

T.C.
ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI

Karar No : 3402
Karar Tarihi : 17.12.2025

Büyükşehir Belediye Başkanı a. Genel Sekreter V. Mehmet Recai ERDİR başkanlığında, Üye Atılay DALGIÇ, Üye Nihat ÇUHADAR, Üye Fikriye GÜVEN ZAPTİYE, Üye Mustafa Çağrı KILIÇ, Üye Rıdvan ÖZEN, Yazı İşleri ve Kararlar Dairesi Başkanı Güner ALTINEL, Mali Hizmetler Dairesi Başkanı Evren KOLSAL, Makine İkmal Bakım ve Onarım Dairesi Başkanı Rüstem BARIN, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı Göksel EROL hazır olduğu halde Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 16.12.2025 tarihli ve E-252381 sayılı yazısı ve ekleri okunarak gereği görüldü.

KARAR

İlimiz, Odunpazarı ilçesi, Arifiye Mahallesinde kayıtlı 24157 ada, 1 numaralı parseli kapsayan alanda; 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi "Çevre düzeni planına 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 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 madde 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 0.1744847 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; 24157 ada, 1 numaralı parselin tamamının yer aldığı, uygulama sınırı içerisinde yer alan daha önce yapılmış herhangi bir 18. madde uygulaması veya 2981 sayılı İmar Kanunu'nun 10-C maddesi uygulaması bulunmayıp, mülkiyet raporunda belirtildiği şekilde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 17. maddelerine göre oluşan parsel bulunmaktadır.

c) Mülkiyet Raporu,
Söz konusu alana ilişkin mülkiyet raporu Eskişehir Kadastro Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.
d) İmar Planı,
Söz konusu İlimiz Odunpazarı ilçesi, Arifiye Mahallesini kapsayan alanda 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı Değişikliği, 06.06.2023 tarihli ve 12/133 sayılı Eskişehir Odunpazarı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 12.10.2023 tarihli 414 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Uygulama sahası içerisindeki imar adasının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret Alanına ve Teknik Altyapı Alanına (Regülatör Alanı) isabet ettiği, parselasyon sonucu oluşan imar parselinin minimum parsel derinlik ve genişlik şartlarını sağlayacak ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile parselasyon planı uygun olacak şekilde hazırlanmıştır.

Hazırlanan parselasyon planı 3194 sayılı İmar Kanunu'na uygun olup yapılacak imar uygulamasına konu Arifiye Mahallesi, 24157 ada, 1 No'lu taşınmaz içerisinde kalan "Nikah Salonu" bağımsız bölüm nitelikli D Blok Zemin ve 1. kat 1 No'lu bağımsız bölüm üzerinde "Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 22.08.2014 tarihli ve 2850 sayılı yazısına istinaden 2. (iki) Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığıdır." beyanı bulunmaktadır.



Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in Korunması Gereken Yapılar ve Alanlar başlıklı 18. maddesinin 3. fıkrasında "21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında; korunacak alanlarda yapılacak her türlü arazi ve arsa düzenlemesinde, uygulama yapan ya da onaylayan idare tarafından korunan alanlardan sorumlu kurum, kurul ve komisyonların uygun görüşü alınmadan, uygulama dosyası tescil işlemi için tapu müdürlüğüne gönderilmez." denilmektedir. Bu itibarla; yapılacak olan imar uygulamasına ilişkin parselasyon planının ilgili Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden uygunluk görüşü alınması gerekmekte olup alınacak görüş doğrultusunda işlemlere devam edilecektir.

İlimiz, Odunpazarı İlçesi, Arifiye Mahallesi, 24157 ada, 1 numaralı parselin bulunduğu alanda, 5216 sayılı Kanunu'nun 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.

Atılay DALGIÇ
 ye

Nihat ÇUHADAR
 ye

Fikriye GÜVEN ZAPTİYE
 ye

Mustafa  aėrı KILIÇ
 ye

Rıdvan ÖZEN
 ye

Güner ALTINEL
Yazı İşleri ve Kararlar Dai. Břk.

Evren KOLSAL
Mali Hizmetler Dai. Břk.

Rüstem BARIN
Makine İkmal Bakım ve Onarım Dai. Břk.

