

T.C.
ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI

Karar No : 3074
Karar Tarihi : 12.11.2025

Büyükşehir Belediye Başkanı a. Genel Sekreter V. Av. Nergiz ABACI başkanlığında, Üye Atılay DALGIÇ, Üye Fikriye GÜVEN ZAPTIYE, Üye Mustafa Çağrı KILIÇ, Üye Rıdvan ÖZEN, Yazı İşleri ve Kararlar Dairesi Başkanı Güner ALTINEL, Mali Hizmetler Dairesi Başkan V. Hülya DEVECİ, Makine İkmal Bakım ve Onarım Dairesi Başkanı Rüstem BARIN, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı Göksel EROL hazır olduğu halde Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 10.11.2025 tarihli ve E-246019 sayılı yazısı ve ekleri okunarak gereği görüldü.

KARAR

İlimiz, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesinde kayıtlı 28440 ada, 5 parsel ile 28441 ada, 1 No.lu parseli kapsayan alanda; 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi "Çevre düzeni planına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plana uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar planlarını, bu planlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon planlarını ve imar ıslah planlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar planının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmak veya yaptırmak." hükmü uyarınca, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine yönelik resen parselasyon planı ve imar uygulaması yapılması planlanmaktadır.

a) Uygulamaya ilişkin esaslar

- I) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 ve 19. maddeleri,
- II) Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik,
- III) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği,

b) Düzenleme Sınırında İhdas, Bağış ve Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı,

Uygulamaya alınan taşınmazlar daha öncesinde Eskişehir Büyükşehir Belediye Encümeninin 09.08.2023 tarihli ve 723 Karar sayılı Encümen Kararı ile imar uygulamasına alınmış olup; 28440 ada, 5 parsel ile 28441 ada, 1 No.lu parseller altında tescil edilmiştir.

Söz konusu parselleri kapsayan alanda 1/1000 ölçekli revize uygulama imar planı Tepebaşı Belediye Meclisinin 04.10.2024 tarihli ve 167 sayılı Kararı ile kabul edilmiş, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.11.2024 tarihli 531 sayılı Kararı ile onaylanmış olup bahse konu 1/1000 ölçekli revize uygulama imar plan değişikliği nedeniyle; 28440 ada, 5 parsel ile 28441 ada, 1 No.lu parselleri kapsayan alanda düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmadan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılması planlanmaktadır.

Hazırlanan Parselasyon Planının da Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi yapılmadığından Düzenleme Ortaklık Payı Oranı 0.0000000 olarak hesaplanmış olup kapanan yollar ihdas edilmemiştir.

c) Mülkiyet Raporu,

Söz konusu alana ilişkin mülkiyet raporu daha evvel Eskişehir Kadastro Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

d) İmar Planı

Söz konusu alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi, mahalle yerleşik alanı sınırları dahilinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Tepebaşı Belediye Meclisinin 04.10.2024 tarihli ve 167 sayılı Kararı ile kabul edilmiş olup Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.11.2024 tarihli 531 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Uygulama sahası içerisindeki imar adasının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında KAKS= 0.40 yapılaşma koşullu ayırık nizam 2 kat mevcut konut alanına isabet ettiği, parselasyon sonucu oluşan imar parsellerinin minimum parsel derinlik ve genişlik şartlarını sağlayacak ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile



parselasyon planının uygun olacak şekilde hazırlanmıştır.

28440 ada, 5 parsel ile 28441 ada, 1 No.lu parselleri kapsayan alanda, 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi hükümleri doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 ve 19. maddeleri uyarınca imar uygulaması yapılması ve Parselasyon Planı Açıklama Raporunda belirtilen hususlar çerçevesinde hazırlanan söz konusu parselasyon planının 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.

Av. Nergiz ABACI
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter V.

Atilay DALGIÇ
Üye

Nihat ÇUHADAR
Üye
(K A T I L M A D I)

Fikriye GÜVEN ZAPTİYE
Üye

Mustafa Çağrı KILIÇ
Üye

Rıdvan ÖZEN
Üye

Güner ALTINEL
Yazı İşleri ve Kararlar Dai. Bşk.

Hülya DEVECİ
Mali Hizmetler Dai. Bşk. V.

Rüstem BARIN
Makine İkmal Bakım ve Onarım Dai. Bşk.

