

T.C.
ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI

Karar No : 279
Karar Tarihi : 11.03.2026

Büyükşehir Belediye Başkanı a. Genel Sekreter V. Mehmet Recai ERDİR 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 Başkanı Evren KOLSAL, Satın Alma Dairesi Başkanı Burçin DANACI, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı Göksel EROL hazır olduğu halde Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 09.03.2026 tarihli ve E-267530 sayılı yazısı ve ekleri okunarak gereği görüldü.

KARAR

İlimiz, Odunpazarı ilçesi, Gökmeydan Mahallesiinde kayıtlı 13453 ada, 1, 2 No.lu parseller, 13458 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 17, 30 ve 31 No.lu parseller, 13459 ada, 29, 30, 31, 46, 47, 48 ve 49 No.lu parselleri 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 1 (bir) yıl içinde uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar plânlarını 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 0.4484770 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; 13453 ada, 1, 2 No.lu parseller, 13458 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 17, 30 ve 31 No.lu parseller, 13459 ada, 29, 30, 31, 46, 47, 48 ve 49 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 iki ayrı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olup bunlar sırasıyla; 06.06.2023 tarihli ve 12/133 sayılı Eskişehir Odunpazarı Belediye Meclis Kararı ile kabul edildiği 12.10.2023 tarihli ve 414 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylandığı, diğer 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ise 15.09.2025 tarihli ve 574 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kabul edilip onaylandığı.

Uygulama sahası içerisindeki imar adalarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E= 0.10 Yençok= 6.50 m yapılaşma koşullu ticaret alanına, teknik altyapı alanına (trafo alanı) ve E= 1.00 2 kat yapılaşma koşullu belediye hizmet alanlarına (Büyükşehir Belediyesi sosyal, kültürel tesisler ve idari hizmet birimleri) 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 ve varsa tescil harici alanların ihdas edilmediği, tamamının düzenleme ortaklık payı oranını düşürmek için kullanıldığı, Odunpazarı Belediyesi adına tescilli bulunan 13458 ada, 5 No.lu parsel ile 13459 ada, 29 ve 49 No.lu parsellerin tamamının, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı 13453 ada, 1 ve 2 nolu parsellerin tamamının ve Odunpazarı Belediyesi adına tescilli bulunan 13458 ada, 17 parselden 392.00 m²'lik kısmının, düzenleme ortaklık payı oranını düşürmek için bağış yapıldığı, Odunpazarı Belediyesi adına tescilli bulunan 13458 ada, 17 No.lu parselin bağış sonrası geriye kalan kısmı düzenleme ortaklık payı oranına göre kesinti yapılarak uygulamada yer verildiği,

İlimiz, Odunpazarı İlçesi, Gökmeşan Mahallesi'nde kayıtlı 13453 ada, 1, 2 No.lu parseller, 13458 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 17, 30 ve 31 No.lu parseller, 13459 ada, 29, 30, 31, 46, 47, 48 ve 49 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.

Atılay DALGIÇ
Üye

Nihat ÇUHADAR
Üye
(KATILMADI)

