe Sayısı | Puan |
|--------|-----------|--------------|------|--------|-----------|--------------|------|
| 41     | 1         | 3            | 100  | 50     | 1         | 2            | 100  |
|        | 2         | 2            | 38   |        | 2         | 1            | 18   |
|        | 3         | 2            | 21   |        | 3         | 1            | 57   |
|        | 4         | 2            | 3    |        | 4         | 2            | 100  |
|        | 5         | 2            | 10   |        | 5         | 2            | 100  |
|        | 6         | 2            | 26   |        | 6         | 1            | 56   |
|        | 7         | 3            | 100  |        | 7         | 1            | 44   |
| 42     | 1         | 3            | 100  |        | 8         | 2            | 100  |
|        | 2         | 2            | 40   |        | 9         | 1            | 50   |
|        | 3         | 2            | 17   | 51     | 1         | 3            | 100  |
|        | 4         | 3            | 100  |        | 2         | 1            | 42   |
| 43     | 1         | 3            | 100  |        | 3         | 2            | 100  |
|        | 2         | 1            | 39   |        | 4         | 2            | 100  |
|        | 3         | 1            | 37   |        | 5         | 1            | 42   |
|        | 4         | 2            | 100  | 52     | 2         | 2            | 100  |
|        | 6         | 2            | 100  |        | 3         | 1            | 55   |
|        | 7         | 1            | 44   |        | 4         | 1            | 70   |
|        | 8         | 2            | 62   |        | 5         | 1            | 88   |
| 44     | 1         | 3            | 100  |        | 6         | 2            | 100  |
|        | 2         | 2            | 5    | 53     | 1         | 3            | 100  |
|        | 3         | 3            | 100  |        | 2         | 3            | 100  |
| 45     | 1         | 3            | 100  | 54     | 1         | 3            | 100  |
|        | 2         | 2            | 20   |        | 2         | 2            | 8    |
|        | 3         | 2            | 31   |        | 3         | 2            | 52   |
|        | 4         | 2            | 72   |        | 4         | 3            | 100  |
|        | 5         | 3            | 100  | 55     | 1         | 3            | 100  |
| 46     | 1         | 3            | 100  |        | 2         | 1            | 58   |
|        | 2         | 1            | 28   |        | 3         | 1            | 100  |
|        | 3         | 3            | 100  |        | 4         | 2            | 100  |
|        | 4         | 1            | 72   |        | 5         | 1            | 50   |
| 47     | 1         | 3            | 100  | 56     | 1         | 2            | 100  |
|        | 2         | 2            | 10   |        | 2         | 1            | 66   |
|        | 3         | 3            | 100  |        | 3         | 2            | 100  |
| 48     | 1         | 3            | 100  |        | 4         | 1            | 56   |
|        | 2         | 1            | 43   |        | 5         | 2            | 100  |
|        | 3         | 2            | 100  |        | 6         | 2            | 100  |
|        | 4         | 2            | 100  |        | 7         | 1            | 6    |
|        | 5         | 1            | 39   |        | 8         | 2            | 100  |
| 49     | 1         | 2            | 100  | 57     | 1         | 2            | 100  |
|        | 2         | 1            | 31   |        | 2         | 1            | 62   |
|        | 3         | 2            | 53   |        | 3         | 1            | 39   |
|        | 4         | 1            | 68   |        | 4         | 2            | 100  |
|        | 5         | 2            | 100  |        | 5         | 2            | 100  |
|        | 6         | 2            | 100  |        | 6         | 2            | 100  |
|        | 7         | 1            | 45   | 58     | 1         | 2            | 100  |
|        | 8         | 1            | 22   |        | 2         | 1            | 66   |

Ek Tablo 14'ün devamı

| Ada No | Parsel No | Cephe Sayısı | Puan | Ada No | Parsel No | Cephe Sayısı | Puan |
|--------|-----------|--------------|------|--------|-----------|--------------|------|
| 58     | 3         | 1            | 39   | 62     | 1         | 3            | 100  |
|        | 4         | 1            | 25   |        | 2         | 2            | 16   |
|        | 5         | 1            | 58   |        | 3         | 3            | 100  |
|        | 6         | 2            | 100  | 63     | 1         | 2            | 100  |
|        | 7         | 2            | 100  |        | 2         | 1            | 37   |
|        | 8         | 1            | 50   |        | 3         | 1            | 51   |
|        | 9         | 1            | 20   |        | 4         | 2            | 100  |
|        | 10        | 1            | 26   |        | 5         | 2            | 100  |
|        | 11        | 1            | 64   |        | 6         | 1            | 39   |
|        | 12        | 2            | 100  |        | 7         | 1            | 39   |
| 59     | 1         | 3            | 100  |        | 8         | 2            | 100  |
|        | 2         | 2            | 100  | 64     | 1         | 3            | 100  |
|        | 3         | 1            | 22   |        | 2         | 2            | 44   |
|        | 4         | 2            | 100  |        | 3         | 3            | 100  |
|        | 5         | 2            | 73   | 65     | 1         | 3            | 100  |
|        | 6         | 3            | 100  |        | 2         | 2            | 69   |
| 60     | 1         | 3            | 100  |        | 3         | 2            | 43   |
|        | 2         | 2            | 10   |        | 4         | 2            | 100  |
|        | 3         | 3            | 100  |        | 5         | 2            | 36   |
| 61     | 1         | 2            | 100  |        | 6         | 3            | 100  |
|        | 2         | 1            | 29   | 66     | 1         | 3            | 100  |
|        | 3         | 1            | 45   |        | 2         | 2            | 52   |
|        | 4         | 2            | 100  |        | 3         | 2            | 18   |
|        | 5         | 2            | 100  |        | 4         | 2            | 43   |
|        | 6         | 1            | 64   |        | 5         | 2            | 100  |
|        | 7         | 1            | 32   | 67     | 1         | 3            | 100  |
|        | 8         | 1            | 20   | 68     | 1         | 4            | 100  |
|        | 9         | 2            | 100  | 69     | 1         | 4            | 100  |

Ek Tablo 15. Düzenleme öncesi kadaströ parsellerinin nominal birim değerleri

| <b>Pafta No</b> | <b>Parsel No</b> | <b>Topografya</b> | <b>Parsel Şekli</b> | <b>Mevcut Kaynaklar</b> | <b>Manzara</b> | <b>Yola Çıkış</b> | <b>Alan</b> | <b>V/100000</b> |
|-----------------|------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|----------------|-------------------|-------------|-----------------|
| <b>Ağırlık</b>  |                  | <b>68,6</b>       | <b>78,9</b>         | <b>78,5</b>             | <b>83,3</b>    | <b>78,0</b>       |             |                 |
| Beşirli-3       | 219              | 83                | 31                  | 0                       | 31             | 100               | 2190,14     | 405,258         |
|                 | 220              | 80                | 57                  | 0                       | 31             | 100               | 1774,23     | 361,568         |
|                 | 221              | 80                | 21                  | 0                       | 19             | 100               | 777,23      | 128,490         |
|                 | 364              | 82                | 100                 | 25                      | 50             | 100               | 1086,15     | 298,068         |
|                 | 896              | 86                | 25                  | 25                      | 31             | 100               | 5318,78     | 1075,293        |
|                 | 897              | 80                | 44                  | 25                      | 44             | 100               | 1805,65     | 404,869         |
|                 | 915              | 85                | 25                  | 100                     | 44             | 100               | 5469,30     | 1483,202        |
|                 | 916              | 89                | 50                  | 0                       | 38             | 100               | 2113,32     | 444,131         |
|                 | 918              | 76                | 57                  | 0                       | 50             | 100               | 696,07      | 150,958         |
|                 | 919              | 78                | 80                  | 25                      | 50             | 100               | 233,18      | 59,672          |
|                 | 920              | 75                | 80                  | 0                       | 44             | 0                 | 1099,07     | 166,204         |
|                 | 921              | 80                | 80                  | 0                       | 50             | 100               | 252,69      | 60,052          |
|                 | 922              | 75                | 67                  | 0                       | 44             | 0                 | 1122,94     | 158,000         |
|                 | 955              | 84                | 67                  | 0                       | 44             | 100               | 1476,57     | 332,045         |
|                 | 956              | 86                | 50                  | 0                       | 38             | 100               | 1148,97     | 239,100         |
|                 | 957              | 89                | 57                  | 0                       | 38             | 0                 | 1492,49     | 205,655         |
|                 | 958              | 88                | 57                  | 0                       | 31             | 100               | 1304,39     | 272,979         |
|                 | 959              | 83                | 57                  | 0                       | 25             | 100               | 1119,58     | 224,866         |
|                 | 960              | 79                | 100                 | 0                       | 31             | 0                 | 1061,66     | 168,716         |
|                 | 961              | 80                | 67                  | 0                       | 44             | 100               | 1025,59     | 227,816         |
|                 | 962              | 85                | 80                  | 0                       | 44             | 0                 | 1012,29     | 160,024         |
|                 | 963              | 71                | 36                  | 25                      | 44             | 100               | 1667,79     | 353,027         |
|                 | 964              | 59                | 33                  | 0                       | 50             | 100               | 636,27      | 118,616         |
|                 | 965              | 51                | 80                  | 0                       | 38             | 100               | 74,58       | 15,495          |
|                 | 966              | 47                | 67                  | 0                       | 31             | 100               | 226,49      | 42,730          |
|                 | 967              | 51                | 80                  | 0                       | 31             | 100               | 246,55      | 49,786          |
|                 | 1780             | 84                | 40                  | 0                       | 44             | 100               | 10835,17    | 2208,597        |
|                 | 1948             | 73                | 50                  | 0                       | 50             | 100               | 695,91      | 145,569         |
|                 | 1949             | 75                | 44                  | 0                       | 44             | 0                 | 5665,27     | 697,784         |
| Beşirli-10      | 887              | 87                | 100                 | 0                       | 50             | 100               | 80,74       | 20,849          |
|                 | 888              | 80                | 11                  | 75                      | 38             | 100               | 19549,66    | 4538,955        |
|                 | 889              | 85                | 36                  | 0                       | 38             | 0                 | 811,93      | 96,339          |
|                 | 890              | 85                | 31                  | 0                       | 44             | 0                 | 587,62      | 70,067          |
| Beşirli-13      | 567              | 80                | 100                 | 0                       | 50             | 100               | 141,29      | 35,806          |
|                 | 568              | 85                | 80                  | 0                       | 50             | 100               | 146,10      | 35,222          |
|                 | 569              | 82                | 80                  | 0                       | 50             | 100               | 106,52      | 25,461          |
|                 | 917              | 95                | 57                  | 0                       | 31             | 100               | 126,98      | 27,184          |
|                 | 927              | 80                | 80                  | 0                       | 50             | 100               | 128,13      | 30,450          |
|                 | 928              | 80                | 44                  | 0                       | 50             | 100               | 882,69      | 185,008         |
|                 | 929              | 86                | 44                  | 0                       | 44             | 100               | 414,85      | 86,586          |
|                 | 930              | 83                | 33                  | 0                       | 44             | 100               | 1403,01     | 277,641         |
|                 | 931              | 77                | 67                  | 0                       | 44             | 0                 | 413,04      | 58,682          |
|                 | 932              | 68                | 100                 | 0                       | 44             | 0                 | 391,57      | 63,513          |
|                 | 933              | 79                | 100                 | 0                       | 44             | 0                 | 450,90      | 76,538          |
|                 | 934              | 53                | 100                 | 0                       | 31             | 0                 | 83,43       | 11,770          |
|                 | 935              | 50                | 67                  | 0                       | 31             | 0                 | 72,08       | 8,125           |

Ek Tablo 15'in devamı

|            |      |    |     |    |    |     |         |          |
|------------|------|----|-----|----|----|-----|---------|----------|
| Beşirli-13 | 936  | 57 | 100 | 0  | 31 | 0   | 99,85   | 14,360   |
|            | 937  | 63 | 44  | 25 | 31 | 100 | 631,43  | 127,381  |
|            | 938  | 81 | 67  | 0  | 50 | 100 | 173,67  | 39,565   |
|            | 939  | 79 | 100 | 25 | 50 | 100 | 86,34   | 23,516   |
|            | 940  | 78 | 100 | 25 | 50 | 100 | 114,88  | 31,211   |
|            | 941  | 85 | 22  | 0  | 25 | 100 | 1417,15 | 247,531  |
|            | 942  | 76 | 57  | 0  | 31 | 100 | 1030,49 | 207,174  |
|            | 943  | 84 | 80  | 0  | 19 | 100 | 490,79  | 105,310  |
|            | 944  | 79 | 100 | 0  | 19 | 100 | 208,45  | 47,302   |
|            | 945  | 75 | 100 | 0  | 19 | 100 | 172,96  | 38,773   |
|            | 946  | 75 | 80  | 0  | 13 | 100 | 171,53  | 34,889   |
|            | 947  | 80 | 80  | 0  | 19 | 100 | 232,52  | 49,253   |
|            | 948  | 87 | 133 | 0  | 25 | 100 | 36,23   | 9,554    |
|            | 949  | 90 | 100 | 0  | 13 | 100 | 113,84  | 26,122   |
|            | 950  | 42 | 100 | 0  | 19 | 100 | 139,89  | 28,193   |
|            | 951  | 57 | 133 | 0  | 0  | 100 | 21,96   | 4,882    |
|            | 952  | 54 | 16  | 0  | 19 | 100 | 6690,25 | 960,017  |
|            | 953  | 49 | 80  | 0  | 13 | 100 | 37,78   | 7,011    |
|            | 954  | 78 | 20  | 50 | 31 | 100 | 3206,18 | 680,867  |
|            | 1074 | 79 | 40  | 0  | 44 | 100 | 3029,30 | 607,089  |
|            | 1075 | 77 | 44  | 0  | 44 | 100 | 1962,34 | 397,454  |
|            | 1076 | 77 | 50  | 0  | 44 | 100 | 2653,46 | 549,064  |
|            | 1078 | 77 | 100 | 0  | 50 | 100 | 200,50  | 50,399   |
|            | 1079 | 90 | 100 | 25 | 50 | 0   | 18,44   | 3,724    |
|            | 1081 | 78 | 80  | 0  | 44 | 100 | 1045,29 | 241,755  |
|            | 1082 | 77 | 100 | 0  | 44 | 100 | 1103,77 | 271,940  |
|            | 1083 | 76 | 100 | 0  | 44 | 100 | 807,57  | 198,410  |
|            | 1084 | 75 | 100 | 0  | 44 | 100 | 9000,65 | 2205,177 |
|            | 1085 | 71 | 50  | 0  | 44 | 100 | 2152,46 | 436,535  |
|            | 1086 | 64 | 33  | 0  | 44 | 100 | 1876,19 | 346,825  |
|            | 1087 | 81 | 57  | 0  | 44 | 100 | 150,95  | 32,499   |
|            | 1088 | 80 | 80  | 0  | 44 | 100 | 239,07  | 55,619   |
|            | 1089 | 80 | 57  | 25 | 44 | 0   | 561,91  | 87,795   |
|            | 1092 | 76 | 44  | 0  | 44 | 100 | 859,74  | 173,543  |
|            | 1093 | 78 | 67  | 0  | 44 | 100 | 634,98  | 140,179  |
|            | 1094 | 20 | 80  | 0  | 44 | 0   | 266,73  | 30,271   |
|            | 1095 | 8  | 100 | 0  | 44 | 0   | 93,56   | 11,324   |
|            | 1096 | 65 | 31  | 0  | 44 | 0   | 1398,80 | 147,600  |
|            | 1097 | 84 | 25  | 0  | 38 | 100 | 2789,30 | 521,607  |
|            | 1098 | 87 | 57  | 0  | 38 | 100 | 583,95  | 125,211  |
|            | 1099 | 90 | 57  | 0  | 38 | 100 | 847,17  | 183,394  |
|            | 1100 | 87 | 80  | 0  | 38 | 100 | 361,77  | 84,095   |
|            | 1101 | 82 | 100 | 0  | 38 | 100 | 464,97  | 113,826  |
|            | 1102 | 83 | 33  | 0  | 38 | 100 | 3539,23 | 682,689  |
|            | 1103 | 87 | 133 | 0  | 0  | 100 | 8,49    | 2,061    |
|            | 1104 | 83 | 100 | 0  | 44 | 100 | 34,13   | 8,548    |
|            | 1105 | 80 | 100 | 0  | 44 | 100 | 49,98   | 12,416   |
|            | 1106 | 62 | 100 | 0  | 44 | 100 | 95,30   | 22,499   |
|            | 1107 | 55 | 80  | 0  | 44 | 100 | 108,27  | 23,331   |

Ek Tablo 15'in devamı

|            |      |    |     |    |    |     |         |          |
|------------|------|----|-----|----|----|-----|---------|----------|
| Beşirli-13 | 1108 | 52 | 100 | 0  | 44 | 100 | 114,77  | 26,308   |
|            | 1109 | 53 | 80  | 0  | 44 | 100 | 181,45  | 38,854   |
|            | 1110 | 78 | 57  | 0  | 38 | 100 | 1596,83 | 332,536  |
|            | 1111 | 79 | 67  | 0  | 38 | 100 | 832,53  | 180,199  |
|            | 1112 | 79 | 36  | 0  | 38 | 100 | 741,59  | 142,785  |
|            | 1113 | 80 | 36  | 0  | 38 | 0   | 1835,09 | 211,448  |
|            | 1114 | 81 | 57  | 0  | 38 | 0   | 344,94  | 45,637   |
|            | 1115 | 84 | 44  | 0  | 38 | 0   | 3407,95 | 423,761  |
|            | 1117 | 88 | 80  | 0  | 38 | 100 | 1064,54 | 248,189  |
|            | 1133 | 83 | 44  | 0  | 38 | 0   | 1114,26 | 137,788  |
|            | 1136 | 80 | 80  | 0  | 44 | 100 | 1026,23 | 238,755  |
|            | 1346 | 78 | 31  | 0  | 38 | 100 | 7542,36 | 1413,732 |
|            | 1347 | 85 | 25  | 75 | 38 | 100 | 5294,64 | 1305,468 |
|            | 1474 | 79 | 36  | 25 | 44 | 100 | 1365,56 | 296,548  |
|            | 1475 | 83 | 57  | 0  | 38 | 100 | 956,58  | 202,487  |
|            | 1476 | 81 | 44  | 0  | 44 | 100 | 1268,49 | 260,401  |
|            | 1477 | 88 | 57  | 0  | 44 | 100 | 307,73  | 67,732   |
|            | 1820 | 81 | 57  | 0  | 44 | 100 | 1089,20 | 234,509  |
|            | 1821 | 83 | 57  | 0  | 44 | 100 | 1107,69 | 240,010  |
|            | 1822 | 87 | 50  | 0  | 44 | 100 | 1097,88 | 234,708  |
|            | 1823 | 87 | 67  | 50 | 44 | 0   | 1112,48 | 209,351  |
|            | 1824 | 90 | 57  | 0  | 44 | 0   | 1108,15 | 158,994  |
|            | 1994 | 78 | 44  | 0  | 44 | 100 | 409,12  | 83,145   |
|            | 1995 | 80 | 44  | 0  | 44 | 100 | 369,01  | 75,500   |
|            | 2031 | 76 | 67  | 0  | 44 | 100 | 1133,63 | 248,706  |
|            | 2032 | 75 | 44  | 0  | 44 | 100 | 1196,74 | 240,746  |
| Beşirli-14 | 1118 | 69 | 44  | 0  | 44 | 100 | 2801,77 | 552,096  |
|            | 1119 | 77 | 67  | 0  | 44 | 100 | 2739,47 | 602,886  |
|            | 1120 | 85 | 31  | 0  | 50 | 100 | 2538,06 | 513,290  |
|            | 1121 | 68 | 50  | 0  | 38 | 100 | 202,35  | 39,610   |
|            | 1122 | 17 | 50  | 0  | 44 | 100 | 531,68  | 88,133   |
|            | 1123 | 74 | 40  | 0  | 31 | 100 | 620,52  | 115,508  |
|            | 1124 | 75 | 80  | 0  | 38 | 100 | 984,40  | 220,726  |
|            | 1125 | 74 | 80  | 0  | 38 | 100 | 1162,02 | 259,756  |
|            | 1126 | 77 | 100 | 0  | 38 | 100 | 705,87  | 170,381  |
|            | 1127 | 80 | 100 | 0  | 38 | 100 | 890,58  | 216,797  |
|            | 1128 | 78 | 100 | 0  | 38 | 0   | 977,21  | 160,323  |
|            | 1129 | 83 | 44  | 0  | 38 | 0   | 1778,24 | 219,894  |
|            | 1131 | 80 | 80  | 0  | 44 | 100 | 822,69  | 191,400  |
|            | 1132 | 73 | 57  | 0  | 44 | 100 | 1579,05 | 331,309  |
|            | 1137 | 76 | 100 | 0  | 44 | 100 | 677,39  | 166,427  |
|            | 1138 | 78 | 57  | 0  | 44 | 100 | 585,88  | 124,936  |
|            | 1461 | 59 | 40  | 0  | 31 | 100 | 1318,12 | 231,801  |
|            | 1462 | 68 | 50  | 0  | 44 | 100 | 1952,88 | 392,041  |
|            | 1463 | 70 | 67  | 0  | 50 | 100 | 1416,66 | 312,047  |
|            | 1793 | 76 | 100 | 0  | 38 | 100 | 705,16  | 169,725  |
|            | 1794 | 70 | 100 | 0  | 0  | 100 | 19,56   | 4,008    |

Ek Tablo 15'in devamı

|                 |    |    |     |   |    |                |        |                  |
|-----------------|----|----|-----|---|----|----------------|--------|------------------|
| Yoldan<br>İhdas | 1  | 85 | 100 | 0 | 44 | 100            | 17,14  | 4,316            |
|                 | 2  | 87 | 40  | 0 | 44 | 100            | 72,65  | 14,958           |
|                 | 3  | 71 | 16  | 0 | 44 | 100            | 281,61 | 49,559           |
|                 | 4  | 80 | 100 | 0 | 38 | 100            | 7,46   | 1,817            |
|                 | 5  | 87 | 100 | 0 | 50 | 100            | 3,56   | 0,920            |
|                 | 6  | 54 | 57  | 0 | 19 | 100            | 86,37  | 15,187           |
|                 | 7  | 78 | 100 | 0 | 31 | 100            | 2,78   | 0,657            |
|                 | 8  | 57 | 57  | 0 | 0  | 100            | 31,40  | 5,090            |
|                 | 9  | 62 | 24  | 0 | 44 | 100            | 218,69 | 38,516           |
|                 | 10 | 87 | 67  | 0 | 38 | 100            | 22,50  | 5,000            |
|                 | 11 | 76 | 100 | 0 | 44 | 100            | 50,16  | 12,324           |
|                 | 12 | 74 | 80  | 0 | 38 | 100            | 59,06  | 13,201           |
|                 | 13 | 79 | 50  | 0 | 44 | 100            | 63,36  | 13,198           |
|                 | 14 | 51 | 100 | 0 | 38 | 100            | 18,04  | 4,033            |
|                 | 15 | 90 | 100 | 0 | 13 | 100            | 17,37  | 3,985            |
|                 |    |    |     |   |    | V <sub>ö</sub> |        | <b>39320,710</b> |

