

Karar Tarihi :21/04/2026  
Karar No :603  
Gelen Evr. Dosya No :185288 - 20/04/2026  
Kanun / Konusu :3194 Sayılı İmar  
Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması

Birim : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

### KARAR

İlgi : 25.03.2026 tarih ve 16124 sayılı dilekçe.

İlimiz, Tepebaşı İlçesi, Aşağısöğütünü Mahallesinde 19478 ada 7 ve 8 numaralı parsellerin bulunduğu alanda ilgi dilekçedeki talep doğrultusunda 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması yapılması planlanmaktadır.

a) Uygulamaya ilişkin esaslar

1. 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 18. Madde ve 19. Maddesi
2. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik
3. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
4. Eskişehir Tepebaşı Belediyesi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları

b) Düzenleme Sınırı ve Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 9. Maddesinin 5. Bendi "imar adasının bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması halinde adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir." hükmüne istinaden söz konusu uygulama sahasında diğer parseller imar planına uygun olup 19478 ada 7 ve 8 numaralı parseller şuyulu olduğu için parsel bazında uygulama yapılmıştır. Uygulamaya sahasında düzenleme ortaklık payı 0.00 (sıfır) olarak hesaplanmıştır. Uygulama alanındaki 434.73 m<sup>2</sup> tescil harici alan Maliye Hazinesi adına tahsis edilmiştir.

c) Mülkiyet Raporu

Söz konusu alana ilişkin mülkiyet raporları Eskişehir Kadastro Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

d) İmar Planı

Söz konusu alanda 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı 05.12.2025 tarih ve 322 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 15.01.2026 tarih ve 82 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

İlçemiz, Merkez Aşağısöğütünü Mahallesinde 19478 ada 7 ve 8 numaralı parsellerin bulunduğu alanda 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması yapılması, konuyla ilgili olarak Tepebaşı Tapu Müdürlüğü' ne ilgili parseller hakkında beyan belirtilmesi konusunun kabulüne gereği için evrakın Plan ve Proje Müdürlüğü'ne gönderilmesine 'oybirliği' ile karar verildi.

Suat YALNIZOĞLU

Encümen Başkanı  
(Başkan Yardımcısı)

Neşet ERTÖY

Üye

Hacı ÇUHADAR

Üye

Mehmet KIZILINLER

Üye

Süleyman UGUZ

Mali Hizmetler Müdürü

Murat YILDIZ

Plan ve Proje Müdürü V.

Ahmet ÖZKAN

Zabıta Müdürü V.

T.C.  
ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
ENCÜMEN KARARI

Karar No : 698  
Karar Tarihi : 10.06.2026

Büyükşehir Belediye Başkanı a. Genel Sekreter V. Mehmet Recai ERDİR başkanlığında, Üye Ayhan SÜLÜK, Üye Nurcan ALKAN, Yazı İşleri ve Kararlar Dairesi Başkanı Güner ALTINEL, Mali Hizmetler Dairesi Başkanı Evren KOLSAL, Satın Alma Dairesi Başkanı Burçin DANACI, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı Göksel EROL hazır olduğu halde saat 15.00'te Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 10.06.2026 tarihli ve E-282184 sayılı yazısı ve ekleri okunarak gereği görüldü.

**KARAR**

Tepebaşı Belediye Başkanlığının 11.05.2026 tarihli ve 188608 sayılı yazısı ile yazı ekinde gönderilen, Aşağısöğütönü Mahallesi, 19478 ada, 7 ve 8 No.lu parseller ile Maliye Hazinesi tasarrufu altındaki 434.73 m<sup>2</sup> tescil harici alanı kapsayan bölgede 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca hazırlanan ve Tepebaşı Belediye Encümeninin 21.04.2026 tarihli ve 603 sayılı Kararı ile kabul edilen parselasyon planının onaylanması talep edilmiştir.

