

T.C.
ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI

Karar No : 481
Karar Tarihi : 22.04.2026

Büyükşehir Belediye Başkanı a. Genel Sekreter V. Mehmet Recai ERDİR başkanlığında, Üye Ayhan SÜLÜK, Üye Nurcan ALKAN, Üye Ufuk ÇİNİ, Üye Ali Osman TAŞ, 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 20.04.2026 tarihli ve E-275014 sayılı yazısı ve ekleri okunarak gereği görüldü.

KARAR

İlimiz, Odunpazarı ilçesi, 75. Yıl Mahallesinde kayıtlı 17122 ada, 1, 2 ve 3 No.lu parselleri kapsayan alanda; 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi "Çevre düzeni planına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5000 ile 1/25000 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 ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. maddesi ile 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 0.4499957 olarak hesaplanmıştır. Uygulama sahasında düzenleme ortaklık payı sıfır olmadığı için uygulama alanındaki kapanan kadastral yollar belediye adına tescil edilmemiş, yoldan ihdas işlemi yapılmamıştır.

Uygulama sınırı içerisinde; 75. Yıl Mahallesinde kayıtlı 17122 ada, 1, 2 ve 3 No.lu parsellerin tamamının yer aldığı,

c) Mülkiyet Raporu

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

d) İmar Planı

Söz konusu uygulama sahasını kapsayan alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olup söz konusu planın 08.05.2025 tarihli ve 125 sayılı Odunpazarı Belediye Meclis Kararı ile kabul edildiği 16.05.2025 tarihli 339-4 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylandığı,

Uygulama sahası içerisindeki imar adasının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=0.30 1 Kat yapılaşma koşullu Ticaret Alanına ve Park 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 Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 14 ve 15. maddeleri uyarınca, kapanan kadastral yolların ihdas edilmediği, tamamının düzenleme ortaklık payı oranını düşürmek için kullanıldığı, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi adına tescilli bulunan 17122 ada, 3 No.lu parselin 2743.70 m²lik kısmının, düzenleme ortaklık payı oranını düşürmek için bağış yapıldığı, bahse konu parselin bağış sonrası geriye kalan 65.90 m²lik kısmı düzenleme ortaklık payı oranına göre kesinti yapılarak uygulamada yer verildiği,

İlimiz, Odunpazarı ilçesi, 75. Yıl Mahallesinde kayıtlı 17122 ada, 1, 2 ve 3 No.lu parsellerin bulunduğu alanda, 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi hükümleri doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8, 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.

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

Ayhan SÜLÜK
Üye

Nurcan ALKAN
Üye

Ufuk ÇİNI
Üye

Ali Osman TAŞ
Üye

İhsan CERAN
Üye
(KATILMADI)

Güner ALTINEL
Yazı İşleri ve Kararlar Dai. Bşk.

Evren KOLSAL
Mali Hizmetler Dai. Bşk.

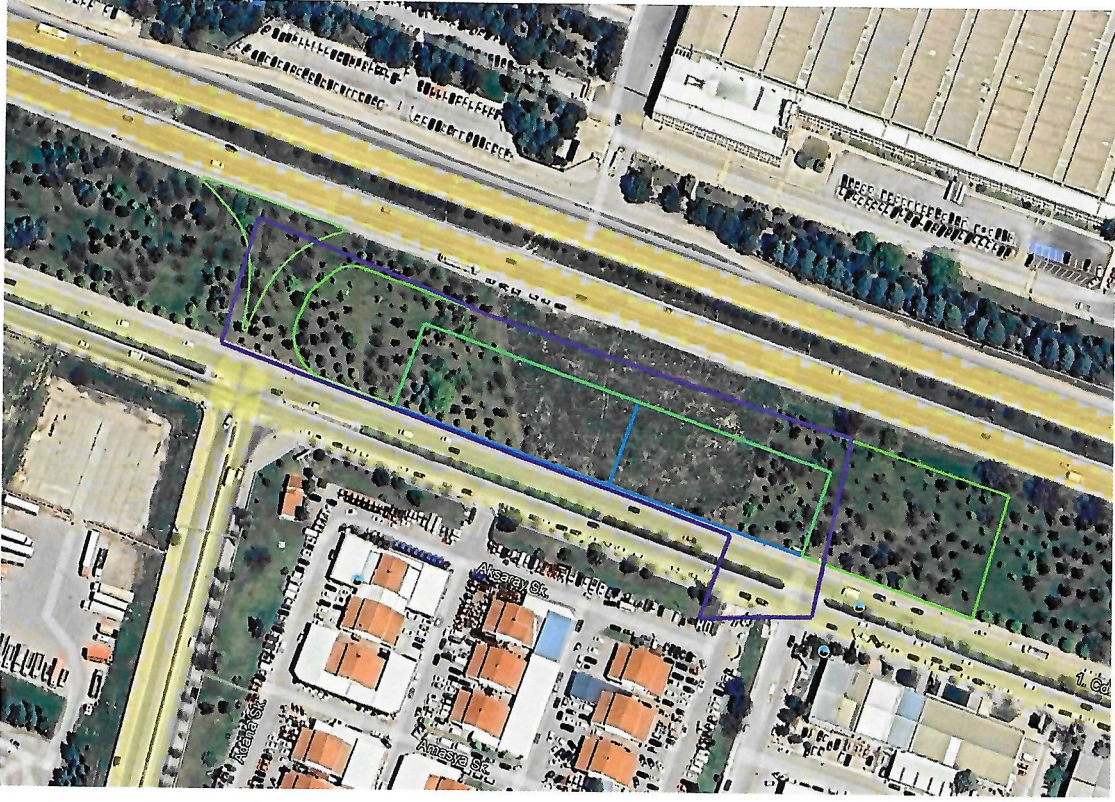
Burçin DANACI
Satın Alma Dai. Bşk.