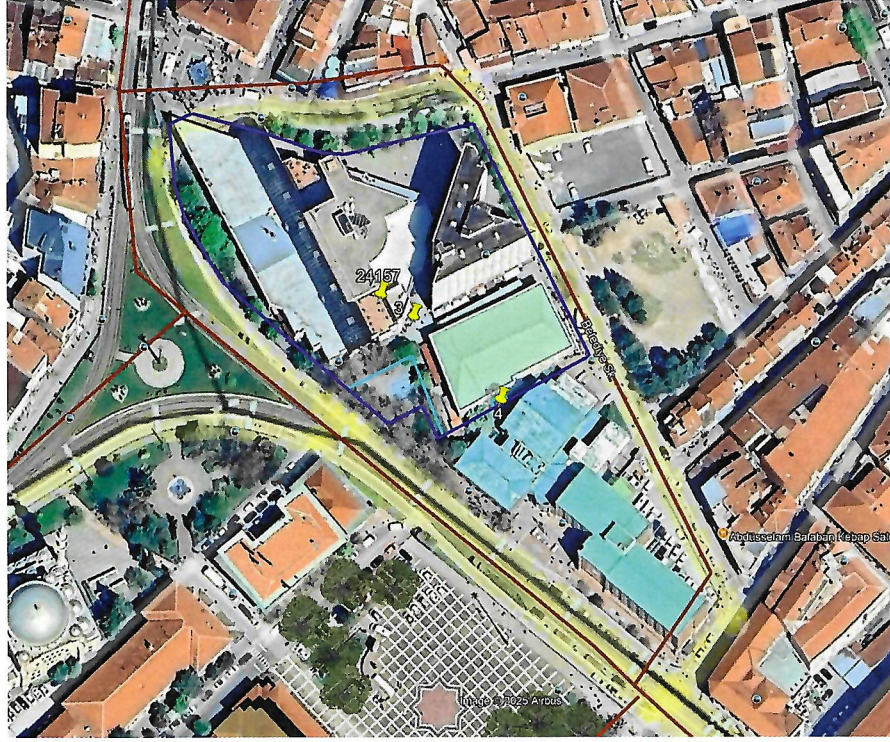
Göksel EROL
Emlak ve İstimlak Dai. Břk.

ASLI GIBIDIR

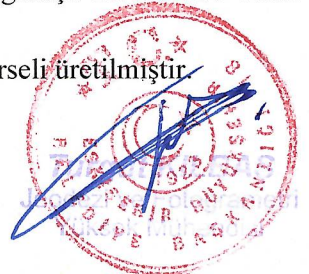


Güner ALTINEL
Yazı İşleri ve Kararlar
Dairesi Başkanı

Parselasyon Planı Açıklama Raporu



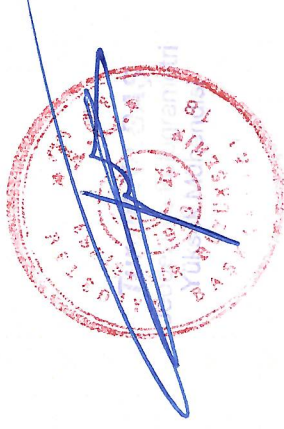
- İlimiz, Odunpazarı ilçesi, Arifiye mahallesinde kayıtlı 24157 ada 1 numaralı parselin bulunduğu alanda, 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi hükümleri doğrultusunda 3194 Sayılı İmar Kanunun 18. ve 19. Maddesi uyarınca imar uygulaması yapılması konusu Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 17.12.2025 tarih ve 3402 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
- Uygulama sınırı içerisinde; 24157 ada 1 numaralı parselin tamamı yer almaktadır. Uygulama alanına komşu 24157 ada 2 numaralı parsel ile 12990 ada 2 ve 3 numaralı parseller; uygulamaya alınan 24157 ada 1 parselin kat mülkiyetli olması (164 bağımsız bölüm olmak üzere) ve bu parselde uygulama sonucu üçüncü şahısların sokulmaması ayrıca 12990 ada 2 ve 3 numaralı parsellerde kamulaştırma işlemlerinin devam etmesi gibi nedenlerle uygulama dışı bırakılmıştır.
- Uygulamanın düzenleme ortaklık payı oranı (D.O.P.O.) 0.1744847 olarak hesaplanmıştır.
- Uygulama sahası içerisindeki imar adalarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret Alanına, Teknik Alt Yapı alanına(Regülatör Alanı) ve Park Alanına isabet ettiği, parselasyon sonucu oluşan imar parselinin minimum parsel derinlik ve genişlik şartlarını sağlayacak ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile parselasyon planı uygun olacak şekilde hazırlanmıştır.
- Hazırlanan parselasyon planı 3194 sayılı İmar Kanununa uygun olup yapılacak imar uygulamasına konu Arifiye Mahallesi 24157 ada 1 nolu taşınmaz içerisinde kalan “Nikah Salonu” bağımsız bölüm nitelikli D blok Zemin ve 1. kat 1 nolu bağımsız bölüm üzerinde “Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 22.08.2014 tarih ve 2850 sayılı yazısına istinaden 2. (iki) Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığıdır.” beyanı bulunmaktadır. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Yönetmeliğinin Korunması Gereken Yapılar ve Alanlar başlıklı 18. Maddesinin 3. Fıkrasında “21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında; korunacak alanlarda yapılacak her türlü arazi ve arsa düzenlemesinde, uygulama yapan ya da onaylayan idare tarafından korunan alanlardan sorumlu kurum, kurul ve komisyonların uygun görüşü alınmadan, uygulama dosyası tescil işlemi için tapu müdürlüğüne gönderilmez.” denilmektedir. Bu itibarla; yapılacak olan imar uygulamasına ilişkin parselasyon planının ilgili Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden uygunluk görüşü 26.02.2026 Tarih ve 14826 sayılı yazıları ile alınmıştır.
- İmar uygulaması kapsamında 1 ticaret parseli ve 1 adet Teknik Alt Yapı Alanı parseli üretilmiştir.



