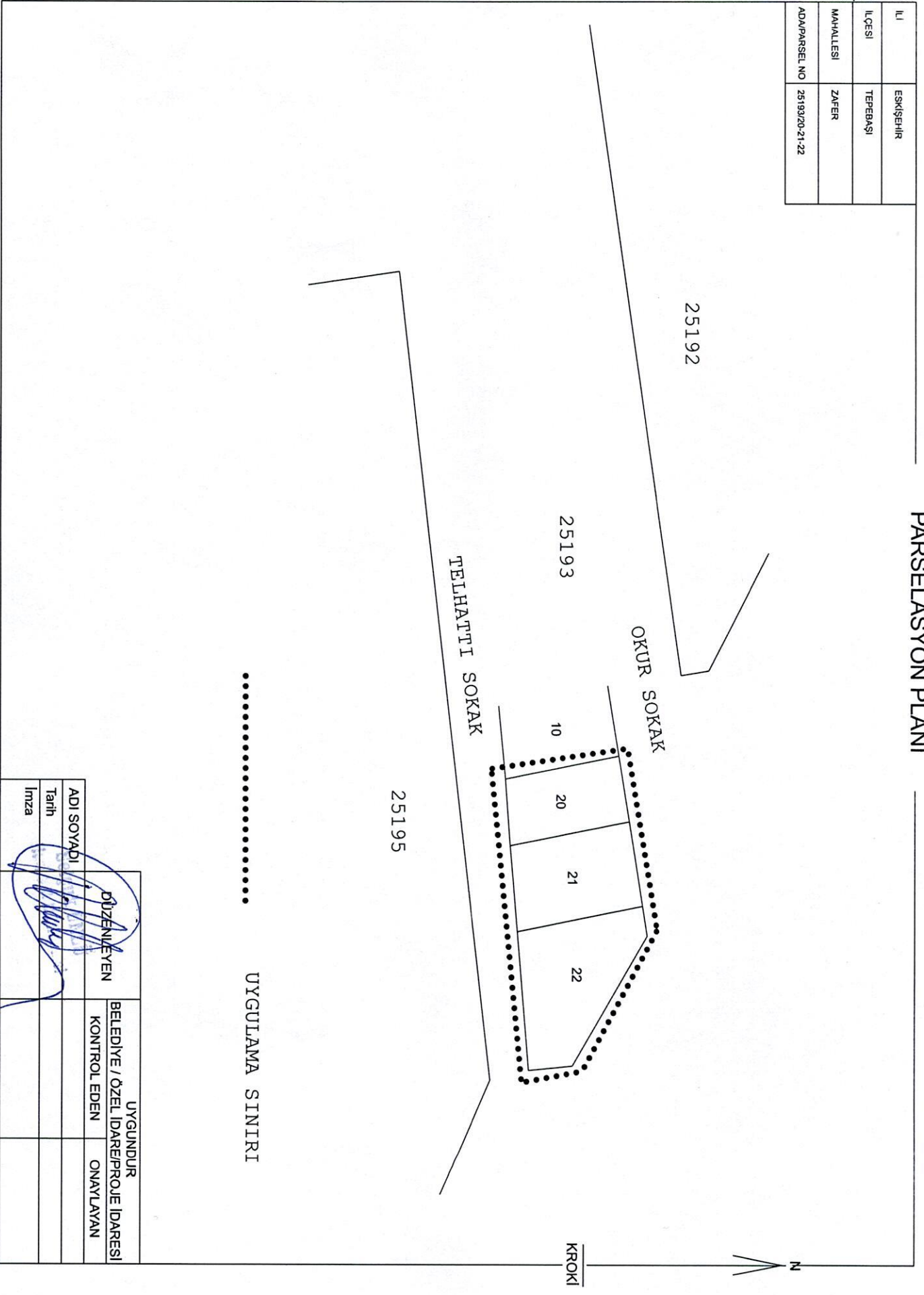


İLİ	ESKİŞEHİR
İLÇESİ	TEPEBAŞI
MAHALLESİ	ZAFER
ADA/PARSEL NO	25193/20-21-22

PARSELASYON PLANI



.....

UYGULAMA SINIRI

ADİ SOYADI	DÜZENLEYEN	BELEDİYE / ÖZEL İDARE/PROJE İDARESİ
Tarih	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN
İmza		

T.C
ESKİŞEHİR TEPEBAŞI BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI

KARAR SAYISI : 1894
KARAR TARİHİ : 06 / 11 / 2025
KARAR ÖZETİ : 18. Madde Uygulaması

Plan ve Proje Müdürlüğü' nün 05 / 11 / 2025 tarih ve 165585 sayılı yazıları ve ekleri okunarak gereği görüldü.