Fikriye GÜVEN ZAPTİYE
Üye

Mustafa Çağrı KILIÇ
Üye

Rıdvan ÖZEN
Üye

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

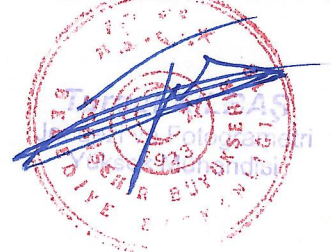


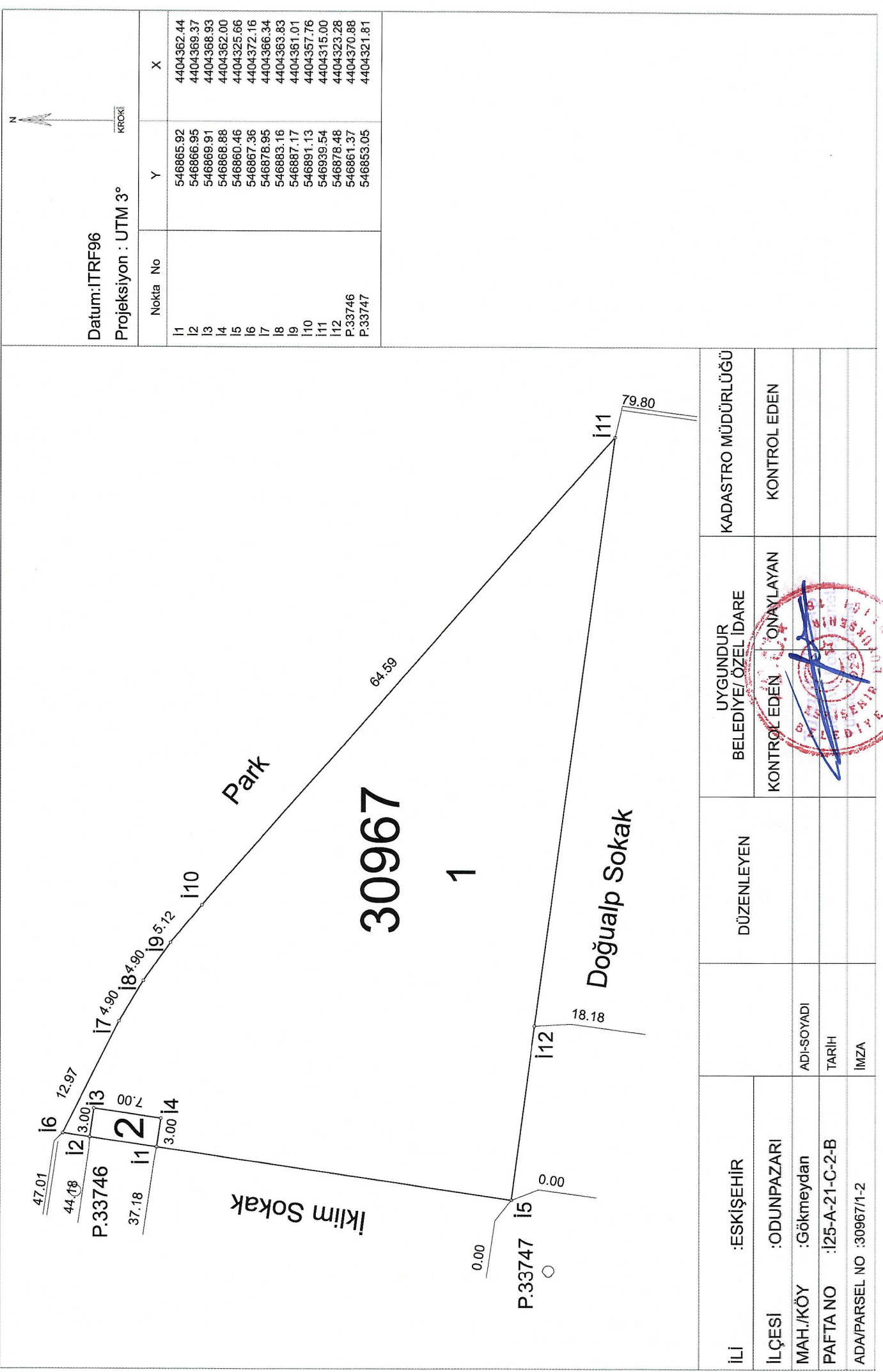
Güner ALTINEL
Yazı İşleri ve Kararlar
Dairesi Başkanı