Ek Tablo 16. Düzenleme sonrası imar parsellerinin nominal birim değerleri

| Ada No | Parsel No | Parsel Şekli | Çevre | Eğitim Mrk.Uzk. | Çocuk B.Uzk. | Yeşil A.Uzk. | Anayola Uzk. | Şehir Mrk.Uzk. | Gürültü | İzin Ver. Kat Sajs. | Ada İçi Konum | Cephe Sayısı | Alan    | V/100000 | Tahsis V*z |
|--------|-----------|--------------|-------|-----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|---------|---------------------|---------------|--------------|---------|----------|------------|
|        |           | 78,9         | 86,6  | 67,4            | 57,5         | 64,5         | 64,8         | 71,2           | 78,7    | 72,0                | 70,1          | 74,2         |         |          |            |
| 41     | 1         | 80           | 100   | 1               | 1            | 1            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 100           | 75           | 1862,40 | 836,282  | 682,403    |
|        | 2         | 80           | 100   | 1               | 5            | 1            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 38            | 50           | 1726,22 | 672,208  | 548,519    |
|        | 3         | 67           | 100   | 1               | 5            | 1            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 21            | 50           | 1694,90 | 621,386  | 507,049    |
|        | 4         | 100          | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 3             | 50           | 1624,19 | 621,920  | 507,484    |
|        | 5         | 100          | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 10            | 50           | 686,93  | 266,478  | 217,445    |
|        | 6         | 67           | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 26            | 50           | 1925,92 | 718,268  | 586,104    |
|        | 7         | 67           | 100   | 1               | 10           | 10           | 100          | 1              | 80      | 60                  | 100           | 75           | 1161,54 | 522,106  | 426,037    |
| 42     | 1         | 67           | 100   | 1               | 20           | 10           | 100          | 1              | 80      | 60                  | 100           | 75           | 1188,15 | 540,901  | 441,373    |
|        | 2         | 100          | 100   | 1               | 20           | 10           | 100          | 1              | 80      | 60                  | 40            | 50           | 991,97  | 417,590  | 340,752    |
|        | 3         | 100          | 100   | 1               | 20           | 20           | 100          | 1              | 80      | 60                  | 17            | 50           | 1085,09 | 445,954  | 363,897    |
|        | 4         | 67           | 100   | 5               | 20           | 20           | 100          | 1              | 80      | 60                  | 100           | 75           | 1349,77 | 626,824  | 511,486    |
| 43     | 1         | 67           | 100   | 1               | 20           | 30           | 100          | 1              | 80      | 60                  | 100           | 75           | 1559,85 | 730,238  | 595,872    |
|        | 2         | 100          | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 5              | 75      | 60                  | 39            | 25           | 1212,93 | 471,338  | 384,610    |
|        | 3         | 100          | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 5              | 74      | 60                  | 37            | 25           | 881,53  | 340,934  | 278,201    |
|        | 4         | 80           | 100   | 5               | 10           | 20           | 100          | 5              | 71      | 60                  | 100           | 50           | 771,21  | 344,251  | 280,908    |
|        | 5         | 100          | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 5              | 74      | 60                  | 37            | 25           | 25,155  | 9,724    | 7,935      |
|        | 6         | 57           | 70    | 10              | 20           | 40           | 70           | 5              | 80      | 50                  | 100           | 50           | 954,35  | 386,347  | 315,257    |
|        | 7         | 80           | 70    | 5               | 20           | 20           | 50           | 1              | 80      | 50                  | 44            | 25           | 762,50  | 254,041  | 207,297    |
|        | 8         | 100          | 70    | 5               | 20           | 20           | 80           | 1              | 80      | 50                  | 62            | 50           | 751,31  | 300,101  | 244,881    |
| 44     | 1         | 67           | 100   | 5               | 10           | 20           | 100          | 10             | 66      | 60                  | 100           | 75           | 459,84  | 208,783  | 170,366    |
|        | 2         | 50           | 100   | 5               | 10           | 10           | 100          | 20             | 49      | 60                  | 5             | 50           | 1508,47 | 517,473  | 422,256    |
|        | 3         | 80           | 100   | 5               | 5            | 5            | 100          | 30             | 32      | 60                  | 100           | 75           | 592,81  | 260,531  | 212,592    |
| 45     | 1         | 67           | 70    | 20              | 20           | 30           | 60           | 1              | 77      | 50                  | 100           | 75           | 565,92  | 237,398  | 193,715    |
|        | 2         | 100          | 30    | 20              | 10           | 30           | 40           | 5              | 70      | 50                  | 20            | 50           | 852,91  | 268,915  | 219,433    |
|        | 3         | 67           | 30    | 10              | 10           | 20           | 40           | 5              | 63      | 50                  | 31            | 50           | 1130,54 | 314,148  | 256,344    |
|        | 4         | 100          | 30    | 10              | 5            | 10           | 50           | 5              | 56      | 50                  | 72            | 50           | 651,51  | 211,285  | 172,408    |
|        | 5         | 100          | 30    | 10              | 5            | 10           | 70           | 10             | 52      | 50                  | 100           | 75           | 469,00  | 176,392  | 143,935    |

Ek Tablo 16'nın devamı

|    |   |     |     |    |    |    |     |    |    |    |     |    |         |         |         |
|----|---|-----|-----|----|----|----|-----|----|----|----|-----|----|---------|---------|---------|
| 46 | 1 | 100 | 100 | 5  | 5  | 5  | 100 | 50 | 34 | 60 | 100 | 75 | 1502,41 | 707,751 | 577,522 |
|    | 2 | 100 | 100 | 1  | 1  | 1  | 100 | 60 | 37 | 60 | 28  | 25 | 782,96  | 301,859 | 246,315 |
|    | 3 | 80  | 100 | 1  | 1  | 5  | 100 | 70 | 51 | 60 | 100 | 75 | 1295,48 | 619,135 | 505,212 |
|    | 4 | 100 | 60  | 5  | 5  | 5  | 60  | 20 | 46 | 50 | 72  | 25 | 617,01  | 206,545 | 168,540 |
| 47 | 1 | 67  | 90  | 10 | 1  | 5  | 10  | 5  | 85 | 50 | 100 | 75 | 1331,41 | 505,623 | 412,586 |
|    | 2 | 100 | 90  | 5  | 1  | 5  | 20  | 5  | 86 | 50 | 10  | 50 | 1802,52 | 591,207 | 482,423 |
|    | 3 | 80  | 80  | 5  | 1  | 1  | 30  | 10 | 88 | 0  | 100 | 75 | 2639,48 | 946,401 | 772,259 |
| 48 | 1 | 80  | 30  | 10 | 5  | 10 | 60  | 10 | 66 | 70 | 100 | 75 | 994,99  | 377,356 | 307,921 |
|    | 2 | 100 | 30  | 5  | 5  | 5  | 50  | 10 | 70 | 70 | 43  | 25 | 590,32  | 182,009 | 148,519 |
|    | 3 | 100 | 30  | 5  | 5  | 5  | 30  | 20 | 80 | 70 | 100 | 50 | 640,33  | 236,020 | 192,592 |
|    | 4 | 80  | 40  | 10 | 5  | 10 | 30  | 10 | 80 | 70 | 100 | 50 | 692,77  | 250,050 | 204,040 |
|    | 5 | 67  | 40  | 20 | 5  | 10 | 30  | 5  | 72 | 70 | 39  | 25 | 701,43  | 200,697 | 163,768 |
| 49 | 1 | 67  | 70  | 60 | 5  | 50 | 10  | 1  | 80 | 50 | 100 | 50 | 1158,93 | 466,047 | 380,292 |
|    | 2 | 100 | 40  | 30 | 5  | 20 | 20  | 5  | 79 | 50 | 31  | 25 | 820,63  | 250,127 | 204,103 |
|    | 3 | 67  | 40  | 20 | 5  | 20 | 30  | 5  | 78 | 50 | 53  | 50 | 1072,42 | 333,385 | 272,041 |
|    | 4 | 100 | 40  | 10 | 5  | 10 | 20  | 5  | 80 | 50 | 68  | 25 | 514,40  | 160,291 | 130,797 |
|    | 5 | 80  | 70  | 10 | 5  | 5  | 20  | 10 | 80 | 50 | 100 | 50 | 808,53  | 293,352 | 239,374 |
|    | 6 | 80  | 70  | 30 | 5  | 20 | 10  | 5  | 80 | 50 | 100 | 50 | 751,13  | 282,374 | 230,416 |
|    | 7 | 100 | 70  | 30 | 5  | 20 | 5   | 5  | 80 | 50 | 45  | 25 | 743,43  | 246,496 | 201,139 |
|    | 8 | 80  | 70  | 40 | 5  | 30 | 5   | 1  | 80 | 50 | 22  | 25 | 750,23  | 232,204 | 189,477 |
| 50 | 1 | 80  | 30  | 20 | 10 | 40 | 40  | 5  | 70 | 80 | 100 | 50 | 449,10  | 172,231 | 140,540 |
|    | 2 | 100 | 30  | 10 | 10 | 20 | 30  | 5  | 70 | 80 | 18  | 25 | 551,55  | 163,689 | 133,570 |
|    | 3 | 80  | 30  | 10 | 10 | 20 | 40  | 5  | 70 | 80 | 57  | 25 | 494,27  | 155,669 | 127,025 |
|    | 4 | 80  | 30  | 10 | 10 | 10 | 50  | 5  | 67 | 80 | 100 | 50 | 490,18  | 177,213 | 144,605 |
|    | 5 | 100 | 40  | 20 | 5  | 20 | 40  | 5  | 70 | 80 | 100 | 50 | 577,66  | 226,537 | 184,853 |
|    | 6 | 100 | 40  | 30 | 5  | 20 | 20  | 5  | 70 | 80 | 56  | 25 | 453,85  | 152,889 | 124,757 |
|    | 7 | 100 | 40  | 40 | 5  | 30 | 20  | 1  | 71 | 80 | 44  | 25 | 493,73  | 167,622 | 136,779 |
|    | 8 | 80  | 30  | 50 | 5  | 40 | 20  | 1  | 74 | 80 | 100 | 50 | 706,55  | 274,270 | 223,803 |
|    | 9 | 80  | 30  | 30 | 10 | 50 | 30  | 1  | 70 | 80 | 50  | 25 | 576,34  | 192,453 | 157,041 |
| 51 | 1 | 80  | 0   | 90 | 5  | 60 | 10  | 1  | 80 | 80 | 100 | 75 | 1045,60 | 437,955 | 357,370 |
|    | 2 | 100 | 0   | 50 | 5  | 30 | 10  | 1  | 80 | 80 | 42  | 25 | 335,57  | 104,302 | 85,110  |

Ek Tablo 16'nın devamı

|    |   |     |    |     |    |    |    |    |    |    |     |    |         |          |          |
|----|---|-----|----|-----|----|----|----|----|----|----|-----|----|---------|----------|----------|
| 52 | 3 | 80  | 0  | 40  | 5  | 20 | 5  | 1  | 80 | 80 | 100 | 50 | 833,85  | 281,480  | 229,687  |
|    | 4 | 100 | 20 | 80  | 5  | 30 | 5  | 1  | 80 | 80 | 100 | 50 | 351,72  | 142,121  | 115,970  |
|    | 5 | 100 | 20 | 90  | 5  | 40 | 5  | 1  | 80 | 80 | 42  | 25 | 623,89  | 223,180  | 182,114  |
|    | 1 | 67  | 20 | 100 | 5  | 30 | 5  | 1  | 80 | 0  | 100 | 75 | 9676,97 | 3410,843 | 2783,235 |
|    | 2 | 100 | 0  | 40  | 1  | 5  | 1  | 1  | 80 | 50 | 100 | 50 | 784,43  | 248,806  | 203,024  |
|    | 3 | 100 | 0  | 20  | 1  | 1  | 1  | 1  | 80 | 50 | 55  | 25 | 745,70  | 187,130  | 152,698  |
|    | 4 | 100 | 0  | 20  | 1  | 1  | 1  | 1  | 80 | 50 | 70  | 25 | 760,88  | 198,992  | 162,377  |
|    | 5 | 100 | 0  | 20  | 1  | 5  | 1  | 1  | 80 | 50 | 88  | 25 | 401,31  | 110,986  | 90,564   |
| 53 | 6 | 80  | 0  | 50  | 1  | 5  | 1  | 1  | 80 | 50 | 100 | 50 | 421,77  | 129,965  | 106,051  |
|    | 1 | 100 | 60 | 5   | 5  | 10 | 70 | 20 | 53 | 50 | 100 | 75 | 567,53  | 230,768  | 188,306  |
| 54 | 2 | 80  | 60 | 1   | 5  | 5  | 50 | 20 | 64 | 50 | 100 | 75 | 693,24  | 263,857  | 215,306  |
|    | 1 | 80  | 0  | 20  | 1  | 5  | 1  | 1  | 80 | 50 | 100 | 75 | 685,84  | 210,188  | 171,513  |
|    | 2 | 100 | 0  | 20  | 1  | 1  | 1  | 1  | 80 | 50 | 8   | 50 | 676,84  | 159,931  | 130,503  |
|    | 3 | 100 | 0  | 20  | 1  | 1  | 1  | 1  | 80 | 50 | 52  | 50 | 675,61  | 180,840  | 147,565  |
| 55 | 4 | 100 | 0  | 20  | 1  | 1  | 1  | 1  | 80 | 50 | 100 | 75 | 682,17  | 218,069  | 177,943  |
|    | 1 | 100 | 0  | 80  | 10 | 90 | 10 | 1  | 80 | 20 | 100 | 75 | 625,55  | 254,552  | 207,713  |
|    | 2 | 80  | 0  | 60  | 10 | 80 | 10 | 1  | 80 | 20 | 58  | 25 | 429,13  | 130,717  | 106,664  |
|    | 3 | 67  | 0  | 70  | 10 | 60 | 10 | 1  | 80 | 20 | 100 | 25 | 441,29  | 140,079  | 114,304  |
|    | 4 | 80  | 0  | 100 | 5  | 30 | 5  | 1  | 80 | 20 | 100 | 50 | 672,08  | 229,351  | 187,150  |
| 56 | 5 | 100 | 0  | 90  | 5  | 30 | 5  | 1  | 80 | 20 | 50  | 25 | 501,18  | 148,848  | 121,459  |
|    | 1 | 100 | 70 | 10  | 20 | 70 | 40 | 1  | 80 | 20 | 100 | 50 | 551,62  | 228,426  | 186,395  |
|    | 2 | 100 | 70 | 5   | 20 | 50 | 50 | 1  | 80 | 20 | 66  | 25 | 604,64  | 219,049  | 178,743  |
|    | 3 | 67  | 70 | 5   | 20 | 30 | 60 | 1  | 80 | 20 | 100 | 50 | 820,89  | 305,037  | 248,909  |
|    | 4 | 100 | 70 | 5   | 20 | 20 | 50 | 1  | 80 | 20 | 56  | 25 | 416,97  | 139,883  | 114,144  |
|    | 5 | 80  | 70 | 10  | 20 | 50 | 60 | 1  | 80 | 20 | 100 | 50 | 624,33  | 248,720  | 202,954  |
|    | 6 | 80  | 70 | 5   | 20 | 60 | 50 | 1  | 80 | 50 | 100 | 50 | 648,27  | 270,059  | 220,367  |
|    | 7 | 57  | 70 | 10  | 20 | 70 | 30 | 1  | 80 | 50 | 6   | 25 | 1175,24 | 365,548  | 298,286  |
| 57 | 8 | 80  | 70 | 20  | 20 | 80 | 20 | 1  | 80 | 50 | 100 | 50 | 575,13  | 241,642  | 197,179  |
|    | 1 | 100 | 40 | 1   | 20 | 10 | 70 | 1  | 80 | 20 | 100 | 50 | 404,04  | 146,585  | 119,613  |
|    | 2 | 100 | 40 | 1   | 20 | 10 | 60 | 1  | 80 | 20 | 62  | 25 | 474,59  | 147,703  | 120,525  |
|    | 3 | 100 | 40 | 1   | 20 | 20 | 60 | 1  | 80 | 20 | 39  | 25 | 541,18  | 163,324  | 133,272  |

Ek Tablo 16'nın devamı

|    |    |     |    |   |    |    |    |   |    |    |     |    |         |         |         |
|----|----|-----|----|---|----|----|----|---|----|----|-----|----|---------|---------|---------|
| 58 | 4  | 100 | 40 | 5 | 20 | 30 | 70 | 1 | 80 | 20 | 100 | 50 | 602,45  | 227,961 | 186,015 |
|    | 5  | 67  | 10 | 5 | 30 | 50 | 50 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 2344,00 | 828,374 | 675,950 |
|    | 6  | 100 | 10 | 5 | 20 | 30 | 50 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 610,09  | 220,273 | 179,742 |
|    | 1  | 100 | 40 | 1 | 5  | 5  | 30 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 401,09  | 139,027 | 113,445 |
|    | 2  | 100 | 40 | 1 | 5  | 5  | 30 | 1 | 80 | 50 | 66  | 25 | 358,69  | 109,228 | 89,129  |
|    | 3  | 100 | 40 | 1 | 5  | 5  | 40 | 1 | 80 | 50 | 39  | 25 | 629,46  | 183,466 | 149,707 |
|    | 4  | 100 | 40 | 1 | 5  | 5  | 50 | 1 | 80 | 50 | 25  | 25 | 590,36  | 170,257 | 138,929 |
|    | 5  | 100 | 40 | 1 | 10 | 5  | 60 | 1 | 80 | 50 | 58  | 25 | 626,61  | 201,013 | 164,025 |
|    | 6  | 100 | 40 | 1 | 20 | 10 | 70 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 392,50  | 150,876 | 123,114 |
|    | 7  | 80  | 10 | 1 | 20 | 20 | 60 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 619,89  | 212,377 | 173,299 |
|    | 8  | 100 | 10 | 1 | 10 | 10 | 40 | 1 | 80 | 50 | 50  | 25 | 425,69  | 119,052 | 97,146  |
|    | 9  | 100 | 10 | 1 | 10 | 10 | 30 | 1 | 80 | 50 | 20  | 25 | 602,72  | 151,942 | 123,984 |
|    | 10 | 100 | 10 | 1 | 5  | 5  | 20 | 1 | 80 | 50 | 26  | 25 | 631,58  | 153,836 | 125,530 |
| 59 | 11 | 100 | 10 | 1 | 5  | 5  | 20 | 1 | 80 | 50 | 64  | 25 | 360,86  | 97,527  | 79,582  |
|    | 12 | 80  | 10 | 1 | 5  | 5  | 10 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 494,97  | 144,485 | 117,899 |
|    | 1  | 100 | 50 | 1 | 5  | 1  | 20 | 1 | 80 | 50 | 100 | 75 | 569,74  | 207,826 | 169,585 |
|    | 2  | 80  | 50 | 1 | 5  | 5  | 20 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 741,58  | 246,967 | 201,524 |
|    | 3  | 100 | 50 | 1 | 5  | 5  | 10 | 1 | 80 | 50 | 22  | 25 | 501,96  | 134,946 | 110,115 |
|    | 4  | 80  | 50 | 1 | 5  | 1  | 5  | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 594,20  | 190,575 | 155,509 |
| 60 | 5  | 100 | 50 | 1 | 1  | 1  | 5  | 1 | 80 | 50 | 73  | 50 | 360,50  | 113,709 | 92,786  |
|    | 6  | 100 | 50 | 1 | 1  | 1  | 5  | 1 | 80 | 50 | 100 | 75 | 546,65  | 192,833 | 157,351 |
|    | 1  | 100 | 50 | 1 | 1  | 1  | 5  | 1 | 80 | 50 | 100 | 75 | 912,15  | 321,765 | 262,559 |
|    | 2  | 67  | 50 | 1 | 5  | 1  | 5  | 1 | 80 | 50 | 10  | 50 | 903,61  | 223,492 | 182,369 |
|    | 3  | 100 | 50 | 1 | 5  | 1  | 5  | 1 | 80 | 50 | 100 | 75 | 576,95  | 204,850 | 167,157 |
|    | 1  | 80  | 50 | 1 | 5  | 5  | 10 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 506,95  | 165,541 | 135,081 |
| 61 | 2  | 100 | 10 | 1 | 5  | 5  | 20 | 1 | 80 | 50 | 29  | 25 | 567,01  | 139,213 | 113,598 |
|    | 3  | 100 | 10 | 1 | 10 | 10 | 20 | 1 | 80 | 50 | 45  | 25 | 573,91  | 150,996 | 123,212 |
|    | 4  | 80  | 10 | 1 | 10 | 10 | 30 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 1059,56 | 329,487 | 268,861 |
|    | 5  | 100 | 50 | 1 | 10 | 5  | 20 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 507,78  | 178,578 | 145,719 |
|    | 6  | 100 | 50 | 1 | 10 | 5  | 20 | 1 | 80 | 50 | 64  | 25 | 495,05  | 152,394 | 124,353 |
|    | 7  | 67  | 50 | 1 | 5  | 5  | 10 | 1 | 80 | 50 | 32  | 25 | 567,47  | 141,876 | 115,770 |