Yüzölçüm Hesap Cetveli

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
241570020	544342.31	4404416.59	241570021	544363.73	4404410.08
241570022	544381.77	4404403.18	241570023	544388.85	4404402.47
241570024	544428.62	4404409.80	241570025	544460.96	4404337.72
241570034	544349.14	4404365.07	241570035	544343.75	4404374.89
241570036	544338.38	4404385.97	241570037	544336.03	4404394.99
241570038	544335.17	4404413.82	11	544386.05	4404330.96
12	544406.47	4404340.27	13	544414.87	4404315.28
14	544431.09	4404323.18	15	544430.01	4404325.32
16	544434.22	4404327.17	17	544435.25	4404325.20

Ada	Parsel	Noktalar	HesapAlan
24157	3	241570025,17,16,15,14,13,12, 11,241570034,241570035, 241570036,241570037,241570038, 241570020,241570021,241570022, 241570023,241570024	7432.40
24157	4	15,16,17,14	10.65

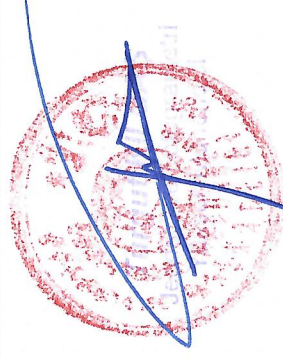


Toplam Tahsis	=	7443.05
Toplam İmar Ada Alanı	=	7443.05
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	0.00
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	9003.35
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	10.65
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00
Toplam Bağışlanan Alan	=	0.00
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	7759.05
Toplam Pay	=	7759.05
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı		
Düzenlemeye Giren Alanlar (R1)	=	9003.35
Eski DOPO> Proje DOPOAlanlar (D1)	=	0.00
İmar Alanları (R2)	=	7443.05
Eski DOPO> Proje DOPO Tahsisler (D2)	=	0.00
DOPA alınmayan Alanlar (R3)	=	10.65
Düzenleme Ortaklık Payı	=	(R1 - D1 - R2 + D2 + R3) / (R1-D1)
Ortak Katılım Oranı	=	0.0000000
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	=	0.1744847
DOPO(OKO ile birlikte)	=	0.1744847
Maksimum Dop Oranı	=	0.45



İLİ : ESKİŞEHİR										SAYFA NO:1	
İLÇESİ : ODUNPAZARI											
KÖY/MAHALLESİ: ARİFİYE											
T.C. BELEDİYESİ										NOLUUYGULAMASAHASI	
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	AdaNo	Alan
0/10000		10.65	-	-	-	0.00	10.65	0.00	10.65	24157	7443.05
24157/1		7748.40	-	-	-	9003.35	-	1570.95	7432.40		

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.Girmeyen	Toplam Dop	Top. Düz. Giren Dop	Toplam Tahsis	Toplam Alan		
7759.05	7759.05	0.00	-	0.00	9003.35	10.65	1570.95	7443.05		7443.05



Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı

Düzenlemeye Giren Alanlar (R1) = 9003.35
 Eski DOPO> Proje DOPOAlanlar (D1) = 0.00
 İmar Alanları (R2) = 7443.05
 Eski DOPO> Proje DOPOAlanlar (D2) = 0.00
 DOP Alınmayan Alanlar (R3) = 10.65
 Düzenleme Ortaklık Payı = (R1 - D1 - R2 + D2 + R3) / (R1-D1)

Ortak Katılım Oranı = 0.0000000
 Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) = 0.1744847
 DOPO(OKO ile birlikte) = 0.1744847
 Maksimum Dop Oranı = 0.45

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI NI For Windows

UYUŞULAMA SAHASI TAHSİS CETVELİ										SAYFA NO: 1
KADASTRO		İMAR ADA NO								K.Par T
Ada	Par	24157								
0	10000	10.65								10.65
24157	1	7432.40								7432.40
Toplam		7443.05								7443.05

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Nİ For Windows