Göksel EROL
Emlak ve İstimlak Dai. Bşk.

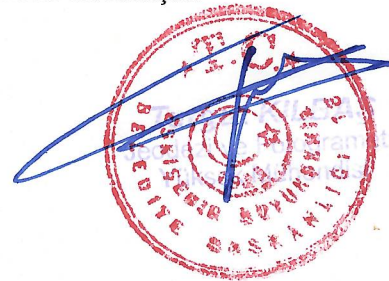
ASLI GİBİDİR

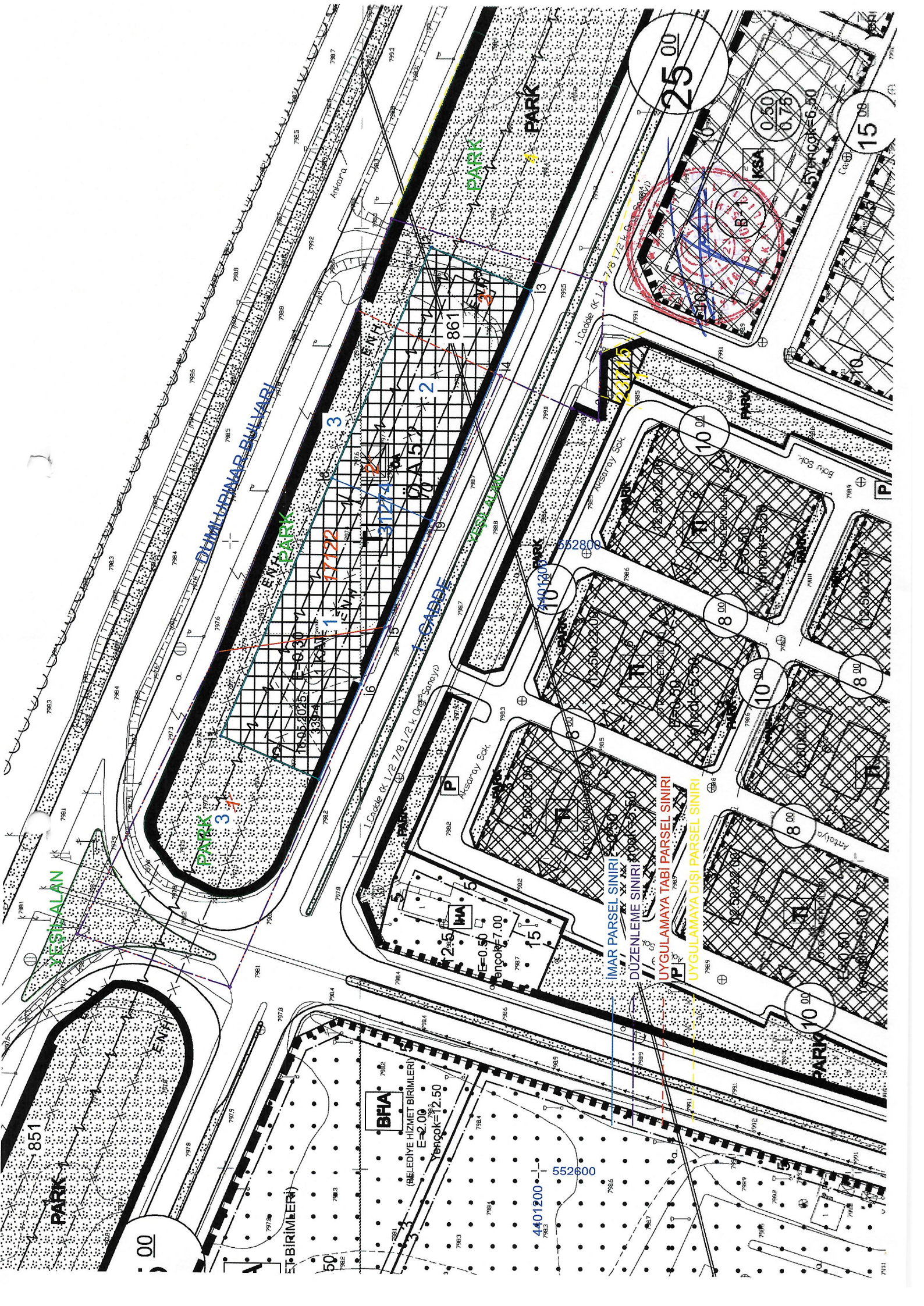


Parselasyon Planı Açıklama Raporu



- İlimiz, Odunpazarı ilçesi, 75. Yıl mahallesinde kayıtlı 17122 ada 1, 2 ve 3 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 Encümenininin 22.04.2026 tarih ve 481 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
- Uygulama sınırı içerisinde; 17122 ada 1, 2 ve 3 numaralı parsellerin tamamının yer aldığı,
- Uygulamanın düzenleme ortaklık payı oranı (D.O.P.O.) 0.4499957 olarak hesaplanmıştır.
- Uygulama sahası içerisindeki imar adalarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=0.30 1 Kat yapılaşma koşullu Ticaret Alanına ve Park Alanına isabet ettiği, parcelasyon sonucu oluşan imar parsellerinin minimum parsel derinlik ve genişlik şartlarını sağlayacak ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile parcelasyon 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 tescili bulunan 17122 ada 3 numaralı parselin 2743.70 metrekarelik kısmının, düzenleme ortaklık payı oranını düşürmek için bağış yapıldığı, bahse konu parselin bağış sonrası geriye kalan 65.90 metrekarelik kısmı düzenleme ortaklık payı oranına göre kesinti yapılarak uygulamada yer verildiği,
- Söz konusu uygulama sahasını kapsayan alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olup söz konusu planın 08.05.2025 tarih ve 125 sayılı Odunpazarı Belediye Meclis Kararı ile kabul edildiği 16.05.2025 tarih 339-4 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylandığı,
- İmar uygulaması kapsamında 1 adet imar adası, 2 adet ticaret parseli üretilmiştir.