Bahse konu alana ilişkin hazırlanan parselasyon planının yapılan incelemesi neticesinde;

Uygulama sınırı içerisinde; Aşağısöğütönü Mahallesi, 19478 ada, 7 ve 8 No.lu parseller ile Maliye Hazinesi tasarrufu altındaki 434.73 m<sup>2</sup> tescil harici alanının tamamının yer aldığı,

Uygulama sınırının imar adasını kısmen kapsadığı, Parselasyon Planı Açıklama Raporunda, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 9. maddesinin 5. fıkrasında "İmar adasının bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması halinde adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir." hükmü uyarınca imar adasının kalan kısımlarının uygulama dışı bırakıldığı,

Uygulama sahası içerisindeki imar adasının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ayrıık nizam 2 kat yapılaşma koşullu konut alanına ve ayrıık nizam 2 kat yapılaşma koşullu ticaret-konut alanına isabet ettiği,

Düzenleme Ortaklık Payı Oranının 0.0000000 olarak hesaplandığı,

Uygulama alanındaki 434.73 m<sup>2</sup> tescil harici alanın Maliye Hazinesi adına ihdas edildiği ve uygulamada yer verildiği,

Uygulama dosyasında Eskişehir Kadaströ Müdürlüğünce onaylı mülkiyet raporu ve eklerinin bulunduğu,

Uygulamaya giren parsellerin kadastral altlığının sayısal ITRF-96 koordinat sisteminde olduğu hususları tespit edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar ve Parselasyon Planı Açıklama Raporunda belirtilen hususlar çerçevesinde söz konusu parselasyon planının, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 ve 19. maddeleri, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesi (b) bendi ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 25. maddesinin 2. fıkrası uyarınca kabulüne; gereği için evrakın Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığına gönderilmesine oy birliği ile karar verildi.

Mehmet Recai ERDİR  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Genel Sekreter V.

Ayhan SÜLÜK  
Üye

Nurcan ALKAN  
Üye

Ufuk ÇİNI  
Üye  
(KATILMADI)

Ali Osman TAŞ  
Üye  
(KATILMADI)

İhsan CERAN  
Üye  
(KATILMADI)

ASLI GİBİDİR

Güner ALTINEL  
Yazı İşleri ve Kararlar Dai. Bşk.

Evren KOLSAL  
Mali Hizmetler Dai. Bşk.

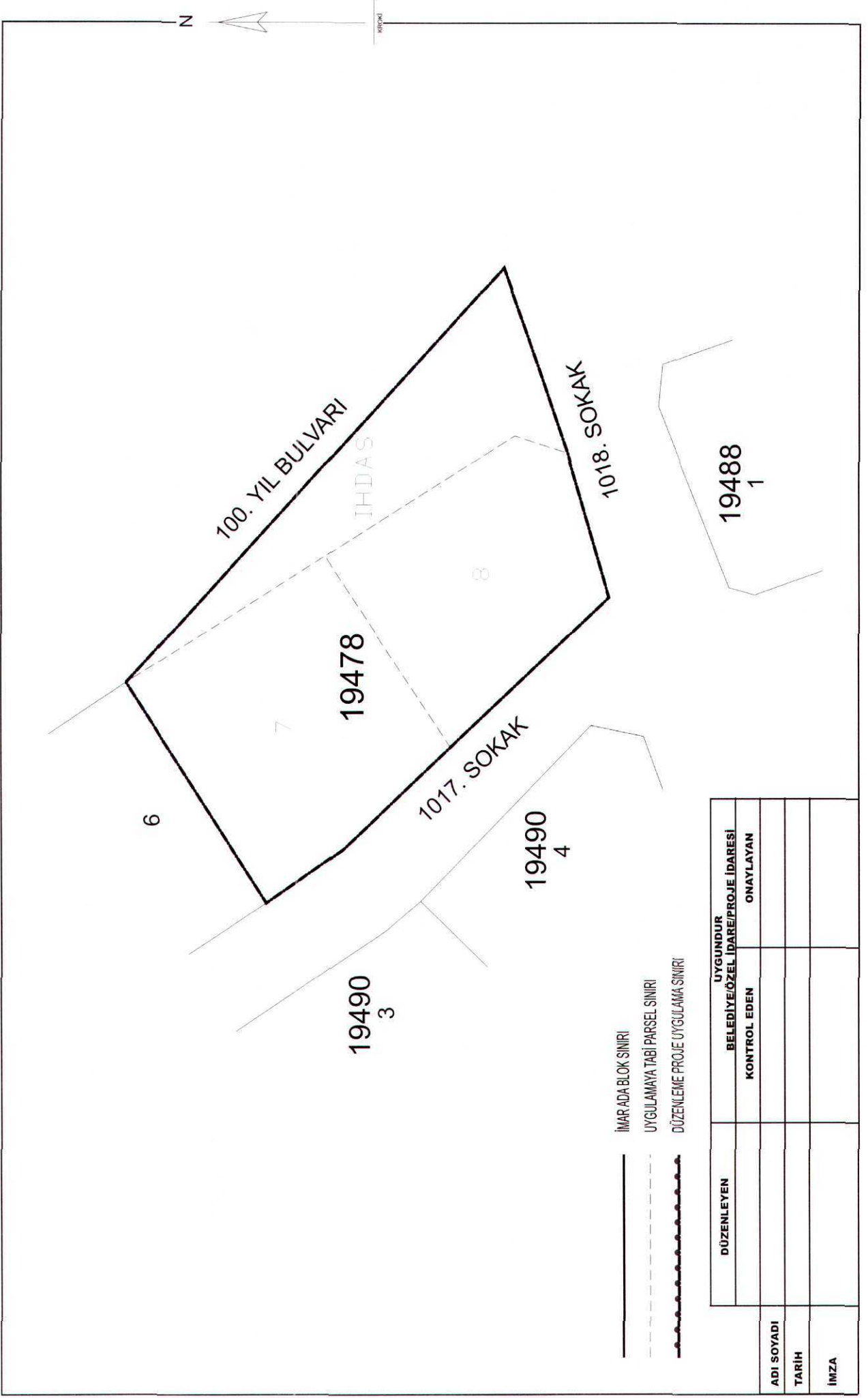
Burçin DANACI  
Satın Alma Dai. Bşk.