Göksel EROL
Emlak ve İstimlak Dai. Bşk.

ASLI GİBİDİR

Güner ALTINEL
Yazı İşleri ve Kararlar
Dairesi Başkanı

GİBİDİR

Göksel EROL
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı

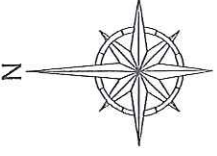
Parselasyon Planı Açıklama Raporu



- Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Yukuarısöğütönü Mahallesi'nde 28440 ada 5 ve 28441 ada 1 nolu parsellerde yapılan 3194 sayılı kanunun 18. Madde uygulaması işleminde 2 adet parcel olup toplam düzenlemeye giren parcel alanı 3652.28 m²'dir. Düzenlemeye giren parseller daha evvelinde imar uygulaması görmüş olup parsellerden dop kesilmemiş tapu alanları direkt tahsis edilmiştir.
- Uygulamanın düzenleme ortaklık payı (dop) yukarıda bahsi geçen önceki imar uygulaması nedeniyle 0.0000000 (sıfır) olarak belirlenmiştir.
- Alan ilişkin daha evvel yapılan imar uygulamasında Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nin 28.11.2022 tarih ve 85701 nolu yazısına istinaden Eskişehir Kadastro Müdürlüğü'nden 2019/13 nolu genelge uyarınca uygulamaya esas mülkiyet raporu alınmıştır.
- UİP-2610678761 Plan İşlem Numaralı /1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Tepebaşı Belediye Meclisinin 04.10.2024 tarih ve 167 sayılı Kararı ile kabul edilmiş olup Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.11.2024 tarih 531 ile onaylanmıştır.
- Uygulama sahası içerisindeki imar adası 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında KAKS= 0.40 yapılaşma koşullu Ayırık Nizam 2 kat Mevcut Konut Alanına isabet etmektedir.

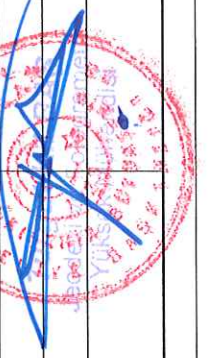


DURUM HARİTASI



SÖĞÜT ULUDERE YOLU

DÜZENLEYEN	UYGUNDUR		KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ KONTROL EDEN
	BELEDİYE / ÖZEL İDARE	ONAYLAYAN	
ADI SOYADI	KONTROL EDEN		
Tarih			
İmza			