İlçemiz Merkez Tunalı Mahallesi, 200 pafta, 1437 ada, 992 nolu parseli de kapsayan alanda Eskişehir Tepebaşı Belediye Encümenin 04.10.1994 tarih ve 1316 nolu kararıyla 2981/3290 Sayılı İmar Affı Kanununun 10/c madde uygulaması yapılmıştır.

Eskişehir 1.İdare Mahkemesi 22/10/2014 tarih ve 2014/323 Esas ve 2014/1091 Karar Sayıları ve Eskişehir 2.İdare Mahkemesi 10/12/2015 tarih ve 2014/320 Esas ve 2015/1300 Karar Sayıları ile dava konusu işleminin mülksüzleştirme nedeniyle iptaline karar vermiştir.

İptal kararına istinaden Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclisinin 04/04/2018 tarih ve 142 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli İslah İmar Planı değişikliği yapılmış mülksüzleştirmeyi önlemek ve mahkeme kararının gereğini yerine getirmek için Tepebaşı Belediye Encümeninin 08/05/2018 tarihli, 845 sayılı encümen kararıyla 2981/3290 sayılı İmar Affı Kanununun 10/c maddesi uygulaması düzeltme işlemi tesis edilmiş tescil işlemi sağlanmıştır.

Söz konusu uygulamaya Eskişehir 2. İdare mahkemesinde 2018/429 Esas ile dava açılmış 01/07/2019 tarihinde 2019/311 karar ile dava red edilmiştir. Ancak Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesi 2025/435 esas ve 14/07/2025 tarih ve 2025/843 Karar ile "...Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesi 14/07/2025 tarih ve E: 2025/467, K:2025/842 sayılı karar ile parselasyon işleminin dayanağı olan ve Tepebaşı Belediye Meclisinin 04/04/2018 tarih ve 142 sayılı kararı ile kabul edilen ıslah imar planı değişikliğinin iptal edildiği ve davacılar 114,93 m² yer tahsis edildiği, 334,19 m² tahsis alanı bulunduğu tahsis alanının yaklaşık 1/3 ünün tahsis edildiği, tahsis alanının büyük kısmının yine ipotega çevrildiği gerekçeleriyle dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir.

Yukarıda belirtilen nedenler dahilinde anılan Mahkeme Kararları gereğince; söz konusu alanda imar uygulaması yapılması ve davacı tarafların mülksüzleştirilmesini önlemek amacıyla imar uygulaması sonucu yer verilmek üzere 08/01/2025 tarih ve 19 sayılı meclis kararı ile kabul edilen Tepebaşı ilçesi 8. Etap 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclisinin 03/09/2025 tarih ve 245 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.

İLGİLİ MEVZUAT

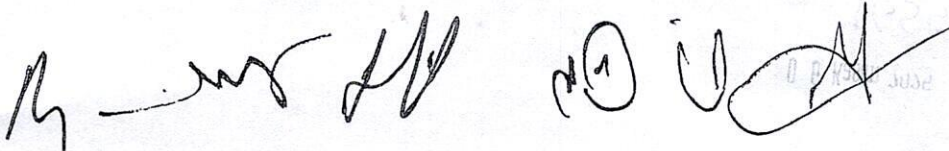
- 1) 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 18. Madde ve 19. Maddesi

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinin 20. fıkrası "(Ek fıkra:14/2/2020-7221/7 md.) Bu madde kapsamında yapılmış olan imar uygulamalarının kesinleşmiş mahkeme kararlarıyla iptal edilmesi nedeniyle; davaya konu parselin imar planı kararları ile umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi veya iptal edilen uygulama ile tahsis ve tescil edilmiş parsellerde hak sahiplerince yapı yapılmış olması ve benzeri hukuki veya fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak uygulama öncesi kök parsellere dönülemeyeceğinin parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarelerin onay mercince tespiti halinde, öncelikle tescilli imar parselleri üzerinden mahkeme kararlarını yerine getirmeye yönelik yeni imar uygulaması yapılabilir..." hükmü

- 2) Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik

- 3) Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 14. Maddesinin 5. fıkrası "(Değişik:RG-11/9/2025-33014) Ancak kapanan kadastro ve imar yollarının toplam alanının, düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payına konu olan umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda; artan miktar 2644 sayılı Kanunun 21 inci maddesi hükümlerine göre köy tüzel kişiliği, belediye veya Hazine adına tescil edilir. Bu fıkra hükümleri gereğince Belediyesi adına tescil edilecek alanlar, Büyükşehir belediyesi olan yerlerde; 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen belediyelerin görev dağılımına göre ilgili belediye adına tescil edilir." hükmü