DUMLUHİSAR BULVARI

PARK

PARK

PARK

PARK

PARK

BFA

(BELEDİYE HİZMET BİRLİMLERİ)
E=2.00
Yerçek=12.50

IMAR PARSEL SINIRI
DÜZENLEME SINIRI

UYGULAMAYA TABİ PARSEL SINIRI
UYGULAMAYA DIŞI PARSEL SINIRI

25.00

15.00

10.00

8.00

10.00

8.00

10.00

8.00

4401200
552600

851

5.00

5.00

861

2

15

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

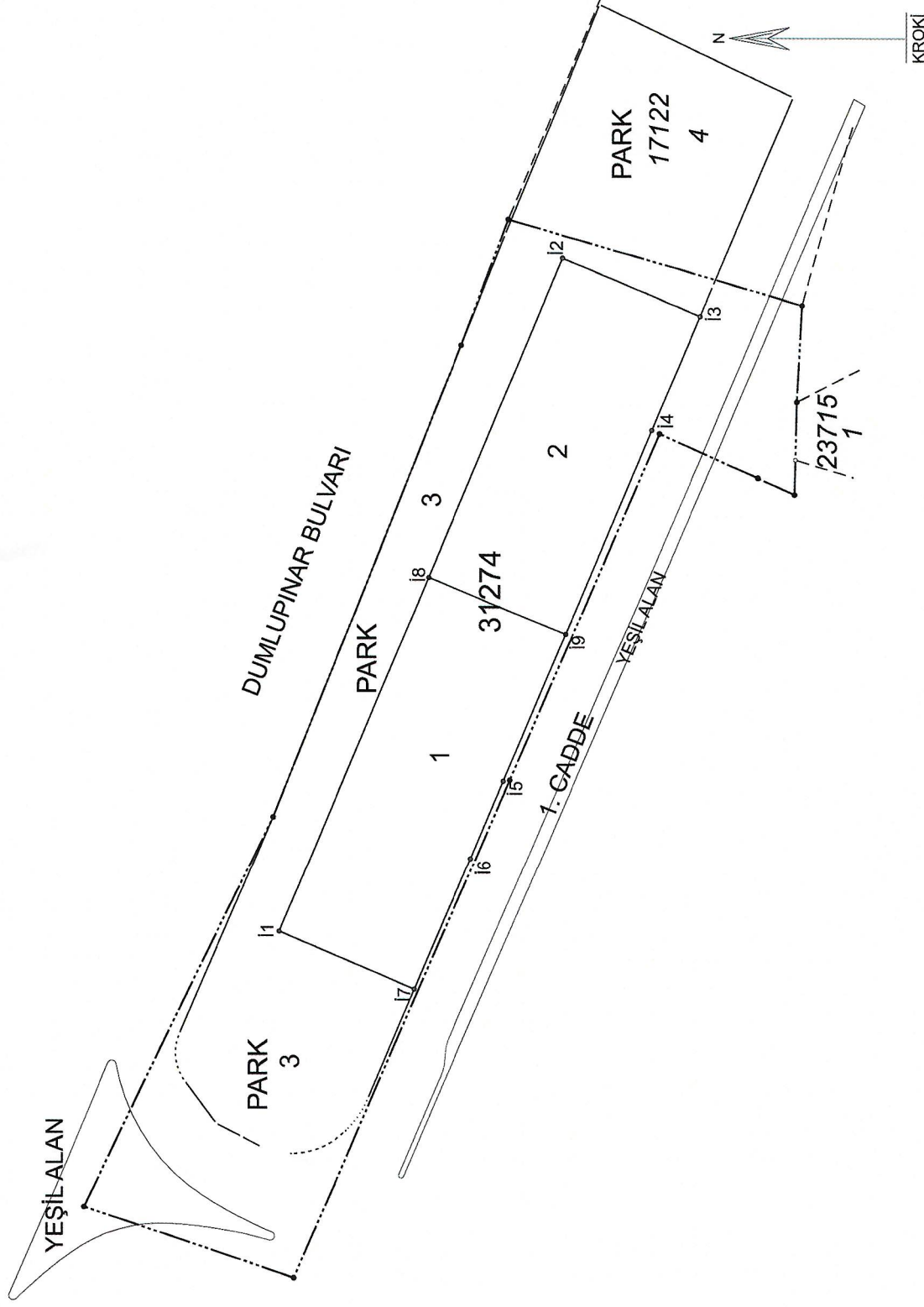
10

10

10

10

10



Datum: ITRF96
Projeksiyon : UTM 3°

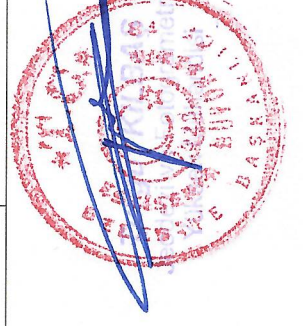
NoktaNo	Y	X
11	552738.25	4401302.62
12	552894.40	4401237.00
13	552881.04	4401204.99
14	552854.63	4401216.17
15	552773.37	4401250.61
16	552755.43	4401268.21
17	552724.75	4401271.21
18	552620.77	4401267.94