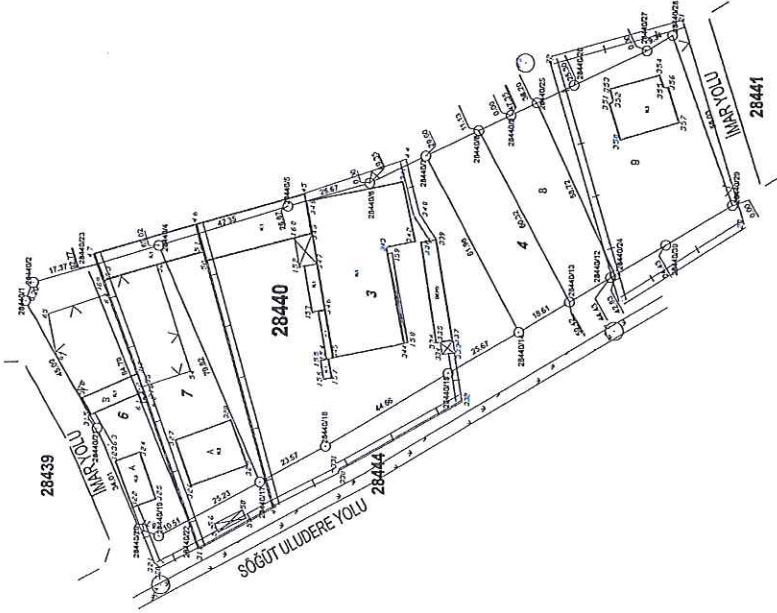
Datum: ITRF96

Projeksiyon : UTM 3°

Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X
20	536227.68	440949.28	21	536227.68	440949.28
21	536227.68	440949.28	22	536227.68	440949.28
22	536227.68	440949.28	23	536227.68	440949.28
23	536227.68	440949.28	24	536227.68	440949.28
24	536227.68	440949.28	25	536227.68	440949.28
25	536227.68	440949.28	26	536227.68	440949.28
26	536227.68	440949.28	27	536227.68	440949.28
27	536227.68	440949.28	28	536227.68	440949.28
28	536227.68	440949.28	29	536227.68	440949.28
29	536227.68	440949.28	30	536227.68	440949.28
30	536227.68	440949.28	31	536227.68	440949.28
31	536227.68	440949.28	32	536227.68	440949.28
32	536227.68	440949.28	33	536227.68	440949.28
33	536227.68	440949.28	34	536227.68	440949.28
34	536227.68	440949.28	35	536227.68	440949.28
35	536227.68	440949.28	36	536227.68	440949.28
36	536227.68	440949.28	37	536227.68	440949.28
37	536227.68	440949.28	38	536227.68	440949.28
38	536227.68	440949.28	39	536227.68	440949.28
39	536227.68	440949.28	40	536227.68	440949.28
40	536227.68	440949.28	41	536227.68	440949.28
41	536227.68	440949.28	42	536227.68	440949.28
42	536227.68	440949.28	43	536227.68	440949.28
43	536227.68	440949.28	44	536227.68	440949.28
44	536227.68	440949.28	45	536227.68	440949.28
45	536227.68	440949.28	46	536227.68	440949.28
46	536227.68	440949.28	47	536227.68	440949.28
47	536227.68	440949.28	48	536227.68	440949.28
48	536227.68	440949.28	49	536227.68	440949.28
49	536227.68	440949.28	50	536227.68	440949.28
50	536227.68	440949.28	51	536227.68	440949.28
51	536227.68	440949.28	52	536227.68	440949.28
52	536227.68	440949.28	53	536227.68	440949.28
53	536227.68	440949.28	54	536227.68	440949.28
54	536227.68	440949.28	55	536227.68	440949.28
55	536227.68	440949.28	56	536227.68	440949.28
56	536227.68	440949.28	57	536227.68	440949.28
57	536227.68	440949.28	58	536227.68	440949.28
58	536227.68	440949.28	59	536227.68	440949.28
59	536227.68	440949.28	60	536227.68	440949.28
60	536227.68	440949.28	61	536227.68	440949.28
61	536227.68	440949.28	62	536227.68	440949.28
62	536227.68	440949.28	63	536227.68	440949.28
63	536227.68	440949.28	64	536227.68	440949.28
64	536227.68	440949.28	65	536227.68	440949.28
65	536227.68	440949.28	66	536227.68	440949.28
66	536227.68	440949.28	67	536227.68	440949.28
67	536227.68	440949.28	68	536227.68	440949.28
68	536227.68	440949.28	69	536227.68	440949.28
69	536227.68	440949.28	70	536227.68	440949.28
70	536227.68	440949.28	71	536227.68	440949.28
71	536227.68	440949.28	72	536227.68	440949.28
72	536227.68	440949.28	73	536227.68	440949.28
73	536227.68	440949.28	74	536227.68	440949.28
74	536227.68	440949.28	75	536227.68	440949.28
75	536227.68	440949.28	76	536227.68	440949.28
76	536227.68	440949.28	77	536227.68	440949.28
77	536227.68	440949.28	78	536227.68	440949.28
78	536227.68	440949.28	79	536227.68	440949.28
79	536227.68	440949.28	80	536227.68	440949.28
80	536227.68	440949.28	81	536227.68	440949.28
81	536227.68	440949.28	82	536227.68	440949.28
82	536227.68	440949.28	83	536227.68	440949.28
83	536227.68	440949.28	84	536227.68	440949.28
84	536227.68	440949.28	85	536227.68	440949.28
85	536227.68	440949.28	86	536227.68	440949.28
86	536227.68	440949.28	87	536227.68	440949.28
87	536227.68	440949.28	88	536227.68	440949.28
88	536227.68	440949.28	89	536227.68	440949.28
89	536227.68	440949.28	90	536227.68	440949.28
90	536227.68	440949.28	91	536227.68	440949.28
91	536227.68	440949.28	92	536227.68	440949.28
92	536227.68	440949.28	93	536227.68	440949.28
93	536227.68	440949.28	94	536227.68	440949.28
94	536227.68	440949.28	95	536227.68	440949.28
95	536227.68	440949.28	96	536227.68	440949.28
96	536227.68	440949.28	97	536227.68	440949.28
97	536227.68	440949.28	98	536227.68	440949.28
98	536227.68	440949.28	99	536227.68	440949.28
99	536227.68	440949.28	100	536227.68	440949.28

