

T.C.
ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI

Karar No : 3533
Karar Tarihi : 30.12.2025

Büyükşehir Belediye Başkanı a. Genel Sekreter V. Mehmet Recai ERDİR başkanlığında, Üye Atılai DALGIÇ, Üye Nihat ÇUHADAR, Üye Fikriye GÜVEN ZAPTIYE, Üye Rıdvan ÖZEN, Yazı İşleri ve Kararlar Dairesi Başkanı Güner ALTINEL, Mali Hizmetler Dairesi Başkanı Evren KOLSAL, Makine İkmal Bakım ve Onarım Dairesi Başkan V. Tezcan AL, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı Göksel EROL hazır olduğu halde Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 26.12.2025 tarihli ve E-254239 sayılı yazısı ve ekleri okunarak gereği görüldü.

KARAR

İlimiz, Odunpazarı ilçesi, 71 Evler Mahallesi'nde kayıtlı 16914 ada, 50, 51, 52, 53 ve 54 No.lu parselleri kapsayan alanda; 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi "Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5000 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 1 (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 imar uygulaması yapılması planlanmaktadır.

a) Uygulamaya ilişkin esaslar

I) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 ve 19. maddesi,

II) Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik,

III) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği,

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

Uygulamaya giren parsel, Kadastro Müdürlüğü tarafından yapılan yenileme çalışmaları sonucu oluşmuş kadastro parselleri olup düzenleme ortaklık payı 0.4499950 olarak hesaplanmıştır.

Uygulama sınırı içerisinde; 16914 ada, 50, 51, 52, 53 ve 54 No.lu parsellerin tamamının yer aldığı,

Uygulama sınırı içerisinde yer alan daha önce yapılmış herhangi bir 18. madde uygulaması veya 2981 sayılı Kanun'un 10-C maddesi uygulaması bulunmayıp, mülkiyet raporunda belirtildiği şekilde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 17. maddelerine göre oluşan parseller bulunmaktadır.

c) Mülkiyet Raporu

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

d) İmar Planı

Söz konusu uygulama sahasını kapsayan alanda bir adet 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olup; 07.11.2023 tarihli ve 20/197 sayılı Eskişehir Odunpazarı Belediye Meclis Kararı ile kabul edildiği 15.02.2024 tarihli ve 81 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylandı.

Uygulama sahası içerisindeki imar adalarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=1.60, 4 kat yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanına (Büyükşehir Belediyesi Sosyal, Kültürel Tesisler ve İdari Hizmet Birimleri) ve E=1.00 4 kat yapılaşma koşullu Ticaret alanına, Trafo alanına, Parka, Yola ve Su Yüzeyi alanına isabet ettiği, parselasyon sonucu oluşan imar parsellerinin minimum parsel derinlik ve genişlik şartlarını sağlayacak ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile parselasyon planı uygun olacak şekilde hazırlanmıştır.

Uygulama sahası içerisinde kapanan kadastral yolların ihdas edilmediği, tamamının düzenleme ortaklık payı oranını düşürmek için belediyesince bağışlandığı, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı 16914 ada ve 52, 53 ve 54 nolu parsellerin tamamının (Toplamda 47.365,90 m²) düzenleme ortaklık payı oranını düşürmek için bağış yapıldığı,

İlimiz, Odunpazarı ilçesi, 71 Evler Mahallesi'nde kayıtlı 16914 ada, 50, 51, 52, 53 ve 54 No.lu parsellerin bulunduğu alanda, 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi hükümleri doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 ve



19. maddesi 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.

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

Atilay DALGIÇ
Üye

Nihat ÇUHADAR
Üye

Fikriye GÜVEN ZAPTIYE
Üye

Mustafa Çağrı KILIÇ
Üye
(KATILMADI)

Rıdvan ÖZEN
Üye

Güner ALTINEL
Yazı İşleri ve Kararlar Dai. Bşk.

Evren KOLSAL
Mali Hizmetler Dai. Bşk.