Ek Tablo 16'nin devamı

|    |   |     |     |    |    |    |     |    |    |    |     |     |           |           |          |
|----|---|-----|-----|----|----|----|-----|----|----|----|-----|-----|-----------|-----------|----------|
|    | 8 | 100 | 50  | 1  | 5  | 5  | 10  | 1  | 80 | 50 | 20  | 25  | 566,57    | 151,524   | 123,643  |
|    | 9 | 80  | 50  | 1  | 5  | 5  | 5   | 1  | 80 | 50 | 100 | 50  | 582,23    | 188,239   | 153,603  |
| 62 | 1 | 100 | 50  | 1  | 5  | 5  | 10  | 1  | 80 | 50 | 100 | 75  | 660,63    | 238,405   | 194,538  |
|    | 2 | 100 | 50  | 1  | 5  | 5  | 10  | 1  | 80 | 50 | 16  | 50  | 561,99    | 159,117   | 129,839  |
|    | 3 | 80  | 50  | 1  | 10 | 5  | 20  | 1  | 80 | 50 | 100 | 75  | 692,20    | 245,351   | 200,205  |
| 63 | 1 | 80  | 10  | 5  | 20 | 20 | 50  | 1  | 80 | 80 | 100 | 50  | 609,31    | 219,609   | 179,200  |
|    | 2 | 100 | 10  | 5  | 20 | 30 | 40  | 1  | 80 | 80 | 37  | 25  | 502,66    | 157,590   | 128,593  |
|    | 3 | 100 | 10  | 5  | 20 | 40 | 30  | 1  | 80 | 80 | 51  | 25  | 757,53    | 244,783   | 199,742  |
|    | 4 | 80  | 10  | 5  | 20 | 50 | 20  | 1  | 80 | 80 | 100 | 50  | 625,71    | 225,462   | 183,976  |
|    | 5 | 80  | 50  | 5  | 20 | 30 | 10  | 1  | 80 | 80 | 100 | 50  | 666,59    | 250,366   | 204,298  |
|    | 6 | 100 | 50  | 1  | 10 | 20 | 10  | 1  | 80 | 80 | 39  | 25  | 753,74    | 237,726   | 193,984  |
|    | 7 | 100 | 50  | 1  | 10 | 10 | 10  | 1  | 80 | 80 | 39  | 25  | 535,38    | 165,404   | 134,969  |
|    | 8 | 80  | 50  | 1  | 10 | 10 | 30  | 1  | 80 | 80 | 100 | 50  | 556,71    | 204,427   | 166,812  |
| 64 | 1 | 100 | 50  | 1  | 10 | 10 | 20  | 1  | 80 | 50 | 100 | 75  | 763,90    | 285,282   | 232,789  |
|    | 2 | 100 | 50  | 1  | 10 | 20 | 10  | 1  | 80 | 50 | 44  | 50  | 719,94    | 227,328   | 185,499  |
|    | 3 | 57  | 50  | 5  | 10 | 20 | 10  | 1  | 80 | 50 | 100 | 75  | 1095,65   | 375,048   | 306,038  |
| 65 | 1 | 80  | 70  | 5  | 20 | 30 | 10  | 1  | 80 | 50 | 100 | 75  | 562,40    | 219,260   | 178,915  |
|    | 2 | 100 | 70  | 5  | 20 | 30 | 10  | 1  | 80 | 50 | 69  | 50  | 465,21    | 170,018   | 138,734  |
|    | 3 | 100 | 70  | 5  | 20 | 40 | 20  | 1  | 80 | 50 | 43  | 50  | 576,74    | 207,769   | 169,538  |
|    | 4 | 57  | 70  | 10 | 20 | 60 | 30  | 1  | 80 | 50 | 100 | 50  | 884,36    | 343,980   | 280,686  |
|    | 5 | 100 | 70  | 10 | 20 | 70 | 20  | 1  | 80 | 50 | 36  | 50  | 643,25    | 243,254   | 198,495  |
|    | 6 | 80  | 70  | 20 | 20 | 90 | 20  | 1  | 80 | 50 | 100 | 75  | 676,84    | 301,295   | 245,856  |
| 66 | 1 | 80  | 70  | 30 | 10 | 40 | 50  | 5  | 80 | 50 | 100 | 75  | 476,74    | 207,946   | 169,683  |
|    | 2 | 80  | 70  | 40 | 10 | 50 | 30  | 1  | 80 | 50 | 52  | 50  | 490,18    | 186,897   | 152,507  |
|    | 3 | 100 | 70  | 40 | 10 | 60 | 20  | 1  | 80 | 50 | 18  | 50  | 356,89    | 133,228   | 108,713  |
|    | 4 | 80  | 70  | 50 | 10 | 70 | 20  | 1  | 80 | 50 | 43  | 50  | 389,15    | 151,050   | 123,257  |
|    | 5 | 80  | 70  | 60 | 10 | 80 | 10  | 1  | 80 | 50 | 100 | 50  | 333,24    | 144,920   | 118,254  |
| 67 | 1 | 67  | 0   | 70 | 10 | 80 | 30  | 1  | 80 | 50 | 100 | 75  | 1257,55   | 505,524   | 412,506  |
| 68 | 1 | 67  | 100 | 5  | 5  | 5  | 100 | 90 | 77 | 0  | 100 | 100 | 10424,11  | 5029,100  | 4103,726 |
| 69 | 1 | 100 | 70  | 5  | 5  | 5  | 30  | 10 | 84 | 0  | 100 | 100 | 130,77    | 50,470    | 41,183   |
|    |   |     |     |    |    |    |     |    |    |    |     | Vs  | 48187,366 | 39320,710 |          |

Ek Tablo 17. Alan esasına göre yapılan dağıtımla değer esasına göre yapılan dağıtımın karşılaştırılması

| KADASTRO  |          |          |              | İMAR          |         |               |          |              |              | FARK          |         |          |        |
|-----------|----------|----------|--------------|---------------|---------|---------------|----------|--------------|--------------|---------------|---------|----------|--------|
| Parsel No | a Alan   | b Değer  | c = a*b      | Ada Parsel No | d Alan  | e Toplam Alan | f Değer  | g = d*f*z    | h            | ı = h-c       | i = c/f | j = e-i  | Fark % |
| 219       | 2190,14  | 18503,79 | 40525803,17  | 47/2          | 1568,00 | 1568,00       | 32798,89 | 41965589,94  | 41965589,94  | 1439786,77    | 1235,58 | 332,42   | 21     |
| 220       | 1774,23  | 20378,87 | 36156805,05  | 47/1          | 1278,00 | 1278,00       | 37976,50 | 39603535,00  | 39603535,00  | 3446729,95    | 952,08  | 325,92   | 26     |
| 221       | 777,23   | 16531,75 | 12848974,10  | 47/1          | 53,41   | 129,41        | 37976,50 | 1655105,48   | 3878716,15   | -8970257,95   | 174,03  | -44,62   | -34    |
|           |          |          |              | 47/3          | 76,00   |               | 35855,60 | 2223610,67   |              |               |         |          |        |
| 364       | 1086,15  | 27442,70 | 29806751,39  | 46/2          | 782,96  | 782,96        | 38553,36 | 24631542,32  | 24631542,32  | -5175209,08   | 773,13  | 9,83     | 1      |
| 567       | 141,29   | 25343,00 | 3580585,76   | 43/4          | 102,00  | 102,00        | 44637,70 | 3715267,97   | 3715267,97   | 134682,21     | 80,21   | 21,79    | 21     |
| 568       | 146,10   | 24108,00 | 3522178,80   | 43/4          | 89,00   | 89,00         | 44637,70 | 3241753,42   | 3241753,42   | -280425,38    | 78,91   | 10,09    | 11     |
| 569       | 106,52   | 23902,20 | 2546134,05   | 43/4          | 74,00   | 74,00         | 44637,70 | 2695390,49   | 2695390,49   | 149256,43     | 57,04   | 16,96    | 23     |
| 887       | 80,74    | 25823,20 | 2084913,52   | 52/1          | 35,00   | 65,00         | 35247,00 | 1006649,69   | 1783102,76   | -301810,76    | 31,13   | 33,87    | 52     |
|           |          |          |              | 52/2          | 30,00   |               | 31718,00 | 776453,07    |              |               |         |          |        |
| 888       | 19549,66 | 23217,57 | 453895534,36 | 52/1          | 7147,97 | 13414,00      | 35247,00 | 205585851,98 | 352260965,01 | -101634569,35 | 1406,54 | 12007,46 | 90     |
|           |          |          |              | 52/2          | 754,43  |               | 31718,00 | 19525983,00  |              |               |         |          |        |
|           |          |          |              | 52/3          | 745,70  |               | 25094,47 | 15269777,18  |              |               |         |          |        |
|           |          |          |              | 52/4          | 760,88  |               | 26152,82 | 16237703,03  |              |               |         |          |        |
|           |          |          |              | 52/5          | 401,31  |               | 27656,24 | 9056428,85   |              |               |         |          |        |
|           |          |          |              | 54/1          | 685,84  |               | 30647,00 | 17151299,93  |              |               |         |          |        |
|           |          |          |              | 54/2          | 676,84  |               | 23629,19 | 13050336,46  |              |               |         |          |        |
|           |          |          |              | 54/3          | 675,61  |               | 26767,00 | 14756452,87  |              |               |         |          |        |
|           |          |          |              | 54/4          | 682,17  |               | 31967,00 | 17794319,59  |              |               |         |          |        |
|           |          |          |              | 55/4          | 672,08  |               | 34125,70 | 18714953,99  |              |               |         |          |        |
|           |          |          |              | 55/5          | 211,18  |               | 29699,51 | 5117858,12   |              |               |         |          |        |
| 889       | 811,93   | 11865,49 | 9633948,03   | 52/1          | 269,00  | 502,00        | 35247,00 | 7736821,92   | 13595399,18  | 3961451,14    | 145,83  | 356,17   | 71     |
|           |          |          |              | 52/6          | 233,00  |               | 30814,00 | 5858577,26   |              |               |         |          |        |
| 890       | 587,62   | 11923,89 | 7006717,60   | 52/1          | 197,00  | 385,77        | 35247,00 | 5665999,70   | 10412528,47  | 3405810,87    | 106,06  | 279,71   | 73     |
|           |          |          |              | 52/6          | 188,77  |               | 30814,00 | 4746528,78   |              |               |         |          |        |
| 896       | 5318,78  | 20216,90 | 107529283,82 | 47/3          | 706,00  | 3478,00       | 35855,60 | 20656172,77  | 129783319,12 | 22254035,31   | 1278,58 | 2199,42  | 63     |
|           |          |          |              | 68/1          | 2772,00 |               | 48244,90 | 109127146,35 |              |               |         |          |        |

Ek Tablo 17'nin devamı

|     |         |          |              |      |         |         |          |             |              |                  |        |         |    |
|-----|---------|----------|--------------|------|---------|---------|----------|-------------|--------------|------------------|--------|---------|----|
| 897 | 1805,65 | 22422,37 | 40486923,95  | 46/3 | 1295,48 | 1295,48 | 47792,10 | 50521159,87 | 50521159,87  | 10034235,92      | 847,15 | 448,33  | 35 |
| 915 | 5469,30 | 27118,70 | 148320197,44 | 47/3 | 413,48  | 3916,98 | 35855,60 | 12097553,83 | 115125390,36 | -<br>33194807,07 | 589,00 | 3327,98 | 85 |
|     |         |          |              | 48/1 | 994,99  |         | 37925,70 | 30792121,41 |              |                  |        |         |    |
|     |         |          |              | 48/2 | 590,32  |         | 30832,47 | 14851889,99 |              |                  |        |         |    |
|     |         |          |              | 48/3 | 640,33  |         | 36859,00 | 19259171,24 |              |                  |        |         |    |
|     |         |          |              | 50/6 | 453,85  |         | 33686,95 | 12475674,80 |              |                  |        |         |    |
|     |         |          |              | 53/2 | 693,24  |         | 38061,20 | 21530631,02 |              |                  |        |         |    |
|     |         |          |              | 69/1 | 130,77  |         | 38595,80 | 4118348,07  |              |                  |        |         |    |
| 916 | 2113,32 | 21015,80 | 44413110,46  | 47/3 | 131,00  | 1525,19 | 35855,60 | 3832802,60  | 40613601,43  | -3799509,03      | 441,65 | 1083,55 | 71 |
|     |         |          |              | 48/4 | 692,77  |         | 36094,50 | 20403991,33 |              |                  |        |         |    |
|     |         |          |              | 48/5 | 701,43  |         | 28612,68 | 16376807,50 |              |                  |        |         |    |
| 917 | 126,98  | 21407,87 | 2718350,11   | 47/2 | 94,00   | 94,00   | 32798,89 | 2515794,29  | 2515794,29   | -202555,81       | 82,88  | 11,12   | 12 |
| 918 | 696,07  | 21687,17 | 15095832,79  | 44/2 | 484,00  | 484,00  | 34304,46 | 13548277,63 | 13548277,63  | -1547555,16      | 440,05 | 43,95   | 9  |
| 919 | 233,18  | 25590,30 | 5967171,74   | 44/2 | 166,00  | 166,00  | 34304,46 | 4646723,32  | 4646723,32   | -1320448,42      | 173,95 | -7,95   | -5 |
| 920 | 1099,07 | 15122,20 | 16620371,48  | 44/2 | 13,47   | 760,20  | 34304,46 | 377112,39   | 20636027,70  | 4015656,22       | 165,07 | 595,13  | 78 |
|     |         |          |              | 45/4 | 345,00  |         | 32430,12 | 9129684,76  |              |                  |        |         |    |
|     |         |          |              | 50/7 | 401,73  |         | 33950,06 | 11129230,55 |              |                  |        |         |    |
| 921 | 252,69  | 23765,00 | 6005249,15   | 44/2 | 185,00  | 185,00  | 34304,46 | 5178577,19  | 5178577,19   | -826671,95       | 175,06 | 9,94    | 5  |
| 922 | 1122,94 | 14070,20 | 15799990,39  | 45/3 | 498,00  | 804,51  | 27787,55 | 11291918,81 | 19403048,31  | 3603057,92       | 262,38 | 542,13  | 67 |
|     |         |          |              | 45/4 | 306,51  |         | 32430,12 | 8111129,49  |              |                  |        |         |    |
| 927 | 128,13  | 23765,00 | 3044985,69   | 43/4 | 96,00   | 96,00   | 44637,70 | 3496722,79  | 3496722,79   | 451737,11        | 68,22  | 27,78   | 29 |
| 928 | 882,69  | 20959,67 | 18500846,25  | 44/1 | 459,84  | 646,84  | 45403,20 | 17036613,08 | 23847937,69  | 5347091,44       | 205,47 | 441,37  | 68 |
|     |         |          |              | 43/4 | 187,00  |         | 44637,70 | 6811324,60  |              |                  |        |         |    |
| 929 | 414,85  | 20871,47 | 8658569,69   | 47/3 | 304,00  | 304,00  | 35855,60 | 8894442,67  | 8894442,67   | 235872,98        | 241,48 | 62,52   | 21 |
| 930 | 1403,01 | 19789,00 | 27764125,31  | 43/4 | 223,21  | 1005,87 | 44637,70 | 8130317,58  | 34038068,36  | 6273943,05       | 167,19 | 838,68  | 83 |
|     |         |          |              | 45/1 | 565,92  |         | 41949,10 | 19371547,57 |              |                  |        |         |    |
|     |         |          |              | 47/3 | 186,00  |         | 35855,60 | 5441994,53  |              |                  |        |         |    |
|     |         |          |              | 66/1 | 30,74   |         | 43618,00 | 1094208,68  |              |                  |        |         |    |
| 931 | 413,04  | 14207,40 | 5868181,87   | 45/2 | 284,00  | 284,00  | 31528,99 | 7306620,67  | 7306620,67   | 1438438,80       | 186,12 | 97,88   | 34 |
| 932 | 391,57  | 16220,00 | 6351314,06   | 45/2 | 278,00  | 278,00  | 31528,99 | 7152255,45  | 7152255,45   | 800941,39        | 201,44 | 76,56   | 28 |

Ek Tablo 17'nin devamı

|     |         |          |             |      |         |         |          |             |              |             |        |         |    |
|-----|---------|----------|-------------|------|---------|---------|----------|-------------|--------------|-------------|--------|---------|----|
| 933 | 450,90  | 16974,60 | 7653830,17  | 45/2 | 290,91  | 327,91  | 31528,99 | 7484449,41  | 8323407,24   | 669577,07   | 129,03 | 198,88  | 61 |
|     |         |          |             | 45/3 | 37,00   |         | 27787,55 | 838957,82   |              |             |        |         |    |
| 934 | 83,43   | 14108,10 | 1176968,24  | 47/3 | 62,00   | 62,00   | 35855,60 | 1813998,18  | 1813998,18   | 637029,93   | 32,83  | 29,17   | 47 |
| 935 | 72,08   | 11272,30 | 812507,38   | 47/3 | 50,00   | 50,00   | 35855,60 | 1462901,75  | 1462901,75   | 650394,37   | 22,66  | 27,34   | 55 |
| 936 | 99,85   | 14382,50 | 1436049,48  | 47/3 | 69,00   | 69,00   | 35855,60 | 2018804,42  | 2018804,42   | 582754,94   | 40,05  | 28,95   | 42 |
| 937 | 631,43  | 20173,27 | 12738066,29 | 66/1 | 446,00  | 446,00  | 43618,00 | 15874087,47 | 15874087,47  | 3136021,18  | 292,04 | 153,96  | 35 |
| 938 | 173,67  | 22781,60 | 3956526,04  | 43/2 | 126,00  | 126,00  | 38859,53 | 3995363,06  | 3995363,06   | 38837,03    | 101,82 | 24,18   | 19 |
| 939 | 86,34   | 27236,90 | 2351606,71  | 43/2 | 65,00   | 65,00   | 38859,53 | 2061099,99  | 2061099,99   | -290506,72  | 60,52  | 4,48    | 7  |
| 940 | 114,88  | 27168,30 | 3121067,14  | 43/2 | 74,00   | 74,00   | 38859,53 | 2346483,07  | 2346483,07   | -774584,07  | 80,32  | -6,32   | -9 |
| 941 | 1417,15 | 17466,83 | 24753052,99 | 57/4 | 154,45  | 1010,39 | 37839,20 | 4768805,23  | 30128415,74  | 5375362,75  | 224,19 | 786,20  | 78 |
|     |         |          |             | 65/2 | 465,21  |         | 36546,88 | 13873428,83 |              |             |        |         |    |
|     |         |          |             | 65/3 | 390,74  |         | 36024,73 | 11486181,68 |              |             |        |         |    |
| 942 | 1030,49 | 20104,47 | 20717396,45 | 47/3 | 151,00  | 737,18  | 35855,60 | 4417963,30  | 23075331,78  | 2357935,33  | 176,36 | 560,82  | 76 |
|     |         |          |             | 66/2 | 490,18  |         | 38128,08 | 15250692,50 |              |             |        |         |    |
|     |         |          |             | 66/5 | 96,00   |         | 43488,20 | 3406675,97  |              |             |        |         |    |
| 943 | 490,79  | 21457,10 | 10531015,94 | 66/3 | 356,89  | 356,89  | 37330,61 | 10871332,15 | 10871332,15  | 340316,22   | 282,10 | 74,78   | 21 |
| 944 | 208,45  | 22692,10 | 4730168,25  | 66/4 | 148,00  | 148,00  | 38815,95 | 4687703,45  | 4687703,45   | -42464,80   | 121,86 | 26,14   | 18 |
| 945 | 172,96  | 22417,70 | 3877342,97  | 66/4 | 124,00  | 124,00  | 38815,95 | 3927535,32  | 3927535,32   | 50192,35    | 99,89  | 24,11   | 19 |
| 946 | 171,53  | 20339,90 | 3488923,39  | 66/4 | 117,15  | 117,15  | 38815,95 | 3710412,30  | 3710412,30   | 221488,91   | 89,88  | 27,26   | 23 |
| 947 | 232,52  | 21182,70 | 4925316,67  | 66/5 | 164,00  | 164,00  | 43488,20 | 5819738,12  | 5819738,12   | 894421,45   | 113,26 | 50,74   | 31 |
| 948 | 36,23   | 26370,70 | 955357,72   | 66/5 | 27,24   | 27,24   | 43488,20 | 966644,31   | 966644,31    | 11286,59    | 21,97  | 5,27    | 19 |
| 949 | 113,84  | 22946,90 | 2612229,20  | 47/3 | 69,00   | 94,40   | 35855,60 | 2018804,42  | 2826971,53   | 214742,33   | 34,90  | 59,50   | 63 |
|     |         |          |             | 65/1 | 25,40   |         | 38986,20 | 808167,11   |              |             |        |         |    |
| 950 | 139,89  | 20153,90 | 2819288,76  | 51/5 | 137,89  | 137,89  | 35772,15 | 4025059,50  | 4025059,50   | 1205770,73  | 78,81  | 59,08   | 43 |
| 951 | 21,96   | 22230,20 | 488175,19   | 66/5 | 18,00   | 18,00   | 43488,20 | 638751,75   | 638751,75    | 150576,55   | 11,23  | 6,77    | 38 |
| 952 | 6690,25 | 14349,50 | 96001684,98 | 51/5 | 486,00  | 4299,97 | 35772,15 | 14186311,87 | 122410661,69 | 26408976,72 | 471,49 | 3828,49 | 89 |
|     |         |          |             | 52/1 | 2028,00 |         | 35247,00 | 58328159,30 |              |             |        |         |    |
|     |         |          |             | 55/1 | 625,55  |         | 40692,20 | 20771321,99 |              |             |        |         |    |
|     |         |          |             | 55/2 | 429,13  |         | 30460,75 | 10666419,39 |              |             |        |         |    |
|     |         |          |             | 55/3 | 441,29  |         | 31743,20 | 11430388,34 |              |             |        |         |    |
|     |         |          |             | 55/5 | 290,00  |         | 29699,51 | 7028060,82  |              |             |        |         |    |