19	552907.50	4401236.15

İLİ	: ESKİŞEHİR	DÜZENLEYEN	UYGUNDUR BELEDİYE/ÖZEL İDARE	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ
İLÇESİ	: ODUNPAZARI		KONTROL EDEN	KONTROL EDEN
MAH./KÖY	: 75. YIL		ONAYLAYAN	
PAFTA NO	: 25-D-03-A-2	ADI-SOYADI		
ADA/PARSEL NO	: 24157/3-4	TARİH		
		İMZA		

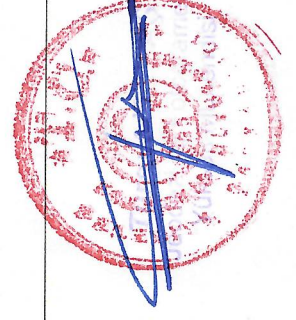
İLİ: ESKİŞEHİR
İLÇESİ: ODUNPAZARI
MAHALLESİ: 75. YIL
ADA/PARSEL: 31274/1-2

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
İ1	552738.25	4401302.62	İ2	552894.40	4401237.00
İ3	552881.04	4401204.99	İ4	552854.63	4401216.17
İ5	552773.37	4401250.61	İ6	552755.43	4401258.21
İ7	552724.75	4401271.21	İ8	552820.77	4401267.94
İ9	552807.50	4401236.15			