Göksel EROL  
Emlak ve İstimlak Dai. Bşk.

  
Güner ALTINEL  
Yazı İşleri ve Kararlar  
Dairesi Başkanı



AŐAĐIŐÖĐÖTÖNÜ MAHALLESİ DÜZENLEME PROJE UYGULAMA SAHASI



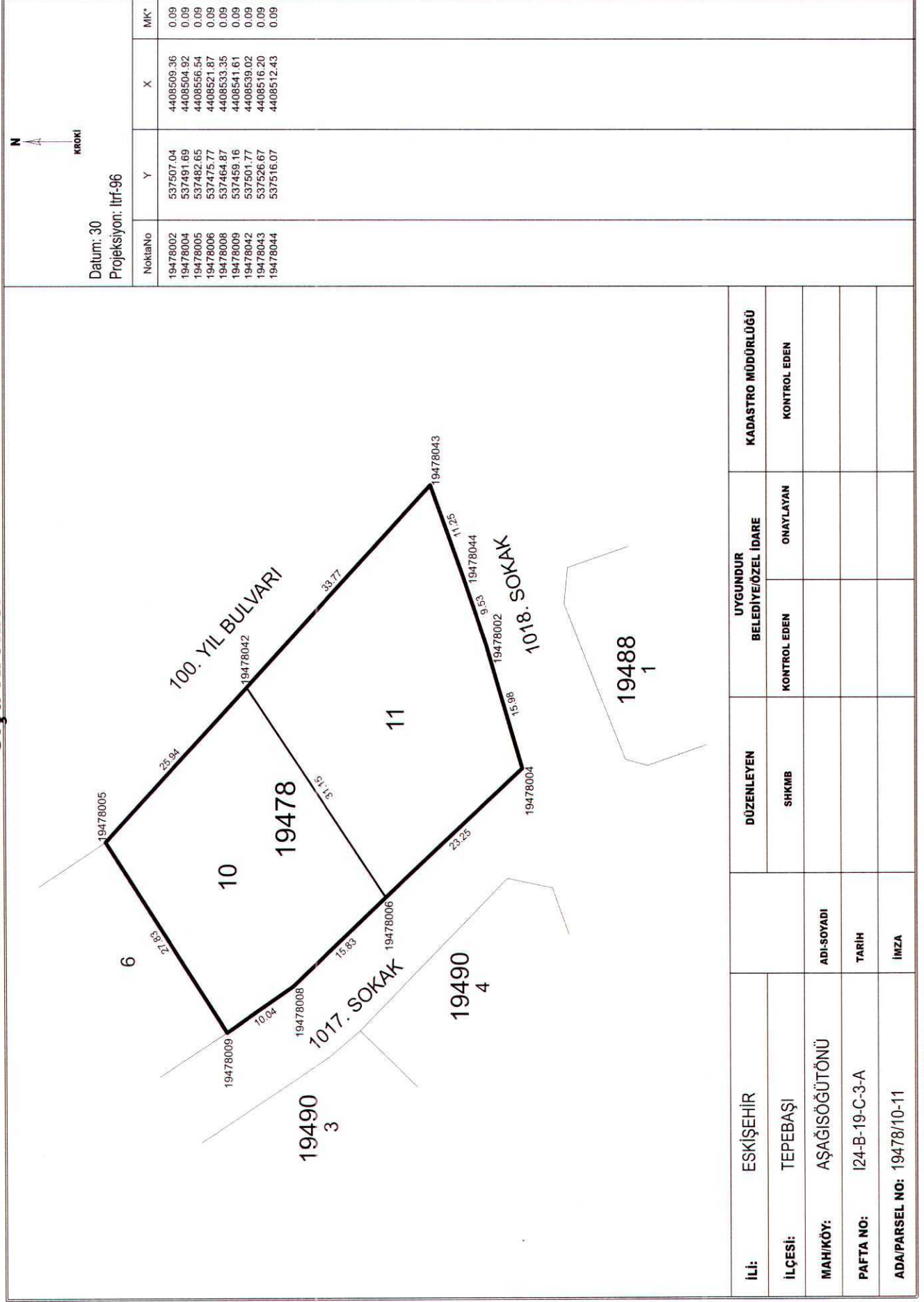
- İMAR ADA BLOK SINIRI
- UYGULAMAYA TABİ PARSEL SINIRI
- DÜZENLEME PROJE UYGULAMA SINIRI