Tezcan AL
Makine İkmal Bakım ve Onarım Dai. Bşk. V.

Göksel EROL
Emlak ve İstimlak Dai. Bşk.

ASLI GİBİDİR



GÜNER ALTINEL
Yazı İşleri ve Kararlar
Dairesi Başkanı

Parselasyon Planı Açıklama Raporu



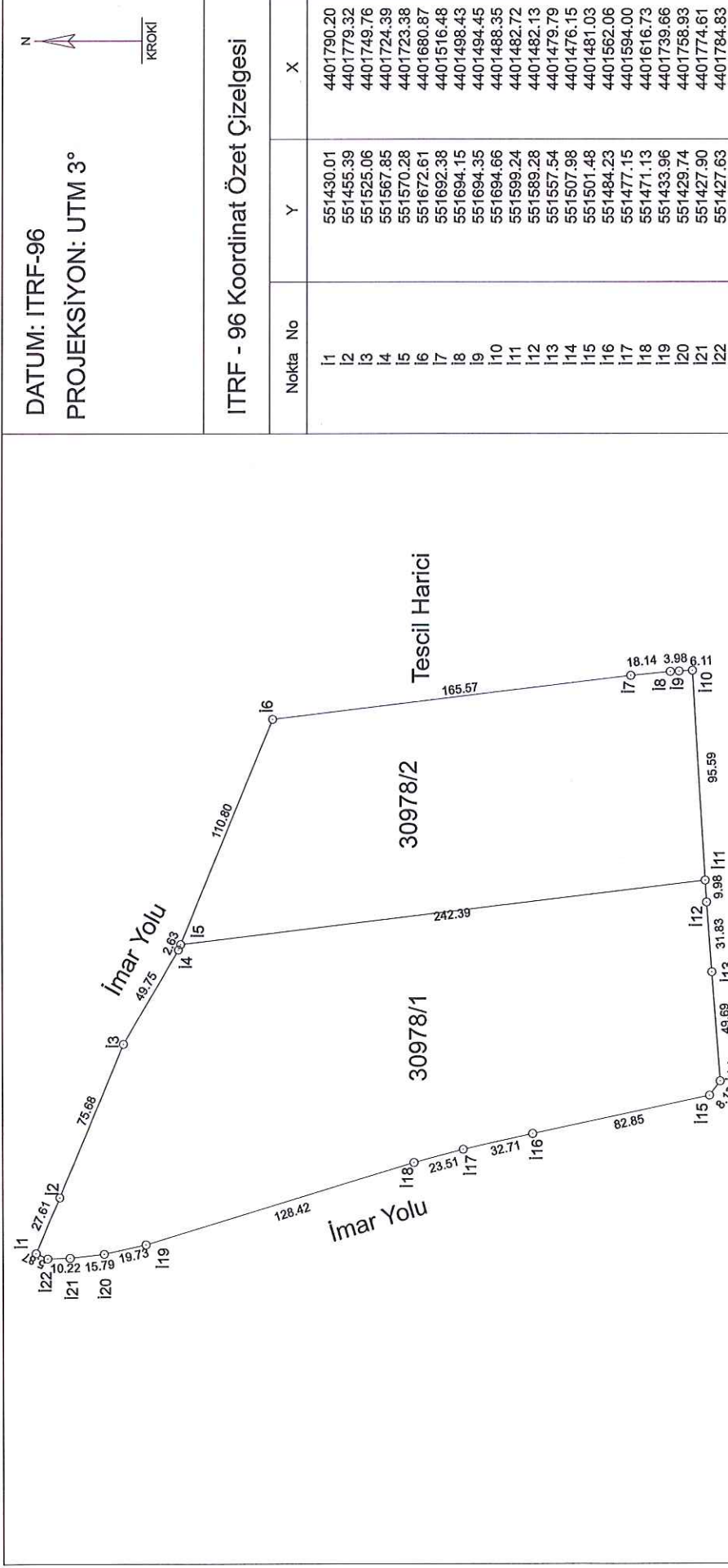
- İlimiz, Odunpazarı İlçesi, 71 Evler Mahallesi'nde kayıtlı 16914 ada 50, 51, 52, 53 ve 54 numaralı parsellerin bulunduğu alanda, 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi hükümleri doğrultusunda 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Ve 19. Maddesi uyarınca imar uygulaması yapılması konusu Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 30.12.2025 tarih ve 3533 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
- Uygulama sınırı içerisinde; 71 Evler mahallesi'nde kayıtlı 16914 ada 50, 51, 52, 53 ve 54 numaralı parsellerin tamamının yer aldığı,
- Uygulamanın düzenleme ortaklık payı oranı (D.O.P.O) **0.4499950** olarak hesaplanmıştır.
- Uygulama sahası içerisindeki imar adalarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=1.60 , 4 kat yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanına (Büyükşehir Belediyesi Sosyal, Kültürel Tesisler ve İdari Hizmet Birimleri) ve E=1.00 4 kat yapılaşma koşullu Ticaret Alanına, Trafo alanına, Parka, Yola ve Su Yüzeyi alanına isabet ettiği, parselasyon sonucu oluşan imar parsellerinin minimum parsel derinlik ve genişlik şartlarını sağlayacak ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile parselasyon planı uygun olacak şekilde hazırlanmıştır.
- Uygulama sahası içerisinde kapanan kadastral yolların ihdas edilmediği, tamamının düzenleme ortaklık payı oranını düşürmek için belediyesince bağışlandığı, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı 16914 ada ve 52, 53 ve 54 numaralı parsellerin tamamının (Toplamda 47.365,90 m²) düzenleme ortaklık payı oranını düşürmek için bağış yapıldığı,
- Söz konusu uygulama sahasını kapsayan alanda bir adet 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olup; 07.11.2023 tarih ve 20/197 sayılı Eskişehir Odunpazarı Belediye Meclis Kararı ile kabul edildiği 15.02.2024 tarih 81 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylandığı.
- İmar uygulaması kapsamında 1 adet Ticaret parseli, 1 adet Teknik Alt Yapı (Trafo Alanı) Alanı, 1 adet Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Belediyesi Sosyal, Kültürel Tesisler ve İdari Hizmet Birimleri) parseli üretilmiştir.