Ada	Parsel	Noktalar	HesapAlan
31274		İ1,İ2,İ3,İ4,İ5,İ6,İ7	5839.11
31274	1	İ1,İ8,İ9,İ5,İ6,İ7	3078.07
31274	2	İ8,İ2,İ3,İ4,İ9	2761.04



Toplam Tahsis	=	5839.11
Toplam İmar Ada Alanı	=	5839.11
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	0.00
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	10616.48
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	0.00
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00
Toplam Bağışlanan Alan	=	2743.70
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	13360.18
Toplam Pay	=	13360.18
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı		
Düzenlemeye Giren Alanlar (R1)	=	10616.48
Eski DOPO> Proje DOPOAlanlar (D1)	=	0.00
İmar Alanları (R2)	=	5839.11
Eski DOPO> Proje DOPO Tahsisler (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)	=	0.4499957
DOPO(OKO ile birlikte)	=	0.4499957
Maksimum Dop Oranı	=	0.45



İLİ : ESKİŞEHİR
İLÇESİ : ODUNPAZARI
KÖYÜ/MAHALLESİ: 75. YIL
T.C.

BELEDİYESİ NOLUUYGULAMASAHASI

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
17122/1	5530.55	-	-	-	5530.55	-	2488.72	3041.83	31274	5839.11
17122/2	5020.03	-	-	-	5020.03	-	2258.99	2761.04		
17122/3	2809.60	-	2743.70	-	65.90	-	29.65	36.25		

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

İ M A R

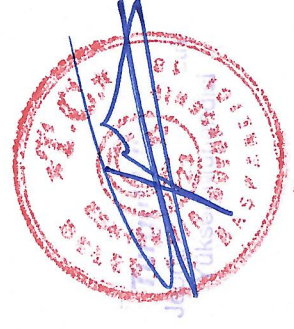
Toplam Pay	Toplam Alan	Toplam Kamu	Toplam Y.Terk	Toplam D.Girmeyen	Toplam Dopal	Top. Düz. Dopalma	Giren Dop	Toplam Tahsis	Toplam Alan
13360.18	13360.18	0.00	2743.70	0.00	10616.48	-	4777.37	5839.12	5839.11

Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı

Düzenlemeye Giren Alanlar (R1) = 10616.48
Eski DOPO> Proje DOPOAlanlar (D1) = 0.00
İmar Alanları (R2) = 5839.11
Eski DOPO> Proje DOPO Tahsisler (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) = 0.4499957
DOPO(KO) ile birlikte = 0.4499957
Maksimum Dop Oranı = 0.45

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI NI For Windows



İLİ : ESKİŞEHİR
İLÇESİ : ODUNPAZARI
KÖYÜ/MAHALLESİ: 75. YIL
T.C.

BELEDİYESİ

NOLU UYGULAMA SAHASI

SAYFA NO:1

Ö Z E T C E T V E L İ

K A D A S T R O

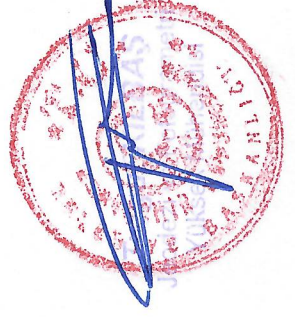
Ada/Par	Alan	Kamu.	Y.Terk	D.Girmeyen	Dopal	Dopalma	Dop	I.Tahsis	I M A R	
									AdaNo	Alan
17122/1	5530.55	-	-	-	5530.55	-	2488.72	3041.83	31274	5839.11
17122/2	5020.03	-	-	-	418.34	-	188.25	230.09		
		-	-	-	418.34	-	188.25	230.09		
		-	-	-	313.75	-	141.19	172.56		
		-	-	-	313.75	-	141.19	172.56		
		-	-	-	313.75	-	141.19	172.56		
		-	-	-	627.50	-	282.37	345.13		
		-	-	-	627.50	-	282.37	345.13		
		-	-	-	418.34	-	188.25	230.09		
		-	-	-	104.58	-	47.06	57.52		
		-	-	-	418.34	-	188.25	230.09		
		-	-	-	104.58	-	47.06	57.52		
		-	-	-	418.34	-	188.25	230.09		
		-	-	-	104.58	-	47.06	57.52		
		-	-	-	34.86	-	15.69	19.17		
		-	-	-	34.86	-	15.69	19.17		
		-	-	-	34.86	-	15.69	19.17		
		-	-	-	522.92	-	235.31	287.61		
		-	-	-	313.75	-	141.19	172.56		
17122/3	2809.60	-	2743.70	-	65.90	-	29.65	36.25		