N

KROKİ



İLİ	:ESKİŞEHİR	DÜZENLEYEN	BELEDİYE/ÖZEL İDARE	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ
İLÇESİ	:TEPEBAŞI		KONTROL EDEN	KONTROL EDEN
MAH./KÖY	:Yukarısöğütözü	ADI-SOYADI	ONAYLAYAN	
PAFTA NO	:İ24B19C1A	TARİH		
ADA/PARSEL NO	:28440/5, 28441/1	İMZA		

İLİ: ESKİŞEHİR
İLÇESİ: TEPEBAŞI
MAHALLESİ: YUKARISÖĞÜTÖNÜ
ADA/PARSEL: 28440/5
28441/1

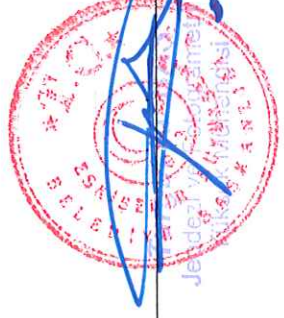
28440 Ada 8 ve 9 Nolu Parseller Alan Hesabı

Nokta No	Y	X
28440/8	536656.41	4410032.97
28440/9	536661.16	4410022.89
28440/12	536611.02	4409991.20
28440/13	536603.43	4410004.13
28440/24	536611.82	4409989.82
28440/25	536665.06	4410014.62
28440/26	536670.55	4410002.95
28440/27	536681.33	4409980.06
28440/28	536686.14	4409972.05
28440/29	536633.49	4409952.87
28440/30	536621.13	4409973.94



Ada	Parsel	Noktalar	Hesap Alan	Tapu Alan
28440	8	28440/13,28440/8,28440/25, 28440/24	1095.48	1095.48
28440	9	28440/24,28440/25,28441/4, 28441/5,28440/28,28440/29, 28441/1	2556.80	2556.80

Toplam Tahsis	=	3652.28
Toplam İmar Ada Alanı	=	3652.28
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	0.00
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	0.00
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	3652.28
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00
Toplam Bağışlanan Alan	=	0.00
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	3652.28
Toplam Pay	=	3652.28
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı		
Düzenlemeye Giren Alanlar (R1)	=	0.00
Eski DOPO> Proje DOPOAlanlar (D1)	=	0.00
İmar Alanları (R2)	=	3652.28
Eski DOPO> Proje DOPOAlanlar (D2)	=	0.00
DOPAlınmayan Alanlar (R3)	=	3652.28
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 İLÇESİ KÖYÜ/MAHALLESİ: T.C.		BELEDİYESİ		NOLUUYGULAMA SAHASI		SAYFA NO:1				
Ö Z E T C E T V E L İ										
K A D A S T R O						İ M A R				
Ada/Par	Alan	Kamu.	Y.Terk	D.Girmeyen	Dopal	Dopalma	Dop	İ.Tahsis	AdaNo	Alan
28440/5	1095.48	-	-	-	0.00	1095.48	0.00	1095.48	28440	3652.28
28441/1	2556.80	-	-	-	-	2556.80	0.00	2556.80		

K A D A S T R O T O P L A M L A R I								i M A R	
Toplam Pay	Toplam Alan	Top Kamu	Toplam Y.Terk	Toplam D.Girmeven	Toplam Dopal	Top. Düz. Giren Dopalma	Toplam Tahsis	Toplam Alan	
3652.28	3652.28	0.00	-	0.00	0.00	3652.28	0.00	3652.28	

Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı

Düzenlemeye Giren Alanlar (R1)	=	0.00
Eski DOPO> Proje DOPO Alanlar (D1)	=	0.00
İmar Alanları (R2)	=	3652.28
Eski DOPO> Proje DOPO Tahsisler (D2)	=	0.00
DOP Alınmayan Alanlar (R3)	=	3652.28
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