Muzafer Bahadır Güç
Harita Mühendisi



ÖLÇÜ KROKİSİ

EK - 17



İLİ : ESKİŞEHİR	UYGUNDUR	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ
İLÇESİ : ODUNPAZARI	BELEDİYE / ÖZEL İDARE	KONTROL EDEN
MAH / KÖY : 71 EVLER	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN
PAFTA NO :	ADI - SOYADI	
ADA / PARSEL NO :	TARİH :	
	İMZA :	

Yüzölçüm Hesap Cetveli

İLİ: ESKİŞEHİR
İLÇESİ: ODUNPAZARI
MAHALLESİ: 71 EVLER MAHALLESİ
ADA/PARSEL: 30978/ 1 ve 2

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
İ1	551430.01	4401790.20	İ2	551455.39	4401779.32
İ3	551525.06	4401749.76	İ4	551567.85	4401724.39
İ5	551570.28	4401723.38	İ6	551672.61	4401680.87
İ7	551692.38	4401516.48	İ8	551694.15	4401498.43
İ9	551694.35	4401494.45	İ10	551694.66	4401488.35
İ11	551599.24	4401482.72	İ12	551589.28	4401482.13
İ13	551557.54	4401479.79	İ14	551507.98	4401476.15
İ15	551501.48	4401481.03	İ16	551484.23	4401562.06
İ17	551477.15	4401594.00	İ18	551471.13	4401616.73
İ19	551433.96	4401739.66	İ20	551429.74	4401758.93
İ21	551427.90	4401774.61	İ22	551427.63	4401784.83