Parselasyon Planı Açıklama Raporu



- İlimiz, Odunpazarı ilçesi, Gökmeşin mahallesinde kayıtlı 13453 ada 1, 2 numaralı parseller, 13458 ada 1, 2, 3, 4, 5, 17, 30 ve 31 numaralı parseller, 13459 ada 29, 30, 31, 46, 47, 48 ve 49 numaralı parsellerin 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 24.12.2025 tarih ve 3483 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
- Uygulama sınırı içerisinde; Gökmeşin mahallesinde kayıtlı 13453 ada 1, 2 numaralı parseller, 13458 ada 1, 2, 3, 4, 5, 17, 30 ve 31 numaralı parseller, 13459 ada 29, 30, 31, 46, 47, 48 ve 49 numaralı parsellerin tamamının yer aldığı,
- Uygulamanın düzenleme ortaklık payı oranı (D.O.P.O.) 0.4484770 olarak hesaplanmıştır.
- Uygulama sahası içerisindeki imar adalarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=0.10 Yençok=6.50m yapılaşma koşullu Ticaret Alanına, Teknik Altyapı Alanına (Trafo 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.
- Uygulama sahası içerisinde kapanan kadastral yolların ihdas edilmediği, tamamının düzenleme ortaklık payı oranını düşürmek için belediyesince bağışlandığı, Odunpazarı Belediyesi adına tescili bulunan 13458 ada 5 numaralı parsel ile 13459 ada 29 ve 49 numaralı parsellerin tamamının, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı 13453 ada 1 ve 2 numaralı parsellerin tamamının ve Odunpazarı Belediyesi adına tescili bulunan 13458 ada 17 parselden 392.00 metrekare'lik kısmının, düzenleme ortaklık payı oranını düşürmek için bağış yapıldığı, Odunpazarı Belediyesi adına tescili bulunan 13458 ada 17 numaralı parselin bağış sonrası geriye kalan kısmı düzenleme ortaklık payı oranına göre kesinti yapılarak uygulamada yer verildiği,
- Söz konusu uygulama sahasını kapsayan alanda iki ayrı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olup bunlar sırasıyla; 06.06.2023 tarih ve 12/133 sayılı Eskişehir Odunpazarı Belediye Meclis Kararı ile kabul edildiği 12.10.2023 tarih 414 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylandığı diğer 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ise 15.09.2025 tarih 574 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kabul edilip onaylandığı.
- İmar uygulaması kapsamında 1 ticaret parseli, 1 adet Teknik Alt Yapı (Trafo Alanı) Alanı parseli üretilmiştir.





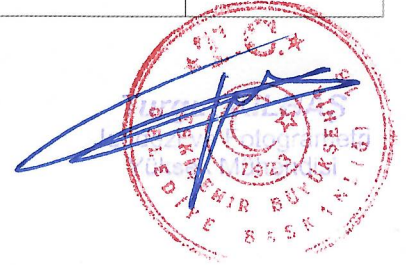
İLİ	: ESKİŞEHİR	DÜZENLEYEN	UYGUNDUR BELEDİYE/ÖZEL İDARE	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ
İLÇESİ	: ODUNPAZARI		KONTROL EDEN	KONTROL EDEN
MAH./KÖY	: Gökmeşdan	ADI-SOYADI	ONAYLAYAN	
PAFTA NO	: I25-A-21-C-2-B	TARİH		
ADA/PARSEL NO	: 30967/1-2	İMZA		

İLİ: ESKİŞEHİR
İLÇESİ: ODUNPAZARI
MAHALLESİ: GÖKMEYDAN
ADA/PARSEL: 30967/1 ve 2

30967 ada 1 ve 2 parseller Yüzölçüm Hesap Cetveli

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
İ1	546865.92	4404362.44	İ2	546866.95	4404369.37
İ3	546869.91	4404368.93	İ4	546868.88	4404362.00
İ5	546860.46	4404325.66	İ6	546867.36	4404372.16
İ7	546878.95	4404366.34	İ8	546883.16	4404363.83
İ9	546887.17	4404361.01	İ10	546891.13	4404357.76
İ11	546939.54	4404315.00	İ12	546878.48	4404323.28

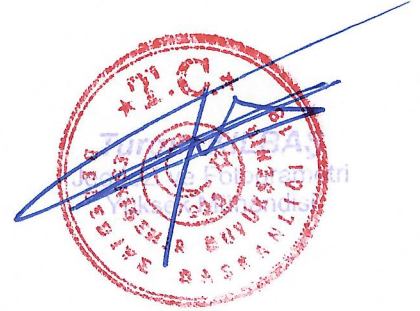
Ada/Parsel	Noktalar	HesapAlan	Düzeltilme	Deng.Alan
30967	İ6,İ7,İ8,İ9,İ10,İ11,İ12, İ5,İ1,İ2	2051.57		2051.57
30967/1	İ6,İ7,İ8,İ9,İ10,İ11,İ12, İ5,İ1,İ4,İ3,İ2	2030.58		2030.58
30967/2	İ3,İ4,İ1,İ2	21.00		21.00
	TOPLAM	2051.57		2051.57
Tapu Alanı	2051.57			
HESAPLANAN	2051.57			
FARK	0.00			
İç Yanılma	2036.67			
Dış Yanılma	2066.51			