DÜZENLEYEN	UYGUNDUR	
	BELEDİYE/ÖZEL İDARE/PROJE İDARESİ	ONAYLAYAN
ADI SOYADI	KONTROL EDEN	
TARİH		
İMZA		



# Ölçü Krokisi

Ek-17



İLİ:	ESKİŞEHİR	DÜZENLEYEN	UYGUNDUR BELEDİYE/ÖZEL İDARE		KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	
			SHKMB	ONAYLAYAN	KONTROL EDEN	KONTROL EDEN
İLÇESİ:	TEPEBAŞI					
MAH/KÖY:	AŞAĞISÖĞÜTÖNÜ					
PAFTA NO:	İ24-B-19-C-3-A					
ADA/PARSEL NO:	19478/10-11					
		AD-SOYADI				
		TARİH				
		İMZA				

İli	Eskişehir
İlçesi	Tepebaşı
Mahallesi	Aşağısöğütünü
Ada/Parsel	19478 / 10-11

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
19478002	537507.04	4408509.36	19478004	537491.69	4408504.92
19478005	537482.65	4408556.54	19478006	537475.77	4408521.87
19478008	537464.87	4408533.35	19478009	537459.16	4408541.61
19478042	537501.77	4408539.02	19478043	537526.67	4408516.20
19478044	537516.07	4408512.43			

Ada	Parsel	Noktalar	HesapAlan
19478		19478009,19478005, 19478042,19478043, 19478044,19478002, 19478004,19478006, 19478008	1665.88
19478	10	19478009,19478008, 19478006,19478042, 19478005	759.84
19478	11	19478006,19478004, 19478002,19478044, 19478043,19478042	906.04

Toplam Tahsis	=	1665.88
Toplam İmar Ada Alanı	=	1665.88
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	0.00
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	1665.88
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	0.00
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00
Toplam Bağışlanan Alan	=	0.00
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	1665.88
Toplam Pay	=	1665.88
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı		
Düzenlemeye Giren Alanlar (R1)	=	1665.88
Eski DOPO> Proje DOPOAlanlar (D1)	=	0.00
İmar Alanları (R2)	=	1665.88
Eski DOPO> Proje DOPOAlanlar (D2)	=	0.00
DOPAlınmayan Alanlar (R3)	=	0.00
Düzenleme Ortaklık Payı	=	(R1 - D1 - R2 + D2 + R3) / (R1-D1)
Ortak Katılım Oranı	=	0.0000000
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	=	0.0000000
DOPO(OKO ile birlikte)	=	0.0000000
Maksimum Dop Oranı	=	0.45

İLİ : ESKİŞEHİR SAYFA NO:1  
İLÇESİ : TEPEBAŞI  
KÖYÜ/MAHALLESİ::AŞAĞISÖĞÜTÖNÜ  
T.C. TEPEBAŞI BELEDİYESİ NOLU UYGULAMA SAHASI

Ö Z E T C E T V E L İ

K A D A S T R O

Ada/Par	Alan	Kamu.	Y.Terk	D.Girmeyen	Dopal	Dopalma	Dop	I.Tahsis	I M A R	
									AdaNo	Alan
19478/7	674.23	-	-	-	674.23	-	-	674.23	19478	1665.88
19478/8	556.92	-	-	-	556.92	-	-	556.92		
19478/9	434.73	-	-	-	434.73	-	-	434.73		