- 4) Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 37. Maddesinin 5. Fıkrası "(Ek:RG-



T.C
ESKİŞEHİR TEPEBAŞI BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI

21/10/2020-31281)(Değişik:RG-11/9/2025-33014) Daha önce yapılmış ancak mahkeme kararı ile iptal olmuş imar uygulamaları nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak kök parselde dönüşmesi sonucunda, iptal edilen imar uygulamasına göre tahsis edilmiş ve üzerinde yapı bulunan imar parsellerinin, yeni yapılan parselasyon planında kök parselinin bulunduğu yer veya en yakın yerden tahsis edilememesi nedeniyle, burada bulunan bina ve müştemilatların bulunduğu parselin, bina sahipleri adına tescil edilememesi durumunun ortaya çıkması veya davaya konu parselin imar planında umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi ve benzeri hukuki veya fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılamaması halinde;

a) bendi "Mahkeme kararlarını yerine getirmeye yönelik tescilli imar parselleri üzerinden yeni bir parselasyon planı yapılabilir." hükmü

- 5) Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 37. Maddesinin 5. Fıkrası "(Ek:RG-11/9/2025-33014) Beşinci fıkra kapsamında parselasyon planlarını onaylayan idarenin yetkili birimlerinde geri dönüşüm işlemlerinin yapılamamasının gerekçelerini açıklayan ayrıntılı bir teknik rapor hazırlanır ve bu durum belediye encümen kararı, il encümeni kararı veya ilgili idare onayında belirtilir." hükmü
- 6) 3194 Sayılı imar kanununun 18. Maddesinin 20. fıkrası hükmü ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 37. Maddesinin 5. ve 6. Fıkrası" kapsamında hazırlanan teknik rapor ile; yapılaşmanın yoğun olduğu; Yol ve Sokakların açıldığı, yeşil alanların aktif olarak kullanıldığı sosyal donatı alanlarının bulunduğu, Bitişik Nizam 3 ve 4 kat konut ve ticaret yapı adalarında Ruhsatlı iskanlı ve kat mülkiyetli yapılar olması hukuki ve fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm uygulamasının yapılamayacağı düzeltme işleminin mahkeme kararı doğrultusunda mülksüzleştirmeye sona erdirmek için imar parselleri üzerinden yapılabileceği değerlendirilmiştir.
- 7) 3194 Sayılı imar kanununun 18. Maddesinin 20. fıkrası hükmü ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 37. Maddesinin 5. ve 6. Fıkrası" kapsamında hazırlanan teknik rapor ile; yapılaşmanın yoğun olduğu; Yol ve Sokakların açıldığı, yeşil alanların aktif olarak kullanıldığı sosyal donatı alanlarının bulunduğu, Bitişik Nizam 3 ve 4 kat konut ve ticaret yapı adalarında Ruhsatlı iskanlı ve kat mülkiyetli yapılar olması hukuki ve fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm uygulamasının yapılamayacağı düzeltme işleminin mahkeme kararı doğrultusunda mülksüzleştirmeye sona erdirmek için imar parselleri üzerinden yapılabileceği değerlendirilmiştir.

DÜZENLEME SINIRI VE DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI HESABI

Düzenlemeye Zafer Mahallesi 25193 ada 14-15-16 nolu parseller,

Uygulamaya giren parseller imar parselleri olup düzenleme ortaklık payı 0.00 (Sıfır) olarak hesaplanmıştır.

Davacı tarafların mülksüzleştirilmesini önlemek amacıyla Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclisinin 03/09/2025 tarih ve 245 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği sonucunda; 2644 sayılı Kanunun 21 inci maddesi hükümlerine göre ve bahsi geçen mahkeme kararları gereğince (düzenleme ortaklık payı sıfır (0).00 olduğundan) ölçü krokisinde A ile işaretli 219,26m²'lik alan Tepebaşı Belediyesi adına parsel tescil edilmiştir.

İlçemiz, Merkez Zafer Mahallesi'nde Mahkeme kararını yerine getirmeye yönelik olarak davacı tarafların mülksüzleştirilmesini önlemek amacıyla tescilli olan 25193 ada 14-15-16 nolu imar parsellerinin bulunduğu alanda sıfır(0,00) dop ile resen yapılan 3194 Sayılı İmar Kanunun 18. Madde uygulaması konusunun kabulüne gereği için evrakın Plan ve Proje Müdürlüğüne gönderilmesine mevcut toplantıya katılanların "Oybirliğiyle" karar verildi.