Ada/Parsel	Noktalar	HesapAlan	Düzeltilme	Deng.Alan
30978	S1,S2,S3,S4,S5,S11,S12, S13,S14,S15,S16,S17,S18, S19,S20,S21,S22	53264.00	+0.00	53264.00
30978/1	S1,S2,S3,S4,S5,S11,S12, S13,S14,S15,S16,S17,S18, S19,S20,S21,S22	32224.57	+0.00	32224.57
30978/2	S5,S6,S7,S8,S9,S10,S11	21039.43	+0.00	21039.43
	TOPLAM	53264.00	+0.00	53264.00
Tapu Alanı		53264.00		
HESAPLANAN		53264.00		
FARK		0.00		
Tecviz		127.20		

Muzaffer Bahadır GİÇİ
Harita Mühendisi

DATUM: ITRF-96 PROJEKSİYON: UTM 3°		N KROKİ	
ITRF - 96 Koordinat Özet Çizelgesi			
Nokta No	Y	X	
123	551427.85	4401818.32	
124	551428.07	4401829.06	
125	551438.05	4401829.00	
126	551438.27	4401839.58	
127	551428.29	4401839.64	
128	551428.96	4401872.03	
129	551478.57	4401851.62	
130	551594.23	4401801.33	
131	551612.40	4401793.61	
132	551614.79	4401792.39	
133	551619.60	4401789.99	
134	551624.44	4401787.65	
135	551626.89	4401786.50	
136	551633.63	4401783.44	
137	551635.32	4401782.69	
138	551637.01	4401781.96	
139	551640.40	4401780.51	
140	551654.55	4401774.54	
141	551690.05	4401759.57	
142	551703.92	4401753.72	
143	551702.21	4401750.47	
144	551698.16	4401742.79	
145	551695.17	4401733.89	
146	551693.66	4401724.53	
147	551694.40	4401709.44	
148	551689.13	4401711.57	
149	551678.08	4401715.86	
150	551579.87	4401754.06	
151	551465.20	4401802.31	

İLİ : ESKİŞEHİR	DÜZENLEYEN	UYGUNDUR	
		BELEDİYE / ÖZEL İDARE	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ
İLÇESİ : ODUNPAZARI		KONTROL EDEN	KONTROL EDEN
MAH / KÖY : 71 EVLER	ADI - SOYADI		
PAFTA NO :	TARİH :		
ADA / PARSEL NO :	İMZA :		

Yüzölçüm Hesap Cetveli

İLİ: ESKİŞEHİR
İLÇESİ: ODUNPAZARI
MAHALLESİ: 71 EVLER MAHALLESİ
ADA/PARSEL: 30979/ 1 ve 2

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
İ23	551427.85	4401818.32	İ24	551428.07	4401829.06
İ25	551438.05	4401829.00	İ26	551438.27	4401839.58
İ27	551428.29	4401839.64	İ28	551428.96	4401872.03
İ29	551478.57	4401851.62	İ30	551594.23	4401801.33
İ31	551612.40	4401793.61	İ32	551614.79	4401792.39
İ33	551619.60	4401789.99	İ34	551624.44	4401787.65
İ35	551626.89	4401786.50	İ36	551633.63	4401783.44
İ37	551635.32	4401782.69	İ38	551637.01	4401781.96
İ39	551640.40	4401780.51	İ40	551654.55	4401774.54
İ41	551690.05	4401759.57	İ42	551703.92	4401753.72
İ43	551702.21	4401750.47	İ44	551698.16	4401742.79
İ45	551695.17	4401733.89	İ46	551693.66	4401724.53
İ47	551694.40	4401709.44	İ48	551689.13	4401711.57
İ49	551678.08	4401715.86	İ50	551579.87	4401754.06
İ51	551465.20	4401802.31			