Toplam Tahsis	=	2051.58
Toplam İmar Ada Alanı	=	2051.58
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	0.00
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	3740.14
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	21.00
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00
Toplam Bağışlanan Alan	=	1196.03
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	3599.93
Toplam Pay	=	3599.93
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı		
Düzenlemeye Giren Alanlar (R1)	=	3740.14
Eski DOPO> Proje DOPOAlanlar (D1)	=	411.39
İmar Alanları (R2)	=	2051.58
Eski DOPO> Proje DOPO Tahsisler (D2)	=	194.70
DOPAlınmayan Alanlar (R3)	=	21.00
Düzenleme Ortaklık Payı	=	(R1 - D1 - R2 + D2 + R3) / (R1-D1)
Ortak Katılım Oranı	=	0.0000000
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	=	0.4484770
DOPO(OKO ile birlikte)	=	0.4484770
Maksimum Dop Oranı	=	0.45



KADASTRO		İMAR ADA NO												K.Par T
Ada	Par	30967												
0	10001	21.00												21.00
13453	1													
13453	2													
13458	1	274.38												274.38
13458	2	224.09												224.09
13458	3	51.47												51.47
13458	4	162.57												162.57
13458	5													
13458	17	23.03												23.03
13458	30	194.67												194.67
13458	31	280.14												280.14
13459	29													
13459	30	141.61												141.61
13459	31	134.95												134.95
13459	46	131.26												131.26
13459	47	232.04												232.04
13459	48	180.34												180.34
13459	49													
Toplam		2051.55												2051.55



İL :
İLÇESİ :
KÖYÜ/MAHALLESİ :
T.C.

SAYFA NO:1

BELEDİYESİ

NOLUUYGULAMASAHASI

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
0/10001	21.00	-	-	-	0.00	21.00	0.00	21.00	30967	2051.58
13453/1	84.18	-	84.18	-	0.00	-	0.00	0.00		
13453/2	26.08	-	26.08	-	0.00	-	0.00	0.00		
13458/1	317.00	-	-	-	498.69	-	223.65	275.04		
13458/2	257.68	-	-	-	407.28	-	182.66	224.62		
13458/3	59.16	-	-	-	93.55	-	41.96	51.59		
13458/4	199.51	-	-	-	295.52	-	132.53	162.99		
13458/5	264.80	-	264.80	-	0.00	-	0.00	0.00		
13458/17	415.03	-	392.00	-	33.79	-	15.15	18.64		
13458/30	194.70	-	-	-	411.39	-	216.69	194.70		
13458/31	350.12	-	-	-	509.21	-	228.37	280.84		
13459/29	212.14	-	212.14	-	0.00	-	0.00	0.00		
13459/30	168.76	-	-	-	257.37	-	115.42	141.95		
13459/31	161.93	-	-	-	245.27	-	110.00	135.27		
13459/46	156.29	-	-	-	238.57	-	106.99	131.58		
13459/47	277.73	-	-	-	421.73	-	189.14	232.59		
13459/48	216.99	-	-	-	327.76	-	146.99	180.77		
13459/49	216.83	-	216.83	-	-	-	0.00	0.00		

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

İ M A R

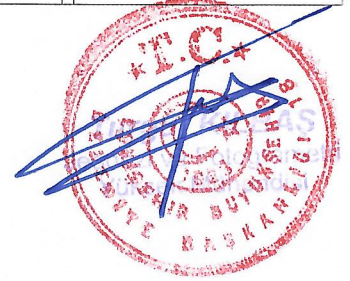
Toplam Pay	Toplam Alan	Top Kamu	Toplam Y.Terk	Toplam D.Girmeyen	Toplam Dop	Top. Düz. Giren	Toplam Tahsis	Toplam Alan
3599.93	3599.93	0.00	1196.03	0.00	3740.13	21.00	1709.55	2051.58

Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı

Düzenlemeye Giren Alanlar (R1) = 3740.13
Eski DOPO> Proje DOPOAlanlar (D1) = 411.39
İmar Alanları (R2) = 2051.58
Eski DOPO> Proje DOPOTahsisler (D2) = 194.70
DOPAlınmayan Alanlar (R3) = 21.00
Düzenleme Ortaklık Payı = (R1 - D1 - R2 + D2 + R3) / (R1-D1)