Ek Tablo 17'nin devamı

|      |         |          |             |      |         |         |          |             |             |             |        |         |     |
|------|---------|----------|-------------|------|---------|---------|----------|-------------|-------------|-------------|--------|---------|-----|
| 953  | 37,78   | 18556,30 | 701075,57   | 66/5 | 28,00   | 28,00   | 43488,20 | 993613,83   | 993613,83   | 292538,26   | 16,12  | 11,88   | 42  |
| 954  | 3206,18 | 21236,10 | 68086674,15 | 51/1 | 1045,60 | 2303,14 | 41885,70 | 35736980,33 | 76987568,31 | 8900894,16  | 829,47 | 1473,68 | 64  |
|      |         |          |             | 67/1 | 1257,55 |         | 40199,20 | 41250587,98 |             |             |        |         |     |
| 955  | 1476,57 | 22487,60 | 33204515,53 | 49/1 | 1080,00 | 1080,00 | 40213,70 | 35439366,61 | 35439366,61 | 2234851,08  | 825,70 | 254,30  | 24  |
| 956  | 1148,97 | 20810,00 | 23910003,27 | 49/2 | 820,63  | 820,63  | 30480,01 | 20410287,70 | 20410287,70 | -3499715,57 | 784,45 | 36,18   | 4   |
| 957  | 1492,49 | 13779,37 | 20565546,50 | 49/3 | 1072,42 | 1072,42 | 31087,32 | 27204123,23 | 27204123,23 | 6638576,72  | 661,54 | 410,87  | 38  |
| 958  | 1304,39 | 20927,67 | 27297929,05 | 49/4 | 95,00   | 903,53  | 31160,45 | 2415546,94  | 26352925,84 | -945003,21  | 404,76 | 498,77  | 55  |
|      |         |          |             | 49/5 | 808,53  |         | 36282,00 | 23937378,90 |             |             |        |         |     |
| 959  | 1119,58 | 20084,87 | 22486640,44 | 49/4 | 419,40  | 419,40  | 31160,45 | 10664105,78 | 10664105,78 | -           | 721,64 | -302,24 | -72 |
| 960  | 1061,66 | 15891,70 | 16871598,11 | 49/6 | 751,13  | 751,13  | 37593,50 | 23041626,90 | 23041626,90 | 6170028,79  | 448,79 | 302,33  | 40  |
| 961  | 1025,59 | 22213,20 | 22781613,57 | 49/7 | 743,43  | 743,43  | 33156,39 | 20113941,12 | 20113941,12 | -2667672,46 | 687,10 | 56,34   | 8   |
| 962  | 1012,29 | 15808,20 | 16002403,74 | 49/8 | 750,23  | 750,23  | 30950,99 | 18947728,45 | 18947728,45 | 2945324,72  | 517,02 | 233,21  | 31  |
| 963  | 1667,79 | 21167,39 | 35302720,55 | 49/1 | 78,93   | 1248,35 | 40213,70 | 2589862,97  | 34069549,65 | -1233170,90 | 336,05 | 912,30  | 73  |
|      |         |          |             | 51/2 | 335,57  |         | 31082,04 | 8511004,44  |             |             |        |         |     |
|      |         |          |             | 51/3 | 833,85  |         | 33756,70 | 22968682,23 |             |             |        |         |     |
| 964  | 636,27  | 18642,40 | 11861581,21 | 47/2 | 140,52  | 212,52  | 32798,89 | 3760925,12  | 5867503,65  | -5994077,55 | 172,77 | 39,75   | 19  |
|      |         |          |             | 47/3 | 72,00   |         | 35855,60 | 2106578,53  |             |             |        |         |     |
| 965  | 74,58   | 20776,00 | 1549494,86  | 47/3 | 24,00   | 51,00   | 35855,60 | 702192,84   | 1408966,82  | -140528,04  | 22,81  | 28,19   | 55  |
|      |         |          |             | 58/5 | 27,00   |         | 32079,58 | 706773,98   |             |             |        |         |     |
| 966  | 226,49  | 18866,50 | 4273035,85  | 51/4 | 157,00  | 157,00  | 40407,70 | 5176687,46  | 5176687,46  | 903651,61   | 105,75 | 51,25   | 33  |
| 967  | 246,55  | 20192,90 | 4978620,07  | 51/4 | 194,72  | 194,72  | 40407,70 | 6420312,44  | 6420312,44  | 1441692,36  | 123,21 | 71,51   | 37  |
| 1074 | 3029,30 | 20040,60 | 60708929,46 | 43/2 | 324,00  | 2159,88 | 38859,53 | 10273790,73 | 69619648,07 | 8910718,61  | 514,41 | 1645,47 | 76  |
|      |         |          |             | 43/3 | 881,53  |         | 38675,39 | 27820116,87 |             |             |        |         |     |
|      |         |          |             | 43/6 | 954,35  |         | 40482,57 | 31525740,47 |             |             |        |         |     |
| 1075 | 1962,34 | 20254,07 | 39745365,18 | 43/2 | 198,00  | 1418,81 | 38859,53 | 6278427,67  | 41946194,35 | 2200829,16  | 354,49 | 1064,32 | 75  |
|      |         |          |             | 43/7 | 762,50  |         | 33316,76 | 20729672,74 |             |             |        |         |     |
|      |         |          |             | 43/8 | 458,31  |         | 39943,82 | 14938093,94 |             |             |        |         |     |
| 1076 | 2653,46 | 20692,40 | 54906393,63 | 43/1 | 1559,85 | 1902,85 | 46814,60 | 59587185,57 | 70722691,01 | 15816297,38 | 437,09 | 1465,76 | 77  |
|      |         |          |             | 43/2 | 50,00   |         | 38859,53 | 1585461,53  |             |             |        |         |     |
|      |         |          |             | 43/8 | 293,00  |         | 39943,82 | 9550043,91  |             |             |        |         |     |

Ek Tablo 17'nin devamı

|      |         |          |              |      |         |         |          |             |             |               |         |          |      |
|------|---------|----------|--------------|------|---------|---------|----------|-------------|-------------|---------------|---------|----------|------|
| 1078 | 200,50  | 25137,20 | 5039882,91   | 43/2 | 145,00  | 145,00  | 38859,53 | 4597838,44  | 4597838,44  | -442044,47    | 129,69  | 15,31    | 11   |
| 1079 | 18,44   | 20191,50 | 372391,83    | 43/5 | 14,00   | 14,00   | 38655,90 | 441602,97   | 441602,97   | 69211,14      | 9,63    | 4,37     | 31   |
| 1081 | 1045,29 | 23128,00 | 24175490,25  | 42/3 | 226,00  | 757,77  | 41098,29 | 7579148,29  | 27730267,61 | 3554777,36    | 276,17  | 481,60   | 64   |
|      |         |          |              | 42/4 | 531,77  |         | 46439,20 | 20151119,32 |             |               |         |          |      |
| 1082 | 1103,77 | 24637,40 | 27193998,36  | 42/3 | 778,09  | 778,09  | 41098,29 | 26094102,08 | 26094102,08 | -1099896,28   | 661,68  | 116,41   | 15   |
| 1083 | 807,57  | 24568,80 | 19840976,68  | 42/2 | 566,00  | 566,00  | 42097,08 | 19442699,09 | 19442699,09 | -398277,59    | 471,31  | 94,69    | 17   |
| 1084 | 9000,65 | 24500,20 | 220517676,13 | 41/6 | 350,00  | 641,97  | 37294,83 | 10651355,24 | 20680765,07 | -199836911,06 | 2777,58 | -2135,62 | -333 |
|      |         |          |              | 42/2 | 291,97  |         | 42097,08 | 10029409,84 |             |               |         |          |      |
| 1085 | 2152,46 | 20280,80 | 43653529,64  | 42/1 | 1188,15 | 1592,19 | 45524,60 | 44137317,88 | 56098584,32 | 12445054,67   | 533,63  | 1058,56  | 66   |
|      |         |          |              | 57/1 | 404,04  |         | 36279,60 | 11961266,44 |             |               |         |          |      |
| 1086 | 1876,19 | 18485,60 | 34682516,35  | 41/7 | 1055,54 | 1448,04 | 44949,60 | 38715730,21 | 51027171,43 | 16344655,08   | 415,91  | 1032,13  | 71   |
|      |         |          |              | 58/6 | 392,50  |         | 38439,60 | 12311441,22 |             |               |         |          |      |
| 1087 | 150,95  | 21530,37 | 3249901,92   | 41/7 | 106,00  | 106,00  | 44949,60 | 3887942,73  | 3887942,73  | 638040,81     | 72,30   | 33,70    | 32   |
| 1088 | 239,07  | 23265,20 | 5561941,57   | 41/6 | 188,00  | 188,00  | 37294,83 | 5721299,38  | 5721299,38  | 159357,82     | 149,13  | 38,87    | 21   |
| 1089 | 561,91  | 15624,27 | 8779465,61   | 41/6 | 398,00  | 398,00  | 37294,83 | 12112112,52 | 12112112,52 | 3332646,92    | 235,41  | 162,59   | 41   |
| 1092 | 859,74  | 20185,47 | 17354293,48  | 41/5 | 619,93  | 619,93  | 38792,64 | 19623632,66 | 19623632,66 | 2269339,17    | 447,36  | 172,57   | 28   |
| 1093 | 634,98  | 22076,00 | 14017906,78  | 41/4 | 454,00  | 454,00  | 38290,98 | 14185365,22 | 14185365,22 | 167458,43     | 366,09  | 87,91    | 19   |
| 1094 | 266,73  | 11349,20 | 3027138,07   | 41/4 | 182,00  | 182,00  | 38290,98 | 5686644,21  | 5686644,21  | 2659506,14    | 79,06   | 102,94   | 57   |
| 1095 | 93,56   | 12104,00 | 1132426,03   | 41/5 | 67,00   | 67,00   | 38792,64 | 2120861,24  | 2120861,24  | 988435,21     | 29,19   | 37,81    | 56   |
| 1096 | 1398,80 | 10551,89 | 14760029,17  | 58/4 | 590,36  | 1005,36 | 28839,81 | 13892928,78 | 22429771,25 | 7669742,09    | 273,09  | 732,27   | 73   |
|      |         |          |              | 58/9 | 415,00  |         | 25209,31 | 8536842,47  |             |               |         |          |      |
| 1097 | 2789,30 | 18700,30 | 52160709,39  | 58/5 | 599,61  | 1985,89 | 32079,58 | 15695774,71 | 49934987,79 | -2225721,60   | 437,70  | 1548,19  | 78   |
|      |         |          |              | 58/9 | 187,72  |         | 25209,31 | 3861573,84  |             |               |         |          |      |
|      |         |          |              | 61/4 | 1059,56 |         | 31096,60 | 26886051,98 |             |               |         |          |      |
|      |         |          |              | 61/6 | 139,00  |         | 30783,64 | 3491587,26  |             |               |         |          |      |
| 1098 | 583,95  | 21442,17 | 12521091,68  | 58/8 | 425,69  | 425,69  | 27967,17 | 9714603,89  | 9714603,89  | -2806487,79   | 447,71  | -22,02   | -5   |
| 1099 | 847,17  | 21647,97 | 18339447,01  | 58/7 | 619,89  | 619,89  | 34260,60 | 17329883,98 | 17329883,98 | -1009563,03   | 535,29  | 84,59    | 14   |
| 1100 | 361,77  | 23245,60 | 8409490,98   | 57/6 | 261,00  | 261,00  | 36105,20 | 7689505,72  | 7689505,72  | -719985,25    | 232,92  | 28,08    | 11   |
| 1101 | 464,97  | 24480,60 | 11382622,18  | 57/6 | 349,09  | 349,09  | 36105,20 | 10284669,71 | 10284669,71 | -1097952,47   | 315,26  | 33,82    | 10   |
| 1102 | 3539,23 | 19289,20 | 68268896,03  | 57/4 | 146,00  | 2490,00 | 37839,20 | 4507990,21  | 72102992,51 | 3834096,48    | 932,90  | 1557,10  | 63   |
|      |         |          |              | 57/5 | 2344,00 |         | 35340,20 | 67595002,31 |             |               |         |          |      |

Ek Tablo 17'nin devamı

|      |         |          |             |      |         |         |          |             |             |             |         |         |     |
|------|---------|----------|-------------|------|---------|---------|----------|-------------|-------------|-------------|---------|---------|-----|
| 1103 | 8,49    | 24288,20 | 206109,67   | 59/6 | 4,00    | 4,00    | 35275,60 | 115139,03   | 115139,03   | -90970,64   | 5,84    | -1,84   | -46 |
| 1104 | 34,13   | 25049,00 | 854847,22   | 42/2 | 24,00   | 24,00   | 42097,08 | 824425,40   | 824425,40   | -30421,82   | 20,31   | 3,69    | 15  |
| 1105 | 49,98   | 24843,20 | 1241638,29  | 42/2 | 26,00   | 26,00   | 42097,08 | 893127,52   | 893127,52   | -348510,77  | 29,49   | -3,49   | -13 |
| 1106 | 95,30   | 23608,40 | 2249904,13  | 42/2 | 84,00   | 84,00   | 42097,08 | 2885488,91  | 2885488,91  | 635584,78   | 53,45   | 30,55   | 36  |
| 1107 | 108,27  | 21550,20 | 2333132,40  | 42/3 | 81,00   | 81,00   | 41098,29 | 2716420,40  | 2716420,40  | 383288,00   | 56,77   | 24,23   | 30  |
| 1108 | 114,77  | 22922,40 | 2630758,00  | 42/4 | 82,00   | 82,00   | 46439,20 | 3107325,46  | 3107325,46  | 476567,46   | 56,65   | 25,35   | 31  |
| 1109 | 181,45  | 21413,00 | 3885367,44  | 43/2 | 152,00  | 152,00  | 38859,53 | 4819803,06  | 4819803,06  | 934435,62   | 99,98   | 52,02   | 34  |
| 1110 | 1596,83 | 20824,77 | 33253578,11 | 61/3 | 573,91  | 1141,38 | 26310,02 | 12321222,76 | 23898216,48 | -9355361,63 | 648,07  | 493,31  | 43  |
|      |         |          |             | 61/7 | 567,47  |         | 25001,42 | 11576993,72 |             |             |         |         |     |
| 1111 | 832,53  | 21644,80 | 18019902,05 | 61/5 | 507,78  | 582,78  | 35168,10 | 14571867,88 | 16455817,84 | -1564084,21 | 273,23  | 309,55  | 53  |
|      |         |          |             | 61/6 | 75,00   |         | 30783,64 | 1883949,96  |             |             |         |         |     |
| 1112 | 741,59  | 19253,89 | 14278454,45 | 61/6 | 144,00  | 529,00  | 30783,64 | 3617183,92  | 14752565,35 | 474110,90   | 215,59  | 313,41  | 59  |
|      |         |          |             | 62/3 | 385,00  |         | 35445,10 | 11135381,42 |             |             |         |         |     |
| 1113 | 1835,09 | 11522,49 | 21144807,84 | 61/6 | 137,05  | 1303,07 | 30783,64 | 3442554,32  | 38043760,16 | 16898952,32 | 204,21  | 1098,86 | 84  |
|      |         |          |             | 63/1 | 609,31  |         | 36042,20 | 17920048,71 |             |             |         |         |     |
|      |         |          |             | 63/8 | 556,71  |         | 36720,60 | 16681157,13 |             |             |         |         |     |
| 1114 | 344,94  | 13230,57 | 4563700,39  | 63/2 | 256,00  | 256,00  | 31350,94 | 6549056,78  | 6549056,78  | 1985356,39  | 145,57  | 110,43  | 43  |
| 1115 | 3407,95 | 12434,47 | 42376077,98 | 63/3 | 757,53  | 2409,97 | 32313,34 | 19974169,08 | 66137123,61 | 23761045,63 | 308,31  | 2101,66 | 87  |
|      |         |          |             | 63/4 | 625,71  |         | 36033,20 | 18397635,41 |             |             |         |         |     |
|      |         |          |             | 63/5 | 273,00  |         | 37559,20 | 8366949,40  |             |             |         |         |     |
|      |         |          |             | 63/6 | 753,74  |         | 31539,63 | 19398369,73 |             |             |         |         |     |
| 1117 | 1064,54 | 23314,20 | 24818898,47 | 63/5 | 393,59  | 774,59  | 37559,20 | 12062842,42 | 24183440,33 | -635458,13  | 324,24  | 450,35  | 58  |
|      |         |          |             | 65/1 | 381,00  |         | 38986,20 | 12120597,91 |             |             |         |         |     |
| 1118 | 2801,77 | 19705,27 | 55209624,99 | 41/3 | 1416,90 | 2044,09 | 36662,19 | 42388156,87 | 61985020,20 | 6775395,21  | 736,59  | 1307,50 | 64  |
|      |         |          |             | 41/4 | 627,19  |         | 38290,98 | 19596863,33 |             |             |         |         |     |
| 1119 | 2739,47 | 22007,40 | 60288590,07 | 41/2 | 1726,22 | 2004,22 | 38941,08 | 54851883,75 | 63168589,86 | 2879999,79  | 797,43  | 1206,78 | 60  |
|      |         |          |             | 41/3 | 278,00  |         | 36662,19 | 8316706,10  |             |             |         |         |     |
| 1120 | 2538,06 | 20223,69 | 51329005,17 | 41/1 | 1862,40 | 1862,40 | 44903,60 | 68240330,21 | 68240330,21 | 16911325,05 | 1143,09 | 719,30  | 39  |
| 1121 | 202,35  | 19575,20 | 3961041,72  | 58/1 | 264,00  | 264,00  | 34662,60 | 7467121,61  | 7467121,61  | 3506079,89  | 114,27  | 149,73  | 57  |
| 1122 | 531,68  | 16576,40 | 8813290,62  | 41/4 | 361,00  | 361,00  | 38290,98 | 11279552,52 | 11279552,52 | 2466261,89  | 230,17  | 130,83  | 36  |
| 1123 | 620,52  | 18614,70 | 11550793,64 | 59/1 | 439,00  | 439,00  | 36477,60 | 13067091,71 | 13067091,71 | 1516298,06  | 316,65  | 122,35  | 28  |

Ek Tablo 17'nin devamı

|      |         |          |              |       |        |         |          |             |              |             |        |         |     |
|------|---------|----------|--------------|-------|--------|---------|----------|-------------|--------------|-------------|--------|---------|-----|
| 1124 | 984,40  | 22422,40 | 22072610,56  | 59/1  | 130,74 | 686,74  | 36477,60 | 3891403,72  | 19000590,67  | -3072019,89 | 316,32 | 370,42  | 54  |
|      |         |          |              | 59/2  | 556,00 |         | 33302,60 | 15109186,95 |              |             |        |         |     |
| 1125 | 1162,02 | 22353,80 | 25975562,68  | 59/2  | 185,58 | 862,54  | 33302,60 | 5043207,46  | 20558909,24  | -5416653,44 | 283,18 | 579,36  | 67  |
|      |         |          |              | 59/3  | 501,96 |         | 26883,87 | 11011544,99 |              |             |        |         |     |
|      |         |          |              | 59/5  | 175,00 |         | 31541,86 | 4504156,78  |              |             |        |         |     |
| 1126 | 705,87  | 24137,60 | 17038080,12  | 59/4  | 508,00 | 508,00  | 32072,60 | 13294929,61 | 13294929,61  | -3743150,51 | 531,23 | -23,23  | -5  |
| 1127 | 890,58  | 24343,40 | 21679672,14  | 58/1  | 137,09 | 632,06  | 34662,60 | 3877416,04  | 15667338,22  | -6012333,92 | 339,52 | 292,53  | 46  |
|      |         |          |              | 58/12 | 494,97 |         | 29190,60 | 11789922,18 |              |             |        |         |     |
| 1128 | 977,21  | 16406,20 | 16032302,70  | 58/2  | 358,69 | 719,55  | 30451,87 | 8912924,86  | 16871110,66  | 838807,96   | 278,93 | 440,62  | 61  |
|      |         |          |              | 58/11 | 360,86 |         | 27026,34 | 7958185,80  |              |             |        |         |     |
| 1129 | 1778,24 | 12365,87 | 21989441,64  | 58/3  | 629,46 | 1261,04 | 29146,68 | 14970741,85 | 27523715,36  | 5534273,72  | 410,99 | 850,05  | 67  |
|      |         |          |              | 58/10 | 631,58 |         | 24357,28 | 12552973,51 |              |             |        |         |     |
| 1131 | 822,69  | 23265,20 | 19140024,12  | 61/9  | 582,23 | 582,23  | 32330,60 | 15360266,24 | 15360266,24  | -3779757,88 | 592,01 | -9,78   | -2  |
| 1132 | 1579,05 | 20981,57 | 33130929,38  | 61/2  | 567,01 | 1133,57 | 24552,40 | 11359756,34 | 23724027,07  | -9406902,31 | 645,87 | 487,70  | 43  |
|      |         |          |              | 61/8  | 566,57 |         | 26744,21 | 12364270,73 |              |             |        |         |     |
| 1133 | 1114,26 | 12365,87 | 13778802,96  | 63/2  | 246,66 | 782,05  | 31350,94 | 6310195,28  | 19807125,20  | 6028322,24  | 221,36 | 560,68  | 72  |
|      |         |          |              | 63/7  | 535,38 |         | 30894,63 | 13496929,92 |              |             |        |         |     |
| 1136 | 1026,23 | 23265,20 | 23875469,46  | 42/4  | 736,00 | 736,00  | 46439,20 | 27890140,76 | 27890140,76  | 4014671,30  | 514,12 | 221,88  | 30  |
| 1137 | 677,39  | 24568,80 | 16642659,43  | 62/2  | 447,00 | 447,00  | 28313,17 | 10327238,51 | 10327238,51  | -6315420,92 | 587,81 | -140,81 | -32 |
| 1138 | 585,88  | 21324,57 | 12493639,91  | 62/2  | 114,99 | 422,19  | 28313,17 | 2656687,88  | 11541854,57  | -951785,34  | 195,95 | 226,24  | 54  |
|      |         |          |              | 62/3  | 307,20 |         | 35445,10 | 8885166,68  |              |             |        |         |     |
| 1346 | 7542,36 | 18743,89 | 141373202,33 | 56/1  | 551,62 | 5421,49 | 41410,20 | 18639451,67 | 160947073,29 | 19573870,96 | 392,61 | 5028,88 | 93  |
|      |         |          |              | 56/2  | 604,64 |         | 36227,75 | 17874309,94 |              |             |        |         |     |
|      |         |          |              | 56/3  | 820,89 |         | 37159,20 | 24890896,61 |              |             |        |         |     |
|      |         |          |              | 56/4  | 416,97 |         | 33547,64 | 11414393,43 |              |             |        |         |     |
|      |         |          |              | 56/5  | 624,33 |         | 39838,20 | 20295445,81 |              |             |        |         |     |
|      |         |          |              | 56/6  | 648,27 |         | 41658,20 | 22036701,90 |              |             |        |         |     |
|      |         |          |              | 56/7  | 437,00 |         | 31104,18 | 11091449,35 |              |             |        |         |     |
|      |         |          |              | 57/2  | 474,59 |         | 31122,19 | 12052492,72 |              |             |        |         |     |
|      |         |          |              | 57/3  | 541,18 |         | 30179,42 | 13327184,99 |              |             |        |         |     |
|      |         |          |              | 57/4  | 302,00 |         | 37839,20 | 9324746,87  |              |             |        |         |     |