Ada/Parsel	Noktalar	HesapAlan	Düzeltilme	Deng.Alan
30979	S23,S24,S25,S26,S27,S28, S29,S30,S31,S32,S33,S34, S35,S36,S37,S38,S39,S40, S41,S42,S43,S44,S45,S46, S47,S48,S49,S50,S51	14132.18 105.63 14026.55	+0.00 +0.00 +0.00	14132.18 105.63 14026.55
30979/1	S27,S26,S25,S24			
30979/2	S23,S24,S25,S26,S27,S28, S29,S30,S31,S32,S33,S34, S35,S36,S37,S38,S39,S40, S41,S42,S43,S44,S45,S46, S47,S48,S49,S50,S51			
	TOPLAM	14132.18	+0.00	14132.18
Tapu Alanı		14132.18		
HESAPLANAN		14132.18		
FARK		0.00		
Tecvüz		52.20		

Müşteri İmzası
Harita Mühendisi

Toplam Tahsis	=	53374.27
Toplam İmar Ada Alanı	=	53374.27
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	0.00
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	38253.65
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	32334.57
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00
Toplam Bağışlanan Alan	=	47365.90
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	117954.12
Toplam Pay	=	117954.12
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı		
Düzenlemeye Giren Alanlar (R1)	=	38253.65
Eski DOPO> Proje DOPOAlanlar (D1)	=	0.00
İmar Alanları (R2)	=	53374.27
Eski DOPO> Proje DOPO Tahsisler (D2)	=	0.00
DOP Alınmayan Alanlar (R3)	=	32334.57
Düzenleme Ortaklık Payı	=	(R1 - D1 - R2 + D2 + R3) / (R1-D1)
Ortak Katılım Oranı	=	0.0000000
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	=	0.4499950
DOPO(OKO ile birlikte)	=	0.4499950
Maksimum Dop Oranı	=	0.45



SAYFA NO:1									
İl : Eskişehir									
İlçesi : Odunpazarı									
KÖYÜ/MAHALLESİ:71 Evler									
T.C. Odunpazarı BELEDİYESİ NOLUUYGULAMA 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	İ.Tahsis	İ M A R
0/9999	32224.57	-	-	-	0.00	32224.57	0.00	32224.57	AdaNo
16914/50	110.00	-	-	-	0.00	110.00	0.00	110.00	Alan
16914/51	38253.65	-	-	-	38253.65	-	17213.95	21039.70	30978
16914/52	33664.55	-	33664.55	-	0.00	-	0.00	0.00	30979
16914/53	6851.22	-	6851.22	-	0.00	-	0.00	0.00	
16914/54	6850.13	-	6850.13	-	-	-	0.00	0.00	

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. Giren Dopalma	Top. Düz. Giren Dop	Toplam Tahsis	Toplam Alan
117954.12	117954.12	0.00	47365.9	0.00	38253.65	32334.57	17213.95	53374.27	53374.27

Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı

Düzenlemeye Giren Alanlar (R1)	=	38253.65
Eski DOPO> Proje DOPO Alanlar (D1)	=	0.00
İmar Alanları (R2)	=	53374.27
Eski DOPO> Proje DOPO Tahsisler (D2)	=	0.00
DOP Alınmayan Alanlar (R3)	=	32334.57
Düzenleme Ortaklık Payı	=	(R1 - D1 - R2 + D2 + R3) / (R1-D1)

Ortak Katılım Oranı	=	0.0000000
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	=	0.4499950
DOPO(KO ile birlikte)	=	0.4499950
Maksimum Dop Oranı	=	0.45

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI NI For Windows



[illegible]

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Nİ For Windows

Muzafer Bahadır GİC
Harita Mühendisi

[illegible]

Muzafer Bahadır GİÇ
Harita Mühendisi

UYGULAMA SAHASI TAHSIS CETVELI										SAYFA NO: 1	
KADASTRO		IMAR ADA NO								K.Par T	
Ada	Par	30978	30979								
0	9999	32224.57								32224.57	
16914	50		110.00							110.00	
16914	51	21039.70								21039.70	
16914	52										
16914	53										
16914	54										
Toplam		53264.27	110.00							53374.27	

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI NI For Windows