Bülent ÇETİN
Encümen Başkanı
(Başkan Yardımcısı)

Fikriye GÜVEN ZAPTIYE
Üye

Yusuf KIZILDAĞ
Üye

İzzet Ayhan BOZKUŞ
Üye

Süleyman UĞUZ
Mali Hizmetler Müdürü

Murat YILDIZ
Plan ve Proje Müdürü V.

Alihan ÖZKAN
Zabıta Müdürü

Zelma ÇUBUK
Yazı İşleri Müdürü V.

Toplam Alan	790.67	TESCİLE ESAS		Sayfa	1
Toplam Pay	790.67	DAĞITIM CETVELİ		Toplam Ada Alanı	790.67
Top. Kamulaştırma	0.00	(İMAR PARSELİNE SIRA LI)		O. Katılım Oranı	0.00000000
Top. Düz. Girmeyen	0.00	KADASTRO		D.O. Pay Oranı	0.00000000
Top. Düz. Giren	790.67	İMAR			

SNO	Ada/Parsel	Alan	Malik	Baba Adı	Hissesi	Pay	D.Giren	Dopmik	Ada/Par	Alanı	Pay	Hisse	Açıklama (İmar)	Cinsi
3	25193/16	262.68	AH.....AYDIN	ÇE.....	162/1561	26.91	26.91	0.00	25193/21	262.68	26.91	2691/26268	KAT İRTİFAK	ARSA
12	25193/16	262.68	AL.....N	YA.....	168/1561	31.24	31.24	0.00	25193/21	262.68	31.24	3124/26268	KAT İRTİFAK	ARSA
7	25193/16	262.68	AT.....	ME.....	162/1561	26.92	26.92	0.00	25193/21	262.68	26.92	2692/26268	KAT İRTİFAK	ARSA
4	25193/16	262.68	İB.....	DO.....	155/1561	25.75	25.75	0.00	25193/21	262.68	25.75	2575/26268	KAT İRTİFAK	ARSA
11	25193/16	262.68	İS.....R	NE.....N	120/1561	19.94	19.94	0.00	25193/21	262.68	19.94	1994/26268	KAT İRTİFAK	ARSA
9	25193/16	262.68	İS.....R	NE.....N	130/1561	21.60	21.60	0.00	25193/21	262.68	21.60	2160/26268	KAT İRTİFAK	ARSA
10	25193/16	262.68	İS.....AKIN	YU.....	192/1561	31.90	31.90	0.00	25193/21	262.68	31.90	3190/26268	KAT İRTİFAK	ARSA
8	25193/16	262.68	MU.....I	VE.....	155/1561	25.75	25.75	0.00	25193/21	262.68	25.75	2575/26268	KAT İRTİFAK	ARSA
5	25193/16	262.68	YA.....N	FE.....	162/1561	26.92	26.92	0.00	25193/21	262.68	26.92	2692/26268	KAT İRTİFAK	ARSA
6	25193/16	262.68	YA.....N	FE.....	155/1561	25.75	25.75	0.00	25193/21	262.68	25.75	2575/26268	KAT İRTİFAK	ARSA
1	25193/15	114.93	EM.....	AH.....	3508/11493	35.08	35.08	0.00	25193/22	334.19	35.08	3508/33419		ARSA
2	25193/15	114.93	H.....ZTAŞ	H.....M	7985/11493	79.85	79.85	0.00	25193/22	334.19	79.85	7985/33419		ARSA
15	25193/19	219.26	TE.....		TAM	219.26	219.26	0.00	25193/22	334.19	219.26	21926/33419		ARSA
17	25193/14	193.80	EL.....TRAK		12910/76730	32.61	32.61	0.00	25193/20	193.8	32.61	3261/19380	KAT İRTİFAK	ARSA
16	25193/14	193.80	EL.....TRAK		12250/76730	30.93	30.93	0.00	25193/20	193.8	30.93	3093/19380	KAT İRTİFAK	ARSA
20	25193/14	193.80	ME.....R	YA.....	12875/76730	32.52	32.52	0.00	25193/20	193.8	32.52	3252/19380	KAT İRTİFAK	ARSA
21	25193/14	193.80	ME.....R	YA.....	12910/76730	32.61	32.61	0.00	25193/20	193.8	32.61	3261/19380	KAT İRTİFAK	ARSA
18	25193/14	193.80	ME.....T EMLAK	OT.....A	12875/76730	32.52	32.52	0.00	25193/20	193.8	32.52	3252/19380	KAT İRTİFAK	ARSA
19	25193/14	193.80	MU.....ECİ	YA.....	12910/76730	32.61	32.61	0.00	25193/20	193.8	32.61	3261/19380	KAT İRTİFAK	ARSA