Ek Tablo 17'nin devamı

|      |          |          |              |      |         |         |          |              |              |                  |         |         |     |
|------|----------|----------|--------------|------|---------|---------|----------|--------------|--------------|------------------|---------|---------|-----|
| 1347 | 5294,64  | 24656,40 | 130546761,70 | 56/7 | 738,24  | 3703,82 | 31104,18 | 18737138,18  | 116426302,90 | -<br>14120458,80 | 566,68  | 3137,14 | 85  |
|      |          |          |              | 56/8 | 575,13  |         | 42015,20 | 19717863,88  |              |                  |         |         |     |
|      |          |          |              | 65/3 | 186,00  |         | 36024,73 | 5467664,58   |              |                  |         |         |     |
|      |          |          |              | 65/4 | 884,36  |         | 38895,77 | 28068623,54  |              |                  |         |         |     |
|      |          |          |              | 65/5 | 643,25  |         | 37816,22 | 19849461,98  |              |                  |         |         |     |
|      |          |          |              | 65/6 | 676,84  |         | 44515,20 | 24585550,74  |              |                  |         |         |     |
| 1461 | 1318,12  | 17585,70 | 23180062,88  | 60/1 | 912,15  | 912,15  | 35275,60 | 26255929,99  | 26255929,99  | 3075867,10       | 657,11  | 255,03  | 28  |
| 1462 | 1952,88  | 20075,00 | 39204066,00  | 60/2 | 903,61  | 1298,56 | 24733,19 | 18236850,78  | 29679543,51  | -9524522,49      | 650,81  | 647,75  | 50  |
|      |          |          |              | 60/3 | 394,95  |         | 35505,60 | 11442692,73  |              |                  |         |         |     |
| 1463 | 1416,66  | 22027,00 | 31204747,79  | 59/4 | 86,20   | 1046,83 | 32072,60 | 2255924,48   | 30379280,15  | -825467,64       | 224,59  | 822,24  | 79  |
|      |          |          |              | 59/6 | 118,00  |         | 35275,60 | 3396601,36   |              |                  |         |         |     |
|      |          |          |              | 60/3 | 182,00  |         | 35505,60 | 5272983,43   |              |                  |         |         |     |
|      |          |          |              | 62/1 | 660,63  |         | 36087,60 | 19453770,89  |              |                  |         |         |     |
| 1474 | 1365,56  | 21716,19 | 29654761,66  | 59/6 | 32,00   | 951,90  | 35275,60 | 921112,23    | 29162774,22  | -491987,44       | 265,71  | 686,19  | 72  |
|      |          |          |              | 64/1 | 763,90  |         | 37345,60 | 23278897,49  |              |                  |         |         |     |
|      |          |          |              | 65/1 | 156,00  |         | 38986,20 | 4962764,50   |              |                  |         |         |     |
| 1475 | 956,58   | 21167,77 | 20248666,79  | 59/6 | 119,00  | 838,94  | 35275,60 | 3425386,11   | 21975273,76  | 1726606,96       | 302,89  | 536,05  | 64  |
|      |          |          |              | 64/2 | 719,94  |         | 31575,85 | 18549887,64  |              |                  |         |         |     |
| 1476 | 1268,49  | 20528,47 | 26040113,63  | 64/3 | 913,00  | 913,00  | 34230,77 | 25502081,32  | 25502081,32  | -538032,31       | 760,72  | 152,28  | 17  |
| 1477 | 307,73   | 22010,57 | 6773247,11   | 64/3 | 182,65  | 182,65  | 34230,77 | 5101729,08   | 5101729,08   | -1671518,04      | 197,87  | -15,22  | -8  |
| 1780 | 10835,17 | 20383,60 | 220859710,06 | 68/1 | 7652,11 | 7652,11 | 48244,90 | 301245487,50 | 301245487,50 | 80385777,43      | 4577,89 | 3074,22 | 40  |
| 1793 | 705,16   | 24069,00 | 16972496,04  | 61/1 | 506,95  | 506,95  | 32654,60 | 13508098,88  | 13508098,88  | -3464397,16      | 519,76  | -12,81  | -3  |
| 1794 | 19,56    | 20492,00 | 400803,03    | 59/6 | 10,00   | 10,00   | 35275,60 | 287847,57    | 287847,57    | -112955,46       | 11,36   | -1,36   | -14 |
| 1820 | 1089,20  | 21530,37 | 23450945,15  | 50/7 | 92,00   | 890,34  | 33950,06 | 2548687,21   | 25284823,18  | 1833878,03       | 220,90  | 669,44  | 75  |
|      |          |          |              | 50/8 | 222,00  |         | 38818,50 | 7032016,58   |              |                  |         |         |     |
|      |          |          |              | 50/9 | 576,34  |         | 33392,15 | 15704119,39  |              |                  |         |         |     |
| 1821 | 1107,69  | 21667,57 | 24000952,20  | 50/1 | 449,10  | 789,10  | 38350,00 | 14053985,03  | 24823740,16  | 822787,96        | 311,02  | 478,08  | 61  |
|      |          |          |              | 50/8 | 340,00  |         | 38818,50 | 10769755,13  |              |                  |         |         |     |
| 1822 | 1097,88  | 21378,40 | 23470810,90  | 50/2 | 551,55  | 696,10  | 29677,82 | 13356978,71  | 17935550,05  | -5535260,85      | 342,66  | 353,44  | 51  |
|      |          |          |              | 50/8 | 144,55  |         | 38818,50 | 4578571,34   |              |                  |         |         |     |

Ek Tablo 17'nin devamı

|              |         |           |               |      |           |           |            |               |               |             |        |         |    |
|--------------|---------|-----------|---------------|------|-----------|-----------|------------|---------------|---------------|-------------|--------|---------|----|
| 1823         | 1112,48 | 18818,40  | 20935112,45   | 50/3 | 494,27    | 789,27    | 31494,40   | 12702500,56   | 22142653,04   | 1207540,59  | 296,07 | 493,21  | 62 |
|              |         |           |               | 50/5 | 295,00    |           | 39216,50   | 9440152,48    |               |             |        |         |    |
| 1824         | 1108,15 | 14347,77  | 15899425,52   | 50/4 | 490,18    | 772,83    | 36152,90   | 14460501,19   | 23505671,29   | 7606245,77  | 210,95 | 561,88  | 73 |
|              |         |           |               | 50/5 | 282,66    |           | 39216,50   | 9045170,10    |               |             |        |         |    |
| 1948         | 695,91  | 20917,80  | 14556948,03   | 44/3 | 351,81    | 351,81    | 43948,40   | 12616515,07   | 12616515,07   | -1940432,97 | 331,23 | 20,58   | 6  |
| 1949         | 5665,27 | 12316,87  | 69778412,17   | 44/3 | 241,00    | 3722,95   | 43948,40   | 8642676,82    | 126011176,30  | 56232764,13 | 292,38 | 3430,58 | 92 |
|              |         |           |               | 45/5 | 469,00    |           | 37609,90   | 14393515,76   |               |             |        |         |    |
|              |         |           |               | 46/1 | 1502,41   |           | 47107,80   | 57752245,13   |               |             |        |         |    |
|              |         |           |               | 46/4 | 617,01    |           | 33475,27   | 16854003,89   |               |             |        |         |    |
|              |         |           |               | 47/3 | 326,00    |           | 35855,60   | 9538119,44    |               |             |        |         |    |
|              |         |           |               | 53/1 | 567,53    |           | 40661,60   | 18830615,27   |               |             |        |         |    |
| 1994         | 409,12  | 20322,67  | 8314450,03    | 41/6 | 269,00    | 269,00    | 37294,83   | 8186327,31    | 8186327,31    | -128122,72  | 222,94 | 46,06   | 17 |
| 1995         | 369,01  | 20459,87  | 7549977,24    | 41/6 | 308,00    | 308,00    | 37294,83   | 9373192,61    | 9373192,61    | 1823215,37  | 202,44 | 105,56  | 34 |
| 2031         | 1133,63 | 21938,80  | 24870569,60   | 44/2 | 330,00    | 559,00    | 34304,46   | 9237462,02    | 14429930,71   | -           | 400,54 | 158,46  | 28 |
|              |         |           |               | 45/3 | 229,00    |           | 27787,55   | 5192468,69    |               |             |        |         |    |
| 2032         | 1196,74 | 20116,87  | 24074578,55   | 44/2 | 330,00    | 696,54    | 34304,46   | 9237462,02    | 45332682,81   | 21258104,26 | 387,72 | 308,81  | 44 |
|              |         |           |               | 45/3 | 366,54    |           | 27787,55   | 8311033,64    |               |             |        |         |    |
| Yoldan İhdas | 952,16  | 323840,40 | 18276027,26   | 41/6 | 412,92    | 952,16    | 37294,83   | 12566134,15   |               |             |        |         |    |
|              |         |           |               | 43/2 | 78,93     |           | 38859,53   | 2502714,45    |               |             |        |         |    |
|              |         |           |               | 43/5 | 11,16     |           | 38655,90   | 351862,94     |               |             |        |         |    |
|              |         |           |               | 59/5 | 185,50    |           | 31541,86   | 4774431,92    |               |             |        |         |    |
|              |         |           |               | 59/6 | 263,65    |           | 35275,60   | 7589043,68    |               |             |        |         |    |
|              |         |           | 3932070952,65 |      | 130914,13 | 130914,14 | 9453043,53 | 3932070952,65 | 3932070952,65 |             |        |         |    |

Ek Tablo 18. Değer esasına göre dağıtım için üretilen imar parsellerinin nominal birim değerleri

| Ada No | Parsel No | Parsel Şekli | Çevre | Eğitim Mrk.Uzk. | Çocuk B.Uzk. | Yeşil A.Uzk. | Anayola Uzk. | Şehir Mrk.Uzk. | Gürültü | İzin Ver. Kat Says. | Ada İçi Konum | Cephe Sayısı | Alan   | V/100000 | Tahsis V*z | Toplam Tahsis Miktarı |
|--------|-----------|--------------|-------|-----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|---------|---------------------|---------------|--------------|--------|----------|------------|-----------------------|
|        |           | 78,9         | 86,6  | 67,4            | 57,5         | 64,5         | 64,8         | 71,2           | 78,7    | 72,0                | 70,1          | 74,2         |        |          |            |                       |
| 41     | 1         | 67           | 100   | 1               | 1            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 100           | 50           | 672,91 | 284,335  | 268,046    | 3436,375              |
|        | 2         | 67           | 100   | 1               | 1            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 100           | 25           | 594,06 | 239,997  | 226,248    |                       |
|        | 3         | 80           | 100   | 1               | 1            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 74            | 25           | 560,42 | 222,258  | 209,525    |                       |
|        | 4         | 57           | 100   | 1               | 1            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 49            | 25           | 518,28 | 187,108  | 176,389    |                       |
|        | 5         | 80           | 100   | 1               | 1            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 26            | 25           | 518,47 | 188,161  | 177,381    |                       |
|        | 6         | 67           | 100   | 1               | 1            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 5             | 25           | 539,75 | 182,239  | 171,798    |                       |
|        | 7         | 67           | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 25            | 25           | 517,86 | 183,219  | 172,722    |                       |
|        | 8         | 50           | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 50            | 25           | 492,29 | 176,137  | 166,046    |                       |
|        | 9         | 67           | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 74            | 25           | 466,20 | 180,922  | 170,556    |                       |
|        | 10        | 57           | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 100           | 50           | 460,03 | 191,983  | 180,984    |                       |
|        | 11        | 80           | 40    | 1               | 10           | 10           | 70           | 1              | 80      | 60                  | 100           | 50           | 389,09 | 143,990  | 135,740    |                       |
|        | 12        | 67           | 40    | 1               | 10           | 10           | 60           | 1              | 80      | 60                  | 83            | 25           | 337,59 | 109,007  | 102,762    |                       |
|        | 13        | 80           | 40    | 1               | 10           | 10           | 60           | 1              | 80      | 60                  | 62            | 25           | 365,28 | 116,415  | 109,746    |                       |
|        | 14        | 67           | 40    | 1               | 5            | 10           | 50           | 1              | 80      | 60                  | 46            | 25           | 490,35 | 140,730  | 132,668    |                       |
|        | 15        | 80           | 40    | 1               | 5            | 5            | 40           | 1              | 80      | 60                  | 25            | 25           | 504,11 | 137,743  | 129,852    |                       |
|        | 16        | 80           | 40    | 1               | 5            | 5            | 30           | 1              | 80      | 60                  | 26            | 25           | 538,55 | 144,269  | 136,004    |                       |
|        | 17        | 57           | 40    | 1               | 5            | 5            | 40           | 1              | 80      | 60                  | 43            | 25           | 594,39 | 159,408  | 150,276    |                       |
|        | 18        | 67           | 40    | 1               | 5            | 5            | 50           | 1              | 80      | 60                  | 67            | 25           | 608,66 | 181,924  | 171,502    |                       |
|        | 19        | 80           | 40    | 1               | 5            | 5            | 60           | 1              | 80      | 60                  | 93            | 25           | 655,47 | 218,851  | 206,312    |                       |
|        | 20        | 67           | 40    | 1               | 1            | 5            | 80           | 1              | 80      | 60                  | 100           | 50           | 717,28 | 256,517  | 241,821    |                       |
| 42     | 1         | 80           | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 100           | 50           | 584,49 | 254,468  | 239,889    |                       |
|        | 2         | 67           | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 56            | 25           | 534,87 | 200,674  | 189,177    |                       |
|        | 3         | 80           | 100   | 1               | 5            | 5            | 100          | 1              | 80      | 60                  | 29            | 25           | 572,55 | 210,135  | 198,096    |                       |
|        | 4         | 57           | 100   | 1               | 5            | 10           | 100          | 1              | 80      | 60                  | 0             | 50           | 634,69 | 222,431  | 209,688    |                       |
|        | 5         | 80           | 40    | 5               | 20           | 10           | 80           | 1              | 80      | 60                  | 0             | 50           | 618,17 | 194,656  | 183,504    |                       |
|        | 6         | 100          | 40    | 1               | 20           | 10           | 50           | 1              | 80      | 60                  | 85            | 25           | 538,10 | 188,059  | 177,285    |                       |

Ek Tablo 18'in devamı

|    |   |     |     |    |    |    |     |    |    |    |     |     |         |          |         |          |
|----|---|-----|-----|----|----|----|-----|----|----|----|-----|-----|---------|----------|---------|----------|
|    | 7 | 100 | 40  | 1  | 20 | 10 | 60  | 1  | 80 | 60 | 100 | 25  | 514,94  | 188,758  | 177,944 | 1575,913 |
|    | 8 | 80  | 40  | 1  | 20 | 10 | 80  | 1  | 80 | 60 | 100 | 50  | 555,86  | 212,504  | 200,330 |          |
| 43 | 1 | 57  | 100 | 1  | 5  | 5  | 100 | 1  | 79 | 60 | 100 | 50  | 797,18  | 332,321  | 313,282 | 2460,131 |
|    | 2 | 50  | 100 | 1  | 5  | 5  | 100 | 5  | 74 | 60 | 66  | 25  | 871,89  | 320,735  | 302,360 |          |
|    | 3 | 67  | 100 | 1  | 5  | 5  | 100 | 5  | 75 | 60 | 33  | 25  | 949,97  | 339,759  | 320,294 |          |
|    | 4 | 50  | 100 | 5  | 5  | 10 | 100 | 5  | 72 | 60 | 100 | 50  | 1039,37 | 430,681  | 406,006 |          |
|    | 5 | 50  | 70  | 10 | 20 | 20 | 70  | 5  | 80 | 50 | 100 | 50  | 893,40  | 345,111  | 325,339 |          |
|    | 6 | 67  | 70  | 5  | 20 | 10 | 50  | 1  | 80 | 50 | 70  | 25  | 841,72  | 281,069  | 264,966 |          |
|    | 7 | 80  | 70  | 5  | 20 | 10 | 60  | 1  | 80 | 50 | 100 | 25  | 772,17  | 287,448  | 270,980 |          |
|    | 8 | 80  | 70  | 5  | 20 | 20 | 80  | 1  | 80 | 50 | 100 | 50  | 664,32  | 272,517  | 256,904 |          |
| 44 | 1 | 57  | 100 | 5  | 5  | 5  | 100 | 10 | 64 | 60 | 100 | 75  | 623,60  | 269,754  | 254,299 | 977,142  |
|    | 2 | 57  | 100 | 5  | 5  | 5  | 100 | 20 | 55 | 60 | 100 | 50  | 556,84  | 230,466  | 217,263 |          |
|    | 3 | 67  | 100 | 5  | 5  | 5  | 100 | 20 | 44 | 60 | 50  | 50  | 559,68  | 211,161  | 199,064 |          |
|    | 4 | 44  | 100 | 5  | 5  | 5  | 100 | 30 | 34 | 60 | 100 | 75  | 786,98  | 325,144  | 306,516 |          |
| 45 | 1 | 57  | 70  | 20 | 20 | 10 | 50  | 1  | 75 | 50 | 100 | 75  | 789,24  | 308,711  | 291,025 | 1153,246 |
|    | 2 | 100 | 30  | 20 | 10 | 10 | 40  | 5  | 70 | 50 | 20  | 50  | 774,68  | 233,894  | 220,494 |          |
|    | 3 | 80  | 30  | 10 | 10 | 5  | 30  | 5  | 63 | 50 | 40  | 50  | 717,61  | 200,216  | 188,746 |          |
|    | 4 | 100 | 30  | 10 | 10 | 5  | 50  | 5  | 58 | 50 | 100 | 50  | 700,91  | 242,017  | 228,151 |          |
|    | 5 | 100 | 30  | 10 | 5  | 5  | 70  | 10 | 53 | 50 | 100 | 75  | 638,68  | 238,493  | 224,830 |          |
| 46 | 1 | 100 | 100 | 5  | 5  | 1  | 100 | 40 | 30 | 60 | 100 | 50  | 692,42  | 304,445  | 287,003 | 1581,437 |
|    | 2 | 67  | 100 | 1  | 1  | 1  | 100 | 50 | 35 | 60 | 39  | 25  | 817,56  | 292,950  | 276,167 |          |
|    | 3 | 80  | 100 | 5  | 1  | 1  | 100 | 60 | 47 | 60 | 100 | 50  | 740,25  | 332,533  | 313,482 |          |
|    | 4 | 100 | 100 | 5  | 5  | 1  | 80  | 50 | 55 | 50 | 100 | 50  | 619,27  | 276,200  | 260,376 |          |
|    | 5 | 100 | 100 | 5  | 5  | 1  | 60  | 20 | 45 | 50 | 100 | 25  | 644,44  | 248,481  | 234,245 |          |
|    | 6 | 80  | 60  | 5  | 5  | 1  | 80  | 10 | 39 | 50 | 100 | 50  | 628,65  | 222,936  | 210,164 |          |
| 47 | 1 | 50  | 90  | 30 | 5  | 1  | 5   | 5  | 85 | 40 | 100 | 50  | 1334,93 | 468,325  | 441,495 | 2017,393 |
|    | 2 | 100 | 90  | 10 | 1  | 1  | 20  | 10 | 85 | 40 | 100 | 25  | 962,78  | 355,484  | 335,118 |          |
|    | 3 | 100 | 90  | 20 | 1  | 1  | 10  | 10 | 87 | 40 | 81  | 25  | 794,58  | 284,383  | 268,090 |          |
|    | 4 | 67  | 80  | 5  | 1  | 1  | 20  | 20 | 88 | 40 | 100 | 100 | 2604,41 | 1031,803 | 972,690 |          |
| 48 | 1 | 50  | 30  | 20 | 5  | 5  | 50  | 10 | 66 | 70 | 100 | 75  | 1195,01 | 421,621  | 397,466 |          |