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		Toplam Tahsis	Toplam Alan
						Dopalma	Dop		
13360.18	13360.18	0.00	2743.70	0.00	10616.48	-	4777.37	5839.11	5839.11

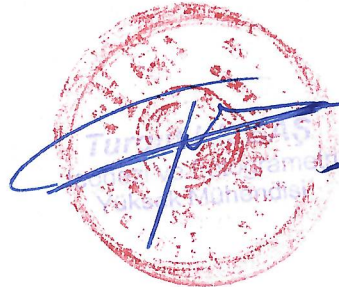
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı

Düzenlemeye Giren Alanlar (R1) = 10616.48
Eski DOPO> Proje DOPOAlanlar (D1) = 0.00
İmar Alanları (R2) = 5839.11
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) = 0.4499957
DOPO(OKO ile birlikte) = 0.4499957
Maksimum Dop Oranı = 0.45



TOPLAMALAN : 13360.18	T E S C İ L E E S A S A S K I D A Ğ I T I M C E T V E L İ (İ M A R P A R S E L İ N E S İ R A L I)	SAYFA NO:1
TOPLAMPAY : 13360.18		
TOPLAMKAMULAŞTIRMA : 0.00		TOPLAMADA ALANI : 5839.11
TOP. DÜZENLE. GİRMEYEN: 0.00		O.KATILIM ORANI : 0.0000000
TOP. DÜZENLEMİYEBİREN: 10616.48		D.O.PAYI ORANI : 0.4499957

K A D A S T R O						İ M A R				
SNo	Pafta	Ada/Par	Alan	Hisse	Kamu	Dop/Th	Ada/Par	Alan	Hisse	Pay
1	İ25-D-03-A	17122/1	5530.55	TAM	-	2488.72	31274/1	3078.07	304182/307807	3041.82
2		17122/3	2809.60	5530.55 TAM 2809.60	-	3041.83 29.65 36.25			3625/307807	36.25
3	İ25-D-03-A	17122/2	5020.03	3/48	-	141.19	31274/2	2761.04	17256/276104	172.56
4		17122/2	5020.03	313.75 3/48	-	172.56 141.19			17256/276104	172.56
5		17122/2	5020.03	313.75 3/48	-	172.56 141.19			17256/276104	172.56
6		17122/2	5020.03	313.75 3/24	-	172.56 282.37			34512/276104	345.12
7		17122/2	5020.03	627.50 3/24	-	345.13 282.37			34513/276104	345.13
8		17122/2	5020.03	627.50 1/12	-	345.13 188.25			23009/276104	230.09
9		17122/2	5020.03	418.34 1/48	-	230.09 47.06			5752/276104	57.52
10		17122/2	5020.03	104.58 1/12	-	57.52 188.25			23009/276104	230.09
11		17122/2	5020.03	418.34 1/48	-	230.09 47.06			5752/276104	57.52
12		17122/2	5020.03	104.58 1/144	-	57.52 15.69			1918/276104	19.18
13		17122/2	5020.03	34.86 1/144	-	19.17 15.69			1918/276104	19.18
14		17122/2	5020.03	34.86 1/144	-	19.17 15.69			1918/276104	19.18
15		17122/2	5020.03	34.86 120/1152 522.92	-	19.17 235.31 287.61			28761/276104	287.61
16		17122/2	5020.03	1/16 313.75	-	141.19 172.56			17257/276104	172.57
17		17122/2	5020.03	1/12 418.34	-	188.25 230.09			23009/276104	230.09
18		17122/2	5020.03	1/12 418.34	-	188.25 230.09			23008/276104	230.08



UYGULAMASAHASI TAHSİS CETVELİ

SAYFA NO: 1

KADASTRO		İMAR ADA NO										K.Par T	
Ada	Par												
17122	1	31274											3041.82
17122	2	2761.04											2761.04
17122	3	36.25											36.25
Toplam		5839.11											5839.11

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Nİ For Windows