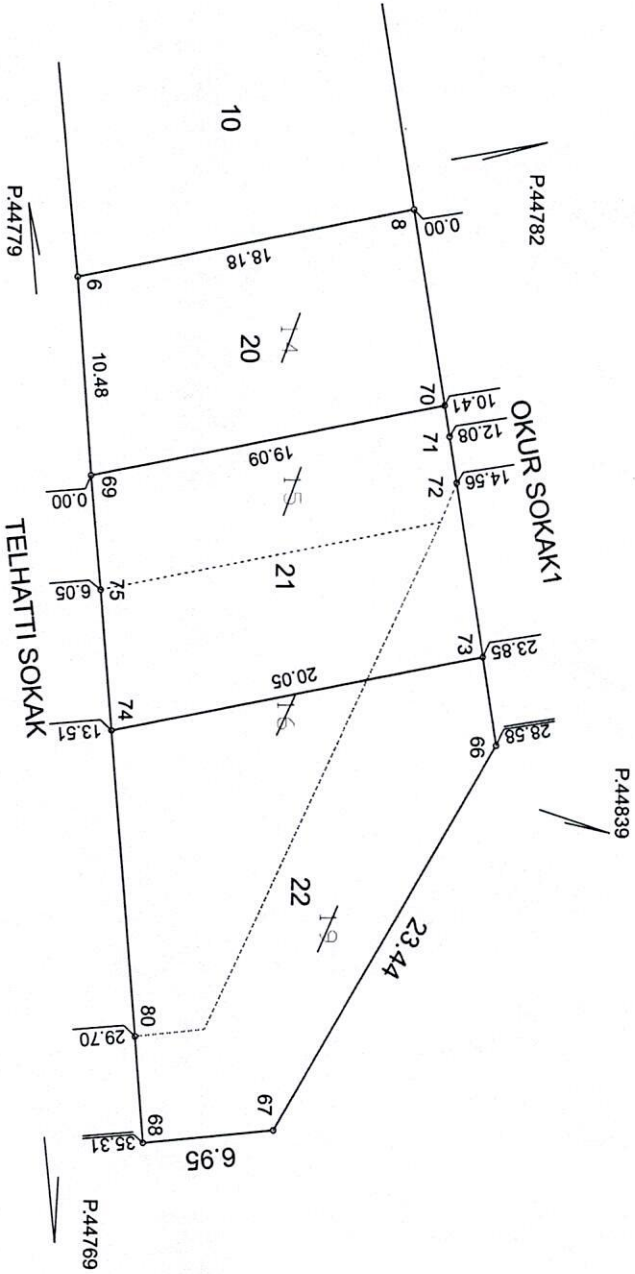


Toplam Tahsis	=	790.67
Toplam İmar Ada Alanı	=	790.67
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	0.00
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	790.67
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	0.00
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00
Toplam Bağışlanan Alan	=	0.00
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	790.67
Toplam Pay	=	790.67
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı		
Düzenlemeye Giren Alanlar (R1)	=	790.67
Eski DOP> Proje DOPAlanlar (D1)	=	0.00
İmar Alanları (R2)	=	790.67
Eski DOP> Proje DOPOTahsisler (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 (DOP)	=	0.0000000
DOP(OKO ile birlikte)	=	0.0000000
Maksimum DOP Oranı	=	0.45

RÖLÖVE ÖLÇÜ KROKİSİ

TEPEBAŞI BELEDİYESİ

İLİ	ESKİŞEHİR
İLÇESİ	TEPEBAŞI
MAHALLESİ	ZAFER
ADAPARSEL NO	25193/20-21-22



İTRF-96 KOORDİNE ÖZET

Nokta No	Y	X
6	545490.81	4406971.82
8	545487.19	4406989.63
66	545515.41	4406994.12
67	545535.74	4406982.44
68	545536.45	4406975.53
69	545501.27	4406972.58
70	545497.46	4406991.29
71	545499.11	4406991.56
72	545501.56	4406991.95
73	545510.74	4406993.38
74	545514.73	4406973.73
75	545507.30	4406973.12
80	545530.86	4406975.07
P44769	545571.82	4406974.13
P44779	545420.54	4406960.28
P44782	545479.57	4407023.18
P44839	545537.37	4407043.23

ESKİ PARSEL

YENİ PARSEL

UYGUNDUR
BELEDİYE / ÖZEL İDARE/PROJE İDARESİ
KONTROL EDEN ONAYLAYAN

ADI SOYADI

Tarih

İmza

KROKİ