Ek Tablo 18'in devamı

|    |   |     |    |    |    |    |    |    |    |    |     |    |         |         |         |          |
|----|---|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|----|---------|---------|---------|----------|
|    | 2 | 100 | 30 | 5  | 5  | 1  | 40 | 10 | 72 | 70 | 100 | 25 | 631,46  | 214,797 | 202,491 | 1158,084 |
|    | 3 | 100 | 30 | 20 | 5  | 1  | 20 | 10 | 80 | 70 | 100 | 50 | 541,26  | 196,218 | 184,976 |          |
|    | 4 | 67  | 40 | 20 | 5  | 1  | 20 | 5  | 80 | 70 | 100 | 50 | 573,94  | 195,896 | 184,673 |          |
|    | 5 | 100 | 40 | 20 | 5  | 1  | 30 | 5  | 73 | 70 | 55  | 25 | 627,33  | 199,932 | 188,478 |          |
| 49 | 1 | 50  | 70 | 60 | 5  | 5  | 10 | 1  | 80 | 50 | 100 | 50 | 1152,80 | 414,963 | 391,189 | 2023,874 |
|    | 2 | 80  | 40 | 30 | 5  | 5  | 20 | 1  | 79 | 50 | 39  | 25 | 852,24  | 240,090 | 226,335 |          |
|    | 3 | 50  | 40 | 20 | 5  | 1  | 30 | 5  | 78 | 50 | 71  | 50 | 914,57  | 272,849 | 257,217 |          |
|    | 4 | 80  | 40 | 20 | 5  | 1  | 20 | 5  | 80 | 50 | 84  | 25 | 739,25  | 227,546 | 214,510 |          |
|    | 5 | 80  | 70 | 30 | 5  | 1  | 10 | 10 | 80 | 50 | 100 | 50 | 450,10  | 165,294 | 155,824 |          |
|    | 6 | 80  | 70 | 30 | 5  | 1  | 10 | 5  | 80 | 50 | 100 | 25 | 400,44  | 138,205 | 130,287 |          |
|    | 7 | 80  | 70 | 50 | 5  | 1  | 5  | 5  | 80 | 50 | 100 | 50 | 538,58  | 201,386 | 189,848 |          |
|    | 8 | 80  | 70 | 40 | 5  | 5  | 5  | 1  | 80 | 50 | 66  | 25 | 675,74  | 219,522 | 206,946 |          |
|    | 9 | 80  | 70 | 40 | 5  | 5  | 5  | 1  | 80 | 50 | 74  | 25 | 808,02  | 267,016 | 251,718 |          |
| 50 | 1 | 50  | 30 | 20 | 10 | 10 | 40 | 5  | 70 | 80 | 100 | 50 | 559,37  | 190,453 | 179,542 |          |
|    | 2 | 80  | 30 | 20 | 10 | 5  | 30 | 5  | 70 | 80 | 28  | 25 | 583,88  | 166,815 | 157,258 |          |
|    | 3 | 100 | 30 | 10 | 10 | 5  | 40 | 5  | 70 | 80 | 86  | 25 | 498,40  | 170,334 | 160,575 |          |
|    | 4 | 80  | 30 | 10 | 10 | 5  | 50 | 5  | 67 | 80 | 100 | 50 | 461,78  | 165,593 | 156,106 |          |
|    | 5 | 80  | 40 | 20 | 5  | 1  | 30 | 5  | 70 | 80 | 100 | 50 | 332,09  | 118,772 | 111,968 | 1483,142 |
|    | 6 | 80  | 40 | 30 | 5  | 5  | 20 | 5  | 70 | 80 | 100 | 25 | 461,90  | 157,943 | 148,894 |          |
|    | 7 | 80  | 40 | 40 | 5  | 5  | 20 | 1  | 70 | 80 | 61  | 25 | 554,60  | 176,831 | 166,700 |          |
|    | 8 | 80  | 30 | 50 | 10 | 5  | 20 | 1  | 75 | 80 | 100 | 50 | 594,46  | 219,712 | 207,124 |          |
|    | 9 | 50  | 30 | 40 | 10 | 10 | 30 | 1  | 70 | 80 | 67  | 25 | 683,07  | 206,825 | 194,975 | 1036,542 |
| 51 | 1 | 67  | 0  | 70 | 10 | 5  | 10 | 1  | 80 | 80 | 100 | 75 | 729,01  | 264,089 | 248,959 |          |
|    | 2 | 100 | 0  | 50 | 5  | 5  | 10 | 1  | 80 | 80 | 81  | 25 | 377,65  | 121,476 | 114,517 |          |
|    | 3 | 100 | 0  | 40 | 5  | 5  | 5  | 1  | 80 | 80 | 100 | 25 | 429,57  | 139,663 | 131,662 |          |
|    | 4 | 67  | 20 | 61 | 5  | 5  | 5  | 1  | 80 | 80 | 100 | 50 | 477,55  | 166,464 | 156,927 |          |
|    | 5 | 67  | 20 | 80 | 5  | 5  | 5  | 1  | 80 | 80 | 100 | 50 | 643,41  | 232,689 | 219,358 |          |
|    | 6 | 80  | 20 | 90 | 5  | 5  | 5  | 1  | 80 | 80 | 95  | 25 | 491,05  | 175,154 | 165,119 |          |
| 52 | 1 | 67  | 0  | 40 | 1  | 1  | 1  | 1  | 80 | 50 | 100 | 50 | 621,88  | 179,289 | 169,017 |          |
|    | 2 | 100 | 0  | 20 | 1  | 1  | 1  | 1  | 80 | 50 | 16  | 25 | 600,47  | 134,125 | 126,441 |          |

Ek Tablo 18'in devamı

|    |   |     |    |     |    |    |    |    |    |    |     |    |         |         |         |          |
|----|---|-----|----|-----|----|----|----|----|----|----|-----|----|---------|---------|---------|----------|
|    | 3 | 100 | 0  | 20  | 1  | 1  | 1  | 1  | 80 | 50 | 42  | 25 | 608,30  | 147,060 | 138,635 | 780,086  |
|    | 4 | 100 | 0  | 20  | 1  | 1  | 1  | 1  | 80 | 50 | 100 | 25 | 607,54  | 171,672 | 161,837 |          |
|    | 5 | 100 | 0  | 30  | 1  | 1  | 1  | 1  | 80 | 50 | 100 | 50 | 634,54  | 195,348 | 184,156 |          |
| 53 | 1 | 100 | 60 | 5   | 5  | 1  | 70 | 10 | 51 | 50 | 100 | 75 | 402,02  | 157,745 | 148,707 | 453,696  |
|    | 2 | 100 | 60 | 5   | 5  | 1  | 60 | 20 | 58 | 50 | 100 | 50 | 440,39  | 167,305 | 157,720 |          |
|    | 3 | 80  | 60 | 5   | 5  | 1  | 60 | 20 | 66 | 50 | 100 | 75 | 401,61  | 156,219 | 147,269 |          |
| 54 | 1 | 67  | 0  | 40  | 1  | 1  | 1  | 1  | 80 | 50 | 100 | 75 | 502,82  | 154,290 | 145,451 | 723,742  |
|    | 2 | 100 | 0  | 20  | 1  | 1  | 1  | 1  | 80 | 50 | 15  | 50 | 542,81  | 131,167 | 123,652 |          |
|    | 3 | 100 | 0  | 20  | 1  | 1  | 1  | 1  | 80 | 50 | 41  | 50 | 568,75  | 147,656 | 139,197 |          |
|    | 4 | 100 | 0  | 20  | 1  | 1  | 1  | 1  | 80 | 50 | 100 | 50 | 578,16  | 174,095 | 164,121 |          |
|    | 5 | 100 | 0  | 30  | 1  | 1  | 1  | 1  | 80 | 50 | 100 | 75 | 491,77  | 160,519 | 151,322 |          |
| 55 | 1 | 100 | 0  | 50  | 10 | 10 | 10 | 1  | 80 | 20 | 100 | 50 | 303,55  | 96,090  | 90,585  | 741,034  |
|    | 2 | 57  | 0  | 60  | 10 | 10 | 10 | 1  | 80 | 20 | 86  | 25 | 444,83  | 116,140 | 109,486 |          |
|    | 3 | 57  | 0  | 70  | 10 | 5  | 10 | 1  | 80 | 20 | 100 | 50 | 430,05  | 126,000 | 118,781 |          |
|    | 4 | 80  | 0  | 90  | 5  | 5  | 5  | 1  | 80 | 20 | 100 | 50 | 494,92  | 157,580 | 148,552 |          |
|    | 5 | 80  | 0  | 100 | 5  | 5  | 5  | 1  | 80 | 20 | 91  | 25 | 343,89  | 103,208 | 97,295  |          |
|    | 6 | 100 | 0  | 90  | 5  | 5  | 5  | 1  | 80 | 20 | 100 | 25 | 316,38  | 99,856  | 94,135  |          |
|    | 7 | 80  | 0  | 80  | 5  | 5  | 1  | 1  | 80 | 20 | 100 | 25 | 300,15  | 87,196  | 82,200  |          |
| 56 | 1 | 80  | 70 | 10  | 20 | 10 | 30 | 1  | 80 | 20 | 100 | 50 | 494,27  | 174,547 | 164,547 | 1745,010 |
|    | 2 | 100 | 70 | 5   | 20 | 10 | 50 | 1  | 80 | 20 | 100 | 25 | 560,05  | 201,598 | 190,048 |          |
|    | 3 | 50  | 70 | 5   | 20 | 20 | 60 | 1  | 80 | 20 | 94  | 50 | 1065,90 | 371,076 | 349,817 |          |
|    | 4 | 100 | 70 | 5   | 20 | 10 | 50 | 1  | 80 | 20 | 90  | 25 | 544,14  | 191,989 | 180,990 |          |
|    | 5 | 67  | 70 | 10  | 20 | 20 | 60 | 1  | 80 | 20 | 100 | 50 | 427,32  | 157,473 | 148,451 |          |
|    | 6 | 80  | 70 | 10  | 20 | 10 | 50 | 1  | 80 | 50 | 100 | 50 | 408,42  | 158,346 | 149,275 |          |
|    | 7 | 67  | 70 | 10  | 20 | 10 | 30 | 1  | 80 | 50 | 33  | 25 | 762,89  | 228,037 | 214,973 |          |
|    | 8 | 80  | 70 | 10  | 20 | 10 | 30 | 1  | 80 | 50 | 54  | 25 | 553,00  | 179,116 | 168,854 |          |
|    | 9 | 57  | 70 | 20  | 20 | 10 | 20 | 1  | 80 | 50 | 100 | 50 | 529,12  | 188,877 | 178,056 |          |
| 57 | 1 | 100 | 40 | 1   | 20 | 10 | 70 | 1  | 80 | 20 | 100 | 50 | 506,87  | 183,891 | 173,356 |          |
|    | 2 | 80  | 40 | 1   | 20 | 10 | 60 | 1  | 80 | 20 | 100 | 25 | 489,10  | 157,485 | 148,462 |          |
|    | 3 | 80  | 40 | 1   | 20 | 10 | 60 | 1  | 80 | 20 | 64  | 25 | 517,38  | 153,467 | 144,675 |          |

Ek Tablo 18'in devamı

|    |    |     |    |   |    |    |    |   |    |    |     |    |         |         |         |          |
|----|----|-----|----|---|----|----|----|---|----|----|-----|----|---------|---------|---------|----------|
|    | 4  | 67  | 40 | 5 | 20 | 20 | 70 | 1 | 80 | 20 | 100 | 50 | 535,57  | 185,116 | 174,510 | 1488,331 |
|    | 5  | 67  | 10 | 5 | 20 | 10 | 50 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 1494,95 | 481,153 | 453,588 |          |
|    | 6  | 80  | 10 | 5 | 20 | 10 | 40 | 1 | 80 | 50 | 67  | 25 | 753,39  | 213,904 | 201,649 |          |
|    | 7  | 80  | 10 | 5 | 20 | 10 | 50 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 613,07  | 203,766 | 192,092 |          |
| 58 | 1  | 67  | 40 | 1 | 5  | 5  | 30 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 434,31  | 139,120 | 131,150 | 1768,625 |
|    | 2  | 100 | 40 | 1 | 5  | 5  | 40 | 1 | 80 | 50 | 98  | 25 | 506,55  | 168,603 | 158,944 |          |
|    | 3  | 100 | 40 | 1 | 5  | 5  | 50 | 1 | 80 | 50 | 51  | 25 | 522,59  | 160,289 | 151,106 |          |
|    | 4  | 100 | 40 | 1 | 10 | 10 | 50 | 1 | 80 | 50 | 49  | 25 | 527,62  | 164,356 | 154,939 |          |
|    | 5  | 100 | 40 | 1 | 10 | 10 | 60 | 1 | 80 | 50 | 90  | 25 | 527,44  | 182,726 | 172,257 |          |
|    | 6  | 80  | 40 | 1 | 10 | 10 | 70 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 554,32  | 201,144 | 189,620 |          |
|    | 7  | 80  | 10 | 5 | 20 | 10 | 60 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 513,25  | 173,914 | 163,951 |          |
|    | 8  | 100 | 10 | 1 | 10 | 5  | 40 | 1 | 80 | 50 | 83  | 25 | 488,54  | 146,274 | 137,893 |          |
|    | 9  | 100 | 10 | 1 | 10 | 5  | 30 | 1 | 80 | 50 | 33  | 25 | 489,80  | 126,347 | 119,108 |          |
|    | 10 | 100 | 10 | 1 | 5  | 5  | 20 | 1 | 80 | 50 | 42  | 25 | 501,95  | 128,029 | 120,694 |          |
|    | 11 | 80  | 10 | 1 | 5  | 5  | 20 | 1 | 80 | 50 | 100 | 25 | 489,00  | 136,840 | 129,000 |          |
|    | 12 | 80  | 10 | 1 | 5  | 5  | 20 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 497,57  | 148,468 | 139,962 |          |
| 59 | 1  | 100 | 50 | 1 | 5  | 5  | 50 | 1 | 80 | 50 | 100 | 75 | 727,18  | 281,270 | 265,156 | 1054,989 |
|    | 2  | 67  | 50 | 1 | 5  | 5  | 40 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 492,01  | 165,052 | 155,596 |          |
|    | 3  | 80  | 50 | 1 | 5  | 5  | 20 | 1 | 80 | 50 | 41  | 50 | 382,60  | 111,459 | 105,073 |          |
|    | 4  | 100 | 50 | 1 | 5  | 5  | 20 | 1 | 80 | 50 | 62  | 50 | 400,13  | 128,805 | 121,426 |          |
|    | 5  | 57  | 50 | 1 | 5  | 5  | 10 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 351,99  | 108,591 | 102,370 |          |
|    | 6  | 100 | 50 | 1 | 5  | 5  | 10 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 471,41  | 161,375 | 152,130 |          |
|    | 7  | 100 | 50 | 1 | 1  | 5  | 20 | 1 | 80 | 50 | 100 | 75 | 445,28  | 162,551 | 153,239 |          |
| 60 | 1  | 80  | 50 | 1 | 1  | 5  | 20 | 1 | 80 | 50 | 100 | 75 | 839,50  | 293,218 | 276,419 | 731,370  |
|    | 2  | 57  | 50 | 1 | 5  | 5  | 10 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 941,98  | 290,613 | 273,964 |          |
|    | 3  | 67  | 50 | 1 | 5  | 5  | 5  | 1 | 80 | 50 | 100 | 75 | 579,43  | 191,987 | 180,988 |          |
| 61 | 1  | 67  | 50 | 1 | 5  | 5  | 20 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 438,95  | 141,563 | 133,452 |          |
|    | 2  | 80  | 10 | 1 | 5  | 5  | 10 | 1 | 80 | 50 | 44  | 25 | 499,56  | 116,897 | 110,200 |          |
|    | 3  | 80  | 10 | 1 | 5  | 5  | 20 | 1 | 80 | 50 | 52  | 25 | 603,74  | 148,594 | 140,081 |          |
|    | 4  | 80  | 10 | 1 | 10 | 5  | 30 | 1 | 80 | 50 | 100 | 25 | 597,97  | 172,929 | 163,021 |          |
|    | 5  | 80  | 10 | 1 | 10 | 5  | 40 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 587,25  | 184,528 | 173,956 |          |

Ek Tablo 18'in devamı

|    |    |     |    |    |    |    |    |   |    |    |     |    |        |         |         |          |
|----|----|-----|----|----|----|----|----|---|----|----|-----|----|--------|---------|---------|----------|
|    | 6  | 80  | 50 | 5  | 10 | 10 | 20 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 614,51 | 210,054 | 198,020 | 1450,673 |
|    | 7  | 57  | 50 | 5  | 10 | 5  | 10 | 1 | 80 | 50 | 66  | 25 | 663,61 | 180,467 | 170,128 |          |
|    | 8  | 80  | 50 | 5  | 5  | 5  | 10 | 1 | 80 | 50 | 19  | 25 | 404,86 | 102,867 | 96,974  |          |
|    | 9  | 80  | 50 | 1  | 5  | 5  | 10 | 1 | 80 | 50 | 41  | 25 | 458,28 | 122,339 | 115,330 |          |
|    | 10 | 80  | 50 | 1  | 5  | 5  | 10 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 485,68 | 158,598 | 149,512 |          |
| 62 | 1  | 100 | 50 | 1  | 5  | 5  | 5  | 1 | 80 | 50 | 100 | 75 | 660,67 | 236,281 | 222,744 | 627,783  |
|    | 2  | 100 | 50 | 1  | 10 | 5  | 5  | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 604,13 | 206,590 | 194,754 |          |
|    | 3  | 80  | 50 | 5  | 10 | 5  | 20 | 1 | 80 | 50 | 100 | 75 | 624,57 | 223,064 | 210,285 |          |
| 63 | 1  | 80  | 10 | 5  | 20 | 10 | 40 | 1 | 80 | 80 | 100 | 50 | 652,68 | 226,800 | 213,806 |          |
|    | 2  | 67  | 10 | 5  | 20 | 10 | 40 | 1 | 80 | 80 | 52  | 25 | 822,13 | 234,041 | 220,633 |          |
|    | 3  | 67  | 10 | 10 | 20 | 10 | 20 | 1 | 80 | 80 | 100 | 50 | 534,63 | 175,029 | 165,001 | 1535,078 |
|    | 4  | 80  | 10 | 10 | 20 | 10 | 10 | 1 | 80 | 80 | 96  | 25 | 468,83 | 145,374 | 137,046 |          |
|    | 5  | 80  | 50 | 20 | 20 | 10 | 10 | 1 | 80 | 80 | 100 | 50 | 559,77 | 208,684 | 196,728 |          |
|    | 6  | 67  | 50 | 10 | 20 | 10 | 20 | 1 | 80 | 80 | 48  | 25 | 848,32 | 260,397 | 245,479 |          |
|    | 7  | 80  | 50 | 5  | 10 | 10 | 30 | 1 | 80 | 80 | 100 | 50 | 535,55 | 198,100 | 186,750 |          |
|    | 8  | 67  | 50 | 5  | 20 | 10 | 30 | 1 | 80 | 80 | 100 | 25 | 519,20 | 179,944 | 169,634 | 790,153  |
| 64 | 1  | 100 | 50 | 5  | 10 | 10 | 20 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 421,59 | 150,760 | 142,123 |          |
|    | 2  | 100 | 50 | 10 | 10 | 10 | 10 | 1 | 80 | 50 | 100 | 25 | 358,90 | 120,570 | 113,663 |          |
|    | 3  | 67  | 50 | 10 | 20 | 10 | 10 | 1 | 80 | 50 | 71  | 50 | 466,93 | 146,428 | 138,039 |          |
|    | 4  | 67  | 50 | 10 | 10 | 10 | 5  | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 582,18 | 189,181 | 178,343 |          |
|    | 5  | 100 | 50 | 5  | 5  | 5  | 5  | 1 | 80 | 50 | 68  | 25 | 355,72 | 107,064 | 100,930 | 1268,712 |
|    | 6  | 100 | 50 | 5  | 5  | 5  | 10 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 359,89 | 124,170 | 117,056 |          |
| 65 | 1  | 80  | 70 | 20 | 20 | 10 | 10 | 1 | 80 | 50 | 100 | 75 | 559,28 | 216,483 | 204,081 |          |
|    | 2  | 100 | 70 | 10 | 20 | 10 | 10 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 507,55 | 191,630 | 180,652 |          |
|    | 3  | 100 | 70 | 10 | 20 | 10 | 20 | 1 | 80 | 50 | 62  | 50 | 524,54 | 187,364 | 176,630 |          |
|    | 4  | 44  | 70 | 10 | 20 | 10 | 30 | 1 | 80 | 50 | 48  | 50 | 885,88 | 274,785 | 259,042 |          |
|    | 5  | 100 | 70 | 10 | 20 | 10 | 20 | 1 | 80 | 50 | 60  | 50 | 693,83 | 246,879 | 232,735 |          |
|    | 6  | 67  | 70 | 20 | 20 | 20 | 20 | 1 | 80 | 50 | 100 | 75 | 587,12 | 228,673 | 215,573 |          |
| 66 | 1  | 80  | 70 | 30 | 20 | 10 | 50 | 1 | 80 | 50 | 100 | 75 | 474,02 | 198,962 | 187,563 |          |
|    | 2  | 67  | 70 | 40 | 10 | 10 | 30 | 1 | 80 | 50 | 100 | 50 | 483,88 | 183,242 | 172,744 |          |

Ek Tablo 18'in devamı

|    |   |     |     |    |    |    |     |    |    |    |     |     |          |           |           |          |
|----|---|-----|-----|----|----|----|-----|----|----|----|-----|-----|----------|-----------|-----------|----------|
|    | 3 | 80  | 70  | 40 | 10 | 10 | 20  | 1  | 80 | 50 | 36  | 50  | 351,51   | 118,763   | 111,959   |          |
|    | 4 | 80  | 70  | 50 | 10 | 10 | 20  | 1  | 80 | 50 | 79  | 50  | 378,44   | 141,722   | 133,603   |          |
|    | 5 | 80  | 70  | 60 | 10 | 10 | 10  | 1  | 80 | 50 | 100 | 50  | 331,19   | 129,077   | 121,682   | 727,551  |
| 67 | 1 | 57  | 0   | 70 | 10 | 10 | 30  | 1  | 80 | 50 | 100 | 75  | 1240,84  | 433,460   | 408,626   | 408,626  |
| 68 | 1 | 50  | 100 | 10 | 5  | 1  | 100 | 20 | 77 | 0  | 100 | 100 | 10285,60 | 4321,705  | 4074,110  | 4074,110 |
| 69 | 1 | 100 | 70  | 20 | 5  | 1  | 30  | 10 | 84 | 0  | 100 | 100 | 129,03   | 50,771    | 47,862    | 47,862   |
|    |   |     |     |    |    |    |     |    |    |    |     |     |          | 41710,337 | 39320,710 | 39320,71 |

Ek Tablo 19. 42 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli

| 42 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |         |         |         |          |         |       |        |         |  |  |  |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------|---------|---------|---------|----------|---------|-------|--------|---------|--|--|--|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |         |         |         |          |         |       |        |         |  |  |  |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA    |         |         |         |          |         |       |        |         |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL | 1081    | 1082    | 1083    | 1084     | 1085    | 1103  | 1121   | 1136    |  |  |  |  |  |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |        |         |         |         |          |         |       |        |         |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1                                      |        |         |         |         |          | 236,205 | 2,061 |        |         |  |  |  |  |  | 1,623        | 239,889            |
| 2                                      |        |         |         | 189,177 |          |         |       |        |         |  |  |  |  |  |              | 189,177            |
| 3                                      |        |         | 198,096 |         |          |         |       |        |         |  |  |  |  |  |              | 198,096            |
| 4                                      |        |         |         |         |          |         |       |        | 209,688 |  |  |  |  |  |              | 209,688            |
| 5                                      |        | 64,470  | 73,844  | 5,580   |          |         |       | 39,610 |         |  |  |  |  |  |              | 183,504            |
| 6                                      |        | 177,285 |         |         |          |         |       |        |         |  |  |  |  |  |              | 177,285            |
| 7                                      |        |         |         | 3,653   | 174,291  |         |       |        |         |  |  |  |  |  |              | 177,944            |
| 8                                      |        |         |         |         |          | 200,330 |       |        |         |  |  |  |  |  |              | 200,330            |
|                                        |        |         |         |         |          |         |       |        |         |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |         |       |        |         |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |         |       |        |         |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |         |       |        |         |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |         |       |        |         |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |         |       |        |         |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |         |       |        |         |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |         |       |        |         |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |         |       |        |         |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |         |       |        |         |  |  |  |  |  |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 241,755 | 271,940 | 198,410 | 174,291  | 436,535 | 2,061 | 39,610 | 209,688 |  |  |  |  |  | 1,623        | 1575,913           |
| Diğer Adalarda                         |        | -       | -       | -       | 2030,886 | -       | -     | -      | 29,067  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 241,755 | 271,940 | 198,410 | 2205,177 | 436,535 | 2,061 | 39,610 | 238,755 |  |  |  |  |  |              |                    |