K A D A S T R O T O P L A M L A R I

Toplam Pay	Toplam Alan	Toplam Kamu	Toplam Y.Terk	Toplam D.Girmeyen	Toplam Dopal	Top. Düz. Dopalma	Top. Düz. Giren Dop	Toplam Tahsis	I M A R	
									Toplam Alan	Toplam Alan
1665.88	1665.88	0.00	0.00	0.00	1665.88	-	0.00	1665.88		1665.88

Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı

Düzenlemeye Giren Alanlar (R1) = 1665.88  
Eski DOPO> Proje DOPOAlanlar (D1) = 0.00  
İmar Alanları (R2) = 1665.88  
Eski DOPO> Proje DOPOAlanlar (D2) = 0.00  
DOP Alınmayan Alanlar (R3) = 0.00  
Düzenleme Ortaklık Payı = (R1 - D1 - R2 + D2 + R3) / (R1-D1)

Ortak Katılım Oranı = 0.0000000  
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) = 0.0000000  
DOPO(KO ile birlikte) = 0.0000000  
Maksimum Dop Oranı = 0.45

Toplam Alan		1665.88		KADASTRO		Sayfa		1	
Toplam Pay		1665.88		KAYITLARI		İli		ESKİŞEHİR	
Top. Kamulaştırma		0.00		ÖZETİ		İlçesi		TEPEBAŞI	
Top. Düz. Girmeyen		0.00				Köy/Mah		AŞAĞISÖĞÜTÖNÜ	
Top. Düz. Giren		1665.88							
Sno	Pafra	Ada/Parsel	Alan	Hisse	Malik	Babası	Cinsi	Pay	
1		19478/8	556.92	TAM	FA***ER***ÇI*****	İS****	ARSA	556.92	
2		19478/9	434.73	TAM	MA****HA*****		ARSA	434.73	
3		19478/7	674.23	TAM	ME****CE***	ÖM**	ARSA	674.23	



Toplam Alan	1665.88	<b>TESCİLE ESAS</b> <b>DAĞITIM CETVELİ</b> <b>( İMAR PARSELINE SIRA LI )</b>										Sayıfa	1665.88
Toplam Pay	1665.88											Toplam Ada Alanı	1665.88
Top. Kamulaştırma	0.00											O Katılım Oranı	0.0000000
Top. Düz. Girmeyen	0.00											D.O Payı Oranı	0.0000000
Top. Düz. Giren	1665.88												

KADASTRO													İMAR					
SNO	Savfa	Ada/Parsel	Alan	Malik	Baba Adı	Hissesi	Pay	EskiDopo	D.Giren	Dgirmeyen	DopMik	Ada/Par	Alanı	Pay	Hisse	Açıklama (Kad)	Açıklama (İmar)	Cinsi
3	2649	19478/7	674.23	ME****GE****	OM**	TAM	674.23	0.00000000	674.23	0.00	0.00	19478/10	759.84	674.23	6742375984			ARSA
2	0	19478/9	434.73	MA****HA****		TAM	434.73	0.00000000	434.73	0.00	0.00	19478/10	759.84	86.61	8661775984			ARSA
1	2650	19478/6	556.92	FA****ER****Ç****	IS****	TAM	556.92	0.00000000	556.92	0.00	0.00	19478/11	906.04	556.92	5569290604			ARSA
2	0	19478/9	434.73	MA****HA****		TAM	434.73	0.00000000	434.73	0.00	0.00	19478/11	906.04	349.12	3491290604			ARSA

## K A D A S T R O

Clt	Syf	ParNo	Alan		Cinsi	Hisse	KAda	KPar	Cilt	Syf.	Maliki	Babası	Beyanlar
			He.	M2									
		10	0	0759	84	ARSA	19478	7	22	2649	ME****CE****	ÖM**	
		11	0	0906	04	ARSA	19478	9	0	-	MA****HA****	İS****	
			0			ARSA	19478	8	22	2650	FA****ER****ÇI****	İS****	
			0			ARSA	19478	9	0	-	MA****HA****	İS****	

## İmar Adaları Listesi

SAYFA NO:1

Sıra	AdaNo	Alan	Kalan	Pafta	Açıklama	Cinsi	Okof
1	19478/10	759.84	0.00			ARSA	
2	19478/11	906.04	0.00			ARSA	