Ek Tablo 20. 43 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli

| 43 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |       |          |        |              |                    |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|--------|-------|----------|--------|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |       |          |        | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA    |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |       |          |        |              |                    |
|                                        | PARSEL | 567    | 568    | 927    | 938    | 939    | 940    | 1074    | 1075    | 1076    | 1078   | 1079  | 1084     | 1109   |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |       |          |        |              |                    |
| 1                                      |        |        |        |        |        |        |        |         |         | 313,282 |        |       |          |        |              | 313,282            |
| 2                                      |        |        |        |        | 39,565 | 23,516 | 31,211 |         |         |         | 50,399 |       | 157,669  |        |              | 302,360            |
| 3                                      |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |       | 320,294  |        |              | 320,294            |
| 4                                      |        | 35,806 | 35,222 | 30,450 |        |        |        | 160,990 |         |         |        | 3,724 | 139,814  |        |              | 406,006            |
| 5                                      |        |        |        |        |        |        |        | 325,339 |         |         |        |       |          |        |              | 325,339            |
| 6                                      |        |        |        |        |        |        |        | 120,760 | 105,352 |         |        |       |          | 38,854 |              | 264,966            |
| 7                                      |        |        |        |        |        |        |        |         | 270,980 |         |        |       |          |        |              | 270,980            |
| 8                                      |        |        |        |        |        |        |        |         | 21,122  | 235,782 |        |       |          |        |              | 256,904            |
|                                        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |       |          |        |              |                    |
|                                        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |       |          |        |              |                    |
|                                        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |       |          |        |              |                    |
|                                        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |       |          |        |              |                    |
|                                        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |       |          |        |              |                    |
|                                        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |       |          |        |              |                    |
|                                        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |       |          |        |              |                    |
|                                        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |       |          |        |              |                    |
|                                        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |        |       |          |        |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 35,806 | 35,222 | 30,450 | 39,565 | 23,516 | 31,211 | 607,089 | 397,454 | 549,064 | 50,399 | 3,724 | 617,777  | 38,854 |              | 2460,131           |
| Diğer Adalarda                         |        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       | -       | -      | -     | 1587,400 | -      |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 35,806 | 35,222 | 30,450 | 39,565 | 23,516 | 31,211 | 607,089 | 397,454 | 549,064 | 50,399 | 3,724 | 2205,177 | 38,854 |              |                    |

Ek Tablo 21. 44 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli

| 44 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |          |         |        |        |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------|----------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|--|--|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |          |         |        |        |         |         |         |         |         |  |  |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA    |          |         |        |        |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL | 888      | 918     | 919    | 921    | 922     | 928     | 1948    | 2031    | 2032    |  |  |  |  |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |        |          |         |        |        |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
| 1                                      |        | 69,291   |         |        |        |         | 185,008 |         |         |         |  |  |  |  |              | 254,299            |
| 2                                      |        |          |         |        |        |         |         |         | 108,631 | 108,632 |  |  |  |  |              | 217,263            |
| 3                                      |        |          |         | 59,672 | 60,052 | 79,340  |         |         |         |         |  |  |  |  |              | 199,064            |
| 4                                      |        |          | 150,958 |        |        |         |         | 145,569 |         |         |  |  |  |  | 9,989        | 306,516            |
|                                        |        |          |         |        |        |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |        |        |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |        |        |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |        |        |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |        |        |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |        |        |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |        |        |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |        |        |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |        |        |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |        |        |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |        |        |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |        |        |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |        |        |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |        |        |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 69,291   | 150,958 | 59,672 | 60,052 | 79,340  | 185,008 | 145,569 | 108,631 | 108,632 |  |  |  |  | 9,989        | 977,142            |
| Diğer Adalarda                         |        | 4469,664 | -       | -      | -      | 78,660  | -       | -       | 140,075 | 132,114 |  |  |  |  |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 4538,955 | 150,958 | 59,672 | 60,052 | 158,000 | 185,008 | 145,569 | 248,706 | 240,746 |  |  |  |  |              |                    |

Ek Tablo 22. 45 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli

| 45 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |         |         |        |         |        |        |        |        |       |        |         |         |         |              |                    |
|----------------------------------------|--------|---------|---------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|---------|---------|---------|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |         |         |        |         |        |        |        |        |       |        |         |         |         | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA    |         |         |        |         |        |        |        |        |       |        |         |         |         |              |                    |
|                                        | PARSEL | 920     | 922     | 929    | 930     | 931    | 932    | 933    | 934    | 935   | 936    | 1949    | 2031    | 2032    |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |        |         |         |        |         |        |        |        |        |       |        |         |         |         |              |                    |
| 1                                      |        |         |         | 13,384 | 277,641 |        |        |        |        |       |        |         |         |         |              | 291,025            |
| 2                                      |        |         |         |        |         | 46,188 | 63,513 | 76,538 | 11,770 | 8,125 | 14,360 |         |         |         |              | 220,494            |
| 3                                      |        |         |         |        |         |        |        |        |        |       |        |         | 140,075 | 48,671  |              | 188,746            |
| 4                                      |        | 166,204 | 61,947  |        |         |        |        |        |        |       |        |         |         |         |              | 228,151            |
| 5                                      |        |         | 16,713  |        |         | 12,494 |        |        |        |       |        | 112,180 |         | 83,443  |              | 224,830            |
|                                        |        |         |         |        |         |        |        |        |        |       |        |         |         |         |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |        |        |        |        |       |        |         |         |         |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |        |        |        |        |       |        |         |         |         |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |        |        |        |        |       |        |         |         |         |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |        |        |        |        |       |        |         |         |         |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |        |        |        |        |       |        |         |         |         |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |        |        |        |        |       |        |         |         |         |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |        |        |        |        |       |        |         |         |         |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |        |        |        |        |       |        |         |         |         |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |        |        |        |        |       |        |         |         |         |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |        |        |        |        |       |        |         |         |         |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 166,204 | 78,660  | 13,384 | 277,641 | 58,682 | 63,513 | 76,538 | 11,770 | 8,125 | 14,360 | 112,180 | 140,075 | 132,114 |              | 1153,246           |
| Diğer Adalarda                         |        | -       | 79,340  | 73,202 | -       | -      | -      | -      | -      | -     | -      | 585,604 | 108,631 | 108,632 |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 166,204 | 158,000 | 86,586 | 277,641 | 58,682 | 63,513 | 76,538 | 11,770 | 8,125 | 14,360 | 697,784 | 248,706 | 240,746 |              |                    |

Ek Tablo 23. 46 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli

| 46 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |         |         |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------|---------|---------|----------|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |         |         |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA    |         |         |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL | 364     | 897     | 1084     | 1949    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |        |         |         |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1                                      |        | 287,003 |         |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 287,003            |
| 2                                      |        | 11,065  |         | 265,102  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 276,167            |
| 3                                      |        |         | 144,493 | 168,989  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 313,482            |
| 4                                      |        |         | 260,376 |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 260,376            |
| 5                                      |        |         |         |          | 234,245 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 234,245            |
| 6                                      |        |         |         |          | 210,164 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 210,164            |
|                                        |        |         |         |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 298,068 | 404,869 | 434,091  | 444,409 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 1581,437           |
| Diğer Adalarda                         |        | -       | -       | 1771,086 | 253,375 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 298,068 | 404,869 | 2205,177 | 697,784 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |

Ek Tablo 24. 47 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli

| 47 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------|---------|---------|---------|----------|----------|---------|--------|--|--|--|--|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA    |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL | 219     | 220     | 221     | 896      | 915      | 916     | 917    |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |        |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1                                      |        |         | 361,568 |         |          | 8,947    | 70,980  |        |  |  |  |  |  |  |              | 441,495            |
| 2                                      |        | 335,118 |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              | 335,118            |
| 3                                      |        | 70,140  |         | 128,490 |          | 42,276   |         | 27,184 |  |  |  |  |  |  |              | 268,090            |
| 4                                      |        |         |         |         | 972,690  |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              | 972,690            |
|                                        |        |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |          |          |         |        |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 405,258 | 361,568 | 128,490 | 972,690  | 51,223   | 70,980  | 27,184 |  |  |  |  |  |  |              | 2017,393           |
| Diğer Adalarda                         |        | -       | -       | -       | 102,603  | 1431,979 | 373,151 | -      |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 405,258 | 361,568 | 128,490 | 1075,293 | 1483,202 | 444,131 | 27,184 |  |  |  |  |  |  |              |                    |

Ek Tablo 25. 48 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli

| 48 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------|----------|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA    |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL | 915      | 916     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |        |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1                                      |        | 397,466  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 397,466            |
| 2                                      |        | 202,491  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 202,491            |
| 3                                      |        | 184,976  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 184,976            |
| 4                                      |        |          | 184,673 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 184,673            |
| 5                                      |        |          | 188,478 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 188,478            |
|                                        |        |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 784,933  | 373,151 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 1158,084           |
| Diğer Adalarda                         |        | 698,269  | 70,980  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 1483,202 | 444,131 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |

Ek Tablo 26. 49 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli

| 49 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |        |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |        |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA    |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |        |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL | 955     | 956     | 957     | 958     | 959     | 960     | 961     | 962     | 963     | 966    | 967    |  |  |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |        |  |  |              |                    |
| 1                                      |        | 332,045 |         |         |         |         |         |         |         | 59,144  |        |        |  |  |              | 391,189            |
| 2                                      |        |         | 226,335 |         |         |         |         |         |         |         |        |        |  |  |              | 226,335            |
| 3                                      |        |         |         | 205,655 |         |         |         |         |         |         |        | 49,786 |  |  | 1,776        | 257,217            |
| 4                                      |        |         | 12,765  |         | 117,155 | 63,720  |         | 20,870  |         |         |        |        |  |  |              | 214,510            |
| 5                                      |        |         |         |         | 155,824 |         |         |         |         |         |        |        |  |  |              | 155,824            |
| 6                                      |        |         |         |         |         | 130,287 |         |         |         |         |        |        |  |  |              | 130,287            |
| 7                                      |        |         |         |         |         | 21,132  | 168,716 |         |         |         |        |        |  |  |              | 189,848            |
| 8                                      |        |         |         |         |         |         |         | 206,946 |         |         |        |        |  |  |              | 206,946            |
| 9                                      |        |         |         |         |         |         |         |         | 160,024 | 47,704  | 42,730 |        |  |  | 1,260        | 251,718            |
|                                        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |        |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |        |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |        |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |        |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |        |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |        |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |        |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |        |  |  |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 332,045 | 239,100 | 205,655 | 272,979 | 215,139 | 168,716 | 227,816 | 160,024 | 106,848 | 42,730 | 49,786 |  |  | 3,036        | 2023,874           |
| Diğer Adalarda                         |        | -       | -       | -       | -       | 9,727   | -       | -       | -       | 246,179 | -      | -      |  |  |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 332,045 | 239,100 | 205,655 | 272,979 | 224,866 | 168,716 | 227,816 | 160,024 | 353,027 | 42,730 | 49,786 |  |  |              |                    |

Ek Tablo 27. 50 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli

| 50 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |          |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|--|--|--|--|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |          |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA    |          |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL | 888      | 915      | 1820    | 1821    | 1822    | 1823    | 1824    |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |        |          |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1                                      |        |          |          |         | 179,542 |         |         |         |  |  |  |  |  |  |              | 179,542            |
| 2                                      |        |          | 157,258  |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |              | 157,258            |
| 3                                      |        |          | 136,344  |         |         |         | 24,231  |         |  |  |  |  |  |  |              | 160,575            |
| 4                                      |        |          |          |         |         |         |         | 156,106 |  |  |  |  |  |  |              | 156,106            |
| 5                                      |        | 71,025   | 40,943   |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |              | 111,968            |
| 6                                      |        |          |          |         |         |         | 148,894 |         |  |  |  |  |  |  |              | 148,894            |
| 7                                      |        |          |          |         |         | 166,700 |         |         |  |  |  |  |  |  |              | 166,700            |
| 8                                      |        |          |          | 207,124 |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |              | 207,124            |
| 9                                      |        |          |          | 27,385  | 60,468  | 68,008  | 36,226  | 2,888   |  |  |  |  |  |  |              | 194,975            |
|                                        |        |          |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 71,025   | 334,545  | 234,509 | 240,010 | 234,708 | 209,351 | 158,994 |  |  |  |  |  |  |              | 1483,142           |
| Diğer Adalarda                         |        | 4467,930 | 1148,657 | -       | -       | -       | -       | -       |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 4538,955 | 1483,202 | 234,509 | 240,010 | 234,708 | 209,351 | 158,994 |  |  |  |  |  |  |              |                    |

Ek Tablo 28. 51 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli

| 51 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |        |          |       |        |         |         |         |         |         |        |  |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------|--------|----------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |        |          |       |        |         |         |         |         |         |        |  |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA    |        |          |       |        |         |         |         |         |         |        |  |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL | 887    | 888      | 948   | 950    | 952     | 954     | 959     | 963     | 964     | 965    |  |  |  |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |        |        |          |       |        |         |         |         |         |         |        |  |  |  |              |                    |
| 1                                      |        |        |          |       |        |         | 248,959 |         |         |         |        |  |  |  |              | 248,959            |
| 2                                      |        |        |          |       |        |         |         |         | 114,517 |         |        |  |  |  |              | 114,517            |
| 3                                      |        |        |          |       |        |         |         |         | 131,662 |         |        |  |  |  |              | 131,662            |
| 4                                      |        |        |          |       | 22,816 |         |         |         |         | 118,616 | 15,495 |  |  |  |              | 156,927            |
| 5                                      |        |        |          |       |        | 218,983 |         |         |         |         |        |  |  |  | 0,375        | 219,358            |
| 6                                      |        | 20,849 | 96,330   | 9,554 | 5,377  |         | 23,282  | 9,727   |         |         |        |  |  |  |              | 165,119            |
|                                        |        |        |          |       |        |         |         |         |         |         |        |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |          |       |        |         |         |         |         |         |        |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |          |       |        |         |         |         |         |         |        |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |          |       |        |         |         |         |         |         |        |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |          |       |        |         |         |         |         |         |        |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |          |       |        |         |         |         |         |         |        |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |          |       |        |         |         |         |         |         |        |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |          |       |        |         |         |         |         |         |        |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |          |       |        |         |         |         |         |         |        |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |          |       |        |         |         |         |         |         |        |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |          |       |        |         |         |         |         |         |        |  |  |  |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 20,849 | 96,330   | 9,554 | 28,193 | 218,983 | 272,241 | 9,727   | 246,179 | 118,616 | 15,495 |  |  |  | 0,375        | 1036,542           |
| Diğer Adalarda                         |        | -      | 4442,625 | -     | -      | 741,034 | 408,626 | 215,139 | 106,848 | -       | -      |  |  |  |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 20,849 | 4538,955 | 9,554 | 28,193 | 960,017 | 680,867 | 224,866 | 353,027 | 118,616 | 15,495 |  |  |  |              |                    |

Ek Tablo 29. 52 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli

| 52 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |          |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------|----------|--------|--------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |          |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | ADA    |          |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL | 888      | 889    | 890    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
| İMAR PARSELİ                           |        |          |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1                                      |        |          | 96,339 | 70,067 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2,611        | 169,017            |
| 2                                      |        | 126,441  |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 126,441            |
| 3                                      |        | 138,635  |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 138,635            |
| 4                                      |        | 161,837  |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 161,837            |
| 5                                      |        | 184,156  |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 184,156            |
|                                        |        |          |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 611,069  | 96,339 | 70,067 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2,611        | 780,086            |
| Diğer Adalarda                         |        | 3927,886 | -      | -      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 4538,955 | 96,339 | 70,067 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |







Ek Tablo 33. 56 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli

| 56 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |         |        |          |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------|---------|--------|----------|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |         |        |          |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA    |         |        |          |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL | 941     | 949    | 1346     | 1347     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |        |         |        |          |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1                                      |        |         |        | 127,791  | 36,756   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 164,547            |
| 2                                      |        |         |        | 190,048  |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 190,048            |
| 3                                      |        |         |        | 349,817  |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 349,817            |
| 4                                      |        |         |        | 180,990  |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 180,990            |
| 5                                      |        |         |        | 148,451  |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 148,451            |
| 6                                      |        |         |        | 149,274  |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 149,274            |
| 7                                      |        |         |        | 214,973  |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 214,973            |
| 8                                      |        | 116,466 |        | 52,388   |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 168,854            |
| 9                                      |        | 131,065 | 26,122 |          |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 20,869       | 178,056            |
|                                        |        |         |        |          |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |        |          |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |        |          |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |        |          |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |        |          |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |        |          |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |        |          |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 247,531 | 26,122 | 1413,732 | 36,756   |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 20,869       | 1745,010           |
| Diğer Adalarda                         |        | -       | -      | -        | 1268,712 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 247,531 | 26,122 | 1410,732 | 1305,468 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |

Ek Tablo 34. 57 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli

| 57 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |          |        |         |         |       |        |        |        |        |         |  |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------|----------|--------|---------|---------|-------|--------|--------|--------|--------|---------|--|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |          |        |         |         |       |        |        |        |        |         |  |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA    |          |        |         |         |       |        |        |        |        |         |  |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL | 1084     | 1100   | 1101    | 1102    | 1104  | 1105   | 1106   | 1107   | 1108   | 1136    |  |  |  |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |        |          |        |         |         |       |        |        |        |        |         |  |  |  |              |                    |
| 1                                      |        | 173,356  |        |         |         |       |        |        |        |        |         |  |  |  |              | 173,356            |
| 2                                      |        | 148,462  |        |         |         |       |        |        |        |        |         |  |  |  |              | 148,462            |
| 3                                      |        | 76,478   |        | 5,829   | 27,453  |       | 12,416 | 22,499 |        |        |         |  |  |  |              | 144,675            |
| 4                                      |        | 87,256   |        |         |         | 8,548 |        |        | 23,331 | 26,308 | 29,067  |  |  |  |              | 174,510            |
| 5                                      |        |          |        |         | 453,587 |       |        |        |        |        |         |  |  |  |              | 453,587            |
| 6                                      |        |          |        |         | 201,649 |       |        |        |        |        |         |  |  |  |              | 201,649            |
| 7                                      |        |          | 84,095 | 107,997 |         |       |        |        |        |        |         |  |  |  |              | 192,092            |
|                                        |        |          |        |         |         |       |        |        |        |        |         |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |         |         |       |        |        |        |        |         |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |         |         |       |        |        |        |        |         |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |         |         |       |        |        |        |        |         |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |         |         |       |        |        |        |        |         |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |         |         |       |        |        |        |        |         |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |         |         |       |        |        |        |        |         |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |         |         |       |        |        |        |        |         |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |         |         |       |        |        |        |        |         |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |         |         |       |        |        |        |        |         |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |         |         |       |        |        |        |        |         |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |         |         |       |        |        |        |        |         |  |  |  |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 485,552  | 84,095 | 113,826 | 682,689 | 8,548 | 12,416 | 22,499 | 23,331 | 26,308 | 29,067  |  |  |  |              | 1488,331           |
| Diğer Adalarda                         |        | 1719,625 | -      | -       | -       | -     | -      | -      | -      | -      | 209,688 |  |  |  |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 2205,177 | 84,095 | 113,826 | 682,890 | 8,548 | 12,416 | 22,499 | 23,331 | 26,308 | 238,755 |  |  |  |              |                    |

Ek Tablo 35. 58 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli

| 58 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |          |        |         |         |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------|----------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--|--|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |          |        |         |         |         |         |         |         |         |  |  |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA    |          |        |         |         |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL | 1084     | 1095   | 1096    | 1097    | 1098    | 1099    | 1127    | 1128    | 1129    |  |  |  |  |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |        |          |        |         |         |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
| 1                                      |        |          |        |         |         |         |         |         | 31,323  | 99,200  |  |  |  |  | 0,627        | 131,150            |
| 2                                      |        | 158,944  |        |         |         |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              | 158,944            |
| 3                                      |        |          |        | 147,600 |         |         |         |         |         |         |  |  |  |  | 3,506        | 151,106            |
| 4                                      |        |          |        |         | 92,349  |         |         | 62,591  |         |         |  |  |  |  |              | 154,940            |
| 5                                      |        |          |        |         | 172,257 |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              | 172,257            |
| 6                                      |        |          |        |         |         |         | 183,394 |         |         |         |  |  |  |  | 6,226        | 189,620            |
| 7                                      |        |          | 11,324 |         |         | 125,211 |         | 14,244  |         |         |  |  |  |  | 13,172       | 163,951            |
| 8                                      |        |          |        |         | 137,893 |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              | 137,893            |
| 9                                      |        |          |        |         | 119,108 |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              | 119,108            |
| 10                                     |        |          |        |         |         |         |         |         |         | 120,694 |  |  |  |  |              | 120,694            |
| 11                                     |        |          |        |         |         |         |         |         | 129,000 |         |  |  |  |  |              | 129,000            |
| 12                                     |        |          |        |         |         |         |         | 139,962 |         |         |  |  |  |  |              | 139,962            |
|                                        |        |          |        |         |         |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |         |         |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |         |         |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |         |         |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |        |         |         |         |         |         |         |         |  |  |  |  |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 158,944  | 11,324 | 147,600 | 521,607 | 125,211 | 183,394 | 216,797 | 160,323 | 219,894 |  |  |  |  | 23,531       | 1768,625           |
| Diğer Adalarda                         |        | 2046,233 | -      | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       |  |  |  |  |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 2205,177 | 11,324 | 147,600 | 521,607 | 125,211 | 183,394 | 216,797 | 160,323 | 219,894 |  |  |  |  |              |                    |

Ek Tablo 36. 59 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli

| 59 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |          |         |         |         |         |         |         |       |  |  |  |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|--|--|--|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |          |         |         |         |         |         |         |       |  |  |  |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA    |          |         |         |         |         |         |         |       |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL | 888      | 1123    | 1124    | 1125    | 1126    | 1475    | 1793    | 1794  |  |  |  |  |  |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |        |          |         |         |         |         |         |         |       |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1                                      |        |          |         | 220,726 |         |         | 37,015  |         | 4,008 |  |  |  |  |  | 3,407        | 265,156            |
| 2                                      |        |          |         |         | 155,596 |         |         |         |       |  |  |  |  |  |              | 155,596            |
| 3                                      |        |          |         |         | 104,160 |         |         |         |       |  |  |  |  |  | 0,913        | 105,073            |
| 4                                      |        | 53,415   |         |         |         | 68,011  |         |         |       |  |  |  |  |  |              | 121,426            |
| 5                                      |        |          |         |         |         | 102,370 |         |         |       |  |  |  |  |  |              | 102,370            |
| 6                                      |        |          |         |         |         |         |         | 152,129 |       |  |  |  |  |  |              | 152,129            |
| 7                                      |        | 20,135   | 115,508 |         |         |         |         | 17,596  |       |  |  |  |  |  |              | 153,239            |
|                                        |        |          |         |         |         |         |         |         |       |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |         |         |         |         |         |       |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |         |         |         |         |         |       |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |         |         |         |         |         |       |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |         |         |         |         |         |       |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |         |         |         |         |         |       |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |         |         |         |         |         |       |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |         |         |         |         |         |       |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |         |         |         |         |         |       |  |  |  |  |  |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 73,550   | 115,508 | 220,726 | 259,756 | 170,381 | 37,015  | 169,725 | 4,008 |  |  |  |  |  | 4,320        | 1054,989           |
| Diğer Adalarda                         |        | 4465,405 | -       | -       | -       | -       | 165,472 | -       | -     |  |  |  |  |  |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 4538,955 | 115,508 | 220,726 | 259,756 | 170,381 | 202,487 | 169,725 | 4,008 |  |  |  |  |  |              |                    |



Ek Tablo 38. 61 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli

| 61 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|--|--|--|--|--|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA    |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL | 1084     | 1110    | 1111    | 1112    | 1131    | 1132    |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |        |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1                                      |        | 106,374  |         |         |         | 27,078  |         |  |  |  |  |  |  |  |              | 133,452            |
| 2                                      |        |          |         |         |         |         | 110,200 |  |  |  |  |  |  |  |              | 110,200            |
| 3                                      |        |          |         |         |         |         | 124,135 |  |  |  |  |  |  |  | 15,945       | 140,080            |
| 4                                      |        |          | 162,408 |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |  | 0,613        | 163,021            |
| 5                                      |        |          |         | 173,956 |         |         |         |  |  |  |  |  |  |  |              | 173,956            |
| 6                                      |        |          |         | 6,243   | 142,785 | 48,992  |         |  |  |  |  |  |  |  |              | 198,020            |
| 7                                      |        |          | 170,128 |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |  |              | 170,128            |
| 8                                      |        |          |         |         |         |         | 96,974  |  |  |  |  |  |  |  |              | 96,974             |
| 9                                      |        |          |         |         |         | 115,330 |         |  |  |  |  |  |  |  |              | 115,330            |
| 10                                     |        | 149,512  |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |  |              | 149,512            |
|                                        |        |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |          |         |         |         |         |         |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 255,886  | 332,536 | 180,199 | 142,785 | 191,400 | 331,309 |  |  |  |  |  |  |  | 16,558       | 1450,673           |
| Diğer Adalarda                         |        | 1949,291 | -       | -       | -       | -       | -       |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 2205,177 | 332,536 | 180,199 | 142,785 | 191,400 | 331,309 |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |

Ek Tablo 39. 62 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli

[illegible]







Ek Tablo 43. 66 nolu imar adasının nominal birim değere göre dağıtım cetveli

| 66 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |          |        |         |         |         |        |        |        |        |        |       |       |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|----------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA    |        |         |         |         |        |        |        |        |        |       |       |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA      |        |         |         |         |        |        |        |        |        |       |       |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL   | 888    | 929     | 937     | 942     | 943    | 944    | 945    | 946    | 947    | 951   | 953   |  |  |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |          |        |         |         |         |        |        |        |        |        |       |       |  |  |              |                    |
| 1                                      |          |        | 73,202  | 114,361 |         |        |        |        |        |        |       |       |  |  |              | 187,563            |
| 2                                      |          |        |         | 13,020  | 159,724 |        |        |        |        |        |       |       |  |  |              | 172,744            |
| 3                                      |          |        |         |         | 47,450  | 64,509 |        |        |        |        |       |       |  |  |              | 111,959            |
| 4                                      | 6,727    |        |         |         |         | 40,801 | 47,302 | 38,773 |        |        |       |       |  |  |              | 133,603            |
| 5                                      | 25,647   |        |         |         |         |        |        |        | 34,889 | 49,253 | 4,882 | 7,011 |  |  |              | 121,682            |
|                                        |          |        |         |         |         |        |        |        |        |        |       |       |  |  |              |                    |
|                                        |          |        |         |         |         |        |        |        |        |        |       |       |  |  |              |                    |
|                                        |          |        |         |         |         |        |        |        |        |        |       |       |  |  |              |                    |
|                                        |          |        |         |         |         |        |        |        |        |        |       |       |  |  |              |                    |
|                                        |          |        |         |         |         |        |        |        |        |        |       |       |  |  |              |                    |
|                                        |          |        |         |         |         |        |        |        |        |        |       |       |  |  |              |                    |
|                                        |          |        |         |         |         |        |        |        |        |        |       |       |  |  |              |                    |
|                                        |          |        |         |         |         |        |        |        |        |        |       |       |  |  |              |                    |
|                                        |          |        |         |         |         |        |        |        |        |        |       |       |  |  |              |                    |
|                                        |          |        |         |         |         |        |        |        |        |        |       |       |  |  |              |                    |
|                                        |          |        |         |         |         |        |        |        |        |        |       |       |  |  |              |                    |
|                                        |          |        |         |         |         |        |        |        |        |        |       |       |  |  |              |                    |
|                                        |          |        |         |         |         |        |        |        |        |        |       |       |  |  |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                | 32,374   | 73,202 | 127,381 | 207,174 | 105,310 | 47,302 | 38,773 | 34,889 | 49,253 | 4,882  | 7,011 |       |  |  |              | 727,551            |
| Diğer Adalarda                         | 4506,581 | 13,384 | -       | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     |  |  |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               | 4538,955 | 86,586 | 127,381 | 207,174 | 105,310 | 47,302 | 38,773 | 34,889 | 49,253 | 4,882  | 7,011 |       |  |  |              |                    |









Ek Tablo 48. 43 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı

| 43 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |       |       |       |        |       |       |         |         |         |        |      |         |        |              |                    |
|----------------------------------------|--------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|---------|---------|---------|--------|------|---------|--------|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |       |       |       |        |       |       |         |         |         |        |      |         |        | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA    |       |       |       |        |       |       |         |         |         |        |      |         |        |              |                    |
|                                        | PARSEL | 567   | 568   | 927   | 938    | 939   | 940   | 1074    | 1075    | 1076    | 1078   | 1079 | 1084    | 1109   |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |        |       |       |       |        |       |       |         |         |         |        |      |         |        |              |                    |
| 1                                      |        |       |       |       |        |       |       |         |         | 797,18  |        |      |         |        |              | 797,18             |
| 2                                      |        |       |       |       | 114,09 | 67,81 | 90,00 |         |         |         | 145,33 |      | 454,66  |        |              | 871,89             |
| 3                                      |        |       |       |       |        |       |       |         |         |         |        |      | 949,97  |        |              | 949,97             |
| 4                                      |        | 91,66 | 90,17 | 77,95 |        |       |       | 412,13  |         |         |        | 9,53 | 357,92  |        |              | 1039,37            |
| 5                                      |        |       |       |       |        |       |       | 893,40  |         |         |        |      |         |        |              | 893,40             |
| 6                                      |        |       |       |       |        |       |       | 383,62  | 334,67  |         |        |      |         | 123,43 |              | 841,72             |
| 7                                      |        |       |       |       |        |       |       |         | 772,17  |         |        |      |         |        |              | 772,17             |
| 8                                      |        |       |       |       |        |       |       |         | 54,62   | 609,70  |        |      |         |        |              | 664,32             |
|                                        |        |       |       |       |        |       |       |         |         |         |        |      |         |        |              |                    |
|                                        |        |       |       |       |        |       |       |         |         |         |        |      |         |        |              |                    |
|                                        |        |       |       |       |        |       |       |         |         |         |        |      |         |        |              |                    |
|                                        |        |       |       |       |        |       |       |         |         |         |        |      |         |        |              |                    |
|                                        |        |       |       |       |        |       |       |         |         |         |        |      |         |        |              |                    |
|                                        |        |       |       |       |        |       |       |         |         |         |        |      |         |        |              |                    |
|                                        |        |       |       |       |        |       |       |         |         |         |        |      |         |        |              |                    |
|                                        |        |       |       |       |        |       |       |         |         |         |        |      |         |        |              |                    |
|                                        |        |       |       |       |        |       |       |         |         |         |        |      |         |        |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 91,66 | 90,17 | 77,95 | 114,09 | 67,81 | 90,00 | 1689,15 | 1161,46 | 1406,88 | 145,33 | 9,53 | 1762,55 | 123,43 |              | 6830,02            |
| Diğer Adalarda                         |        | -     | -     | -     | -      | -     | -     | -       | -       | -       | -      | -    | 4825,93 | -      |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 91,66 | 90,17 | 77,95 | 114,09 | 67,81 | 90,00 | 1689,15 | 1161,46 | 1406,88 | 145,33 | 9,53 | 6588,48 | 123,43 |              |                    |





Ek Tablo 51. 46 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı

| 46 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|---------|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA    |        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL | 364    | 897    | 1084    | 1949    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |        |        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1                                      |        | 692,42 |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 692,42             |
| 2                                      |        | 32,76  |        | 784,80  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 817,56             |
| 3                                      |        |        | 341,20 | 399,05  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 740,25             |
| 4                                      |        |        | 619,27 |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 619,27             |
| 5                                      |        |        |        |         | 644,44  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 644,44             |
| 6                                      |        |        |        |         | 628,65  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 628,65             |
|                                        |        |        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 725,18 | 960,47 | 1183,85 | 1273,09 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 4142,59            |
| Diğer Adalarda                         |        | -      | -      | 5404,63 | 700,38  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 725,18 | 960,47 | 6588,48 | 1973,47 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |

Ek Tablo 52. 47 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı

| 47 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |         |         |        |         |         |         |       |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|-------|--|--|--|--|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |         |         |        |         |         |         |       |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | ADA    |         |         |        |         |         |         |       |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL | 219     | 220     | 221    | 896     | 915     | 916     | 917   |  |  |  |  |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
| İMAR PARSELİ                           |        |         |         |        |         |         |         |       |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1                                      |        |         | 1093,26 |        |         | 27,05   | 214,62  |       |  |  |  |  |  |  |              | 1334,93            |
| 2                                      |        | 962,78  |         |        |         |         |         |       |  |  |  |  |  |  |              | 962,78             |
| 3                                      |        | 207,89  |         | 380,83 |         | 125,30  |         | 80,57 |  |  |  |  |  |  |              | 794,58             |
| 4                                      |        |         |         |        | 2604,41 |         |         |       |  |  |  |  |  |  |              | 2604,41            |
|                                        |        |         |         |        |         |         |         |       |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |         |         |       |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |         |         |       |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |         |         |       |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |         |         |       |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |         |         |       |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |         |         |       |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |         |         |       |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |         |         |       |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |         |         |       |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |         |         |       |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |         |         |       |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |         |         |       |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |        |         |         |         |       |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 1170,67 | 1093,26 | 380,83 | 2604,41 | 152,35  | 214,62  | 80,57 |  |  |  |  |  |  |              | 5696,70            |
| Diğer Adalarda                         |        | -       | -       | -      | 259,23  | 4358,54 | 1201,27 | -     |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 1170,67 | 1093,26 | 380,83 | 2863,64 | 4510,89 | 1415,89 | 80,57 |  |  |  |  |  |  |              |                    |

Ek Tablo 53. 48 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı

| 48 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------|---------|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA    |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL | 915     | 916     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1                                      |        | 1195,01 |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 1195,01            |
| 2                                      |        | 631,46  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 631,46             |
| 3                                      |        | 541,26  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 541,26             |
| 4                                      |        |         | 573,94  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 573,94             |
| 5                                      |        |         | 627,33  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 627,33             |
|                                        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 2367,73 | 1201,27 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 3569,00            |
| Diğer Adalarda                         |        | 2143,17 | 214,62  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 4510,89 | 1415,89 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |

Ek Tablo 54. 49 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı

| 49 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA    |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL | 955    | 956    | 957    | 958    | 959    | 960    | 961    | 962    | 963     | 966    | 967    |  |  |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |  |  |              |                    |
| 1                                      |        | 978,50 |        |        |        |        |        |        |        | 174,29  |        |        |  |  |              | 1152,80            |
| 2                                      |        |        | 852,24 |        |        |        |        |        |        |         |        |        |  |  |              | 852,24             |
| 3                                      |        |        |        | 731,23 |        |        |        |        |        |         |        | 177,02 |  |  | 6,32         | 914,57             |
| 4                                      |        |        | 43,99  |        | 403,74 | 219,59 |        | 71,92  |        |         |        |        |  |  |              | 739,25             |
| 5                                      |        |        |        |        | 450,10 |        |        |        |        |         |        |        |  |  |              | 450,10             |
| 6                                      |        |        |        |        |        | 400,44 |        |        |        |         |        |        |  |  |              | 400,44             |
| 7                                      |        |        |        |        |        | 59,95  | 478,63 |        |        |         |        |        |  |  |              | 538,58             |
| 8                                      |        |        |        |        |        |        |        | 675,74 |        |         |        |        |  |  |              | 675,74             |
| 9                                      |        |        |        |        |        |        |        |        | 513,68 | 153,13  | 137,17 |        |  |  | 4,05         | 808,02             |
|                                        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |  |  |              |                    |
|                                        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |  |  |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 978,50 | 896,23 | 731,23 | 853,84 | 679,98 | 478,63 | 747,66 | 513,68 | 327,42  | 137,17 | 177,02 |  |  | 10,36        | 6531,74            |
| Diğer Adalarda                         |        | -      | -      | -      | -      | 28,93  | -      | -      | -      | 807,22  | -      | -      |  |  |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 978,50 | 896,23 | 731,23 | 853,84 | 708,91 | 478,63 | 747,66 | 513,68 | 1134,64 | 137,17 | 177,02 |  |  |              |                    |







Ek Tablo 58. 53 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı

| 53 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |                          |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------------------------|---------|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA                    |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA                      |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL                   | 915     | 1949    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |                          |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | 1                        | 20,31   | 381,71  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 402,02             |
|                                        | 2                        | 440,39  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 440,39             |
|                                        | 3                        | 401,61  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 401,61             |
|                                        |                          |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | Bu Adada İmar Parseline  | 862,31  | 381,71  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              | 1244,03            |
|                                        | Diğer Adalarda           | 3648,58 | 1591,76 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | Kadastro Parseli Toplamı | 4510,89 | 1973,47 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |

Ek Tablo 59. 54 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı

| 54 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 |                          |
|----------------------------------------|--------|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-----------------|--------------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | YOLDAN<br>İHDAS | İMAR<br>PARSELİ<br>ALANI |
|                                        | ADA    |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 |                          |
|                                        | PARSEL | 888      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 |                          |
| İMAR PARSELİ                           |        |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 |                          |
| 1                                      |        | 502,82   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 | 502,82                   |
| 2                                      |        | 542,81   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 | 542,81                   |
| 3                                      |        | 568,75   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 | 568,75                   |
| 4                                      |        | 578,16   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 | 578,16                   |
| 5                                      |        | 491,77   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 | 491,77                   |
|                                        |        |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 |                          |
|                                        |        |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 |                          |
|                                        |        |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 |                          |
|                                        |        |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 |                          |
|                                        |        |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 |                          |
|                                        |        |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 |                          |
|                                        |        |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 |                          |
|                                        |        |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 |                          |
|                                        |        |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 |                          |
|                                        |        |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 |                          |
|                                        |        |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 |                          |
|                                        |        |          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 |                          |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 2684,30  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 | 2684,30                  |
| Diğer Adalarda                         |        | 11732,26 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 |                          |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 14416,56 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                 |                          |







Ek Tablo 63. 58 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı

| 58 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |        |         |       |        |         |        |        |        |        |        |  |  |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------|---------|-------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--|--|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA  |         |       |        |         |        |        |        |        |        |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | ADA    |         |       |        |         |        |        |        |        |        |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL | 1084    | 1095  | 1096   | 1097    | 1098   | 1099   | 1127   | 1128   | 1129   |  |  |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
| İMAR PARSELİ                           |        |         |       |        |         |        |        |        |        |        |  |  |  |  |              |                    |
| 1                                      |        |         |       |        |         |        |        |        | 103,73 | 328,50 |  |  |  |  | 2,08         | 434,31             |
| 2                                      |        | 506,55  |       |        |         |        |        |        |        |        |  |  |  |  |              | 506,55             |
| 3                                      |        |         |       | 510,47 |         |        |        |        |        |        |  |  |  |  | 12,13        | 522,59             |
| 4                                      |        |         |       |        | 314,48  |        |        | 213,14 |        |        |  |  |  |  |              | 527,62             |
| 5                                      |        |         |       |        | 527,44  |        |        |        |        |        |  |  |  |  |              | 527,44             |
| 6                                      |        |         |       |        |         |        | 536,12 |        |        |        |  |  |  |  | 18,20        | 554,32             |
| 7                                      |        |         | 35,45 |        |         | 391,97 |        | 44,59  |        |        |  |  |  |  | 41,24        | 513,25             |
| 8                                      |        |         |       |        | 488,54  |        |        |        |        |        |  |  |  |  |              | 488,54             |
| 9                                      |        |         |       |        | 489,80  |        |        |        |        |        |  |  |  |  |              | 489,80             |
| 10                                     |        |         |       |        |         |        |        |        |        | 501,95 |  |  |  |  |              | 501,95             |
| 11                                     |        |         |       |        |         |        |        |        | 489,00 |        |  |  |  |  |              | 489,00             |
| 12                                     |        |         |       |        |         |        |        | 497,57 |        |        |  |  |  |  |              | 497,57             |
|                                        |        |         |       |        |         |        |        |        |        |        |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |       |        |         |        |        |        |        |        |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |       |        |         |        |        |        |        |        |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |        |         |       |        |         |        |        |        |        |        |  |  |  |  |              |                    |
| Bu Adada İmar Parseline                |        | 506,55  | 35,45 | 510,47 | 1820,25 | 391,97 | 536,12 | 755,30 | 592,73 | 830,45 |  |  |  |  | 73,64        | 6052,93            |
| Diğer Adalarda                         |        | 6081,93 | -     | -      | -       | -      | -      | -      | -      | -      |  |  |  |  |              |                    |
| Kadastro Parseli Toplamı               |        | 6588,48 | 35,45 | 510,47 | 1820,25 | 391,97 | 536,12 | 755,30 | 592,73 | 830,45 |  |  |  |  |              |                    |





Ek Tablo 66. 61 nolu imar adasının nominal birim değere göre yapılan tahsisin alan karşılığı

| 61 NUMARALI İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ |                          |         |         |        |        |        |         |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|----------------------------------------|--------------------------|---------|---------|--------|--------|--------|---------|--|--|--|--|--|--|--|--------------|--------------------|
| KADASTRO                               | PAFTA                    |         |         |        |        |        |         |  |  |  |  |  |  |  | YOLDAN İHDAS | İMAR PARSELİ ALANI |
|                                        | ADA                      |         |         |        |        |        |         |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | PARSEL                   | 1084    | 1110    | 1111   | 1112   | 1131   | 1132    |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| İMAR PARSELİ                           |                          |         |         |        |        |        |         |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | 1                        | 349,88  |         |        |        | 89,06  |         |  |  |  |  |  |  |  |              | 438,95             |
|                                        | 2                        |         |         |        |        |        | 499,56  |  |  |  |  |  |  |  |              | 499,56             |
|                                        | 3                        |         |         |        |        |        | 535,02  |  |  |  |  |  |  |  | 68,72        | 603,74             |
|                                        | 4                        |         | 595,73  |        |        |        |         |  |  |  |  |  |  |  | 2,25         | 597,97             |
|                                        | 5                        |         |         | 587,25 |        |        |         |  |  |  |  |  |  |  |              | 587,25             |
|                                        | 6                        |         |         | 19,37  | 443,10 | 152,04 |         |  |  |  |  |  |  |  |              | 614,51             |
|                                        | 7                        |         | 663,61  |        |        |        |         |  |  |  |  |  |  |  |              | 663,61             |
|                                        | 8                        |         |         |        |        |        | 404,86  |  |  |  |  |  |  |  |              | 404,86             |
|                                        | 9                        |         |         |        |        | 458,28 |         |  |  |  |  |  |  |  |              | 458,28             |
|                                        | 10                       | 485,68  |         |        |        |        |         |  |  |  |  |  |  |  |              | 485,68             |
|                                        |                          |         |         |        |        |        |         |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |        |        |        |         |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |        |        |        |         |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |        |        |        |         |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |        |        |        |         |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |        |        |        |         |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        |                          |         |         |        |        |        |         |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | Bu Adada İmar Parseline  | 835,57  | 1259,33 | 606,63 | 443,10 | 699,38 | 1439,43 |  |  |  |  |  |  |  | 70,97        | 5354,41            |
|                                        | Diğer Adalarda           | 5752,91 | -       | -      | -      | -      | -       |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|                                        | Kadastro Parseli Toplamı | 6588,48 | 1259,33 | 606,63 | 443,10 | 699,38 | 1439,43 |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |

















## **ÖZGEÇMİŞ**

1980 yılında Ordu ilinin Fatsa ilçesinde doğdu. İlk, orta ve lise eğitimini Fatsa’da tamamlayarak, 1997 yılında Süleyman Demirel Üniversitesi Isparta Meslek Yüksekokulu Teknik Programlar Harita Kadastro programına girdi. 1999 yılında önlisans eğitimini tamamlayarak Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümüne dikey geçiş yaptı. 2002 yılında bölüm ikincisi olarak mezun olduktan sonra Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı Kamu Ölçmeleri Bilim Dalında Yüksek Lisans Eğitimine başladı. Kasım 2005’te K.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsüne bağlı Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümünde Araştırma Görevlisi olarak göreve başladı. Halen bu görevini sürdürmektedir.