Ortak Katılım Oranı = 0.0000000
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) = 0.4484770
DOPO(OKO ile birlikte) = 0.4484770
Maksimum Dop Oranı = 0.45

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI NI For Windows



Ö Z E T C E T V E L İ

K A D A S T R O

Ada/Par	Alan	EskiDop	Kamu.	Bağış.	D.Girmeyen	Dopal	Dopalma	Dop	İ.Tahsis
0/10001	21.00	-	-	-	-	-	21.00	-	21.00
13453/1	84.18	0.5049109	-	84.18	-	-	-	-	0.00
13453/2	26.08	0.3606276	-	26.08	-	-	-	-	0.00
13458/1	317.00	0.3643345	-	-	-	41.55	-	18.63	22.92
13458/1	317.00	0.3643345	-	-	-	124.67	-	55.91	68.76
13458/1	317.00	0.3643345	-	-	-	41.56	-	18.64	22.93
13458/1	317.00	0.3643345	-	-	-	124.67	-	55.91	68.75
13458/1	317.00	0.3643345	-	-	-	41.56	-	18.64	22.92
13458/1	317.00	0.3643345	-	-	-	41.56	-	18.64	22.92
13458/1	317.00	0.3643345	-	-	-	41.56	-	18.64	22.92
13458/1	317.00	0.3643345	-	-	-	41.56	-	18.64	22.92
13458/2	257.68	0.3673149	-	-	-	135.76	-	60.89	74.88
13458/2	257.68	0.3673149	-	-	-	135.76	-	60.89	74.88
13458/2	257.68	0.3673149	-	-	-	33.94	-	15.22	18.72
13458/2	257.68	0.3673149	-	-	-	50.91	-	22.83	28.07
13458/2	257.68	0.3673149	-	-	-	50.91	-	22.83	28.07
13458/3	59.16	0.3676109	-	-	-	15.58	-	6.99	8.60
13458/3	59.16	0.3676109	-	-	-	15.59	-	6.99	8.60
13458/3	59.16	0.3676109	-	-	-	5.20	-	2.33	2.87
13458/3	59.16	0.3676109	-	-	-	5.20	-	2.33	2.87
13458/3	59.16	0.3676109	-	-	-	5.20	-	2.33	2.87
13458/3	59.16	0.3676109	-	-	-	10.39	-	4.66	5.74
13458/3	59.16	0.3676109	-	-	-	10.39	-	4.66	5.73
13458/3	59.16	0.3676109	-	-	-	2.60	-	1.17	1.43
13458/3	59.16	0.3676109	-	-	-	3.90	-	1.75	2.15
13458/3	59.16	0.3676109	-	-	-	3.90	-	1.75	2.15
13458/3	59.16	0.3676109	-	-	-	5.20	-	2.33	2.86
13458/3	59.16	0.3676109	-	-	-	5.20	-	2.33	2.86
13458/3	59.16	0.3676109	-	-	-	5.20	-	2.33	2.86
13458/4	199.51	0.3248849	-	-	-	147.76	-	66.27	81.50
13458/4	199.51	0.3248849	-	-	-	147.76	-	66.27	81.49
13458/5	264.80	0.3203460	-	264.80	-	-	-	-	0.00
13458/17	415.03	0.3184722	-	392.00	-	33.79	-	15.15	18.64
13458/30	194.70	0.5267265	-	-	-	61.71	-	32.50	29.20
13458/30	194.70	0.5267265	-	-	-	61.71	-	32.50	29.20
13458/30	194.70	0.5267265	-	-	-	102.85	-	54.17	48.67
13458/30	194.70	0.5267265	-	-	-	61.71	-	32.50	29.20
13458/30	194.70	0.5267265	-	-	-	61.71	-	32.50	29.20
13458/30	194.70	0.5267265	-	-	-	61.71	-	32.50	29.20
13458/31	350.12	0.3124309	-	-	-	509.21	-	228.37	280.84
13459/29	212.14	0.3430367	-	212.14	-	-	-	-	0.00
13459/30	168.76	0.3442903	-	-	-	257.37	-	115.42	141.95
13459/31	161.93	0.3397888	-	-	-	245.27	-	110.00	135.27
13459/46	156.29	0.3448883	-	-	-	238.57	-	106.99	131.58
13459/47	277.73	0.3414507	-	-	-	421.73	-	189.14	232.59
13459/48	216.99	0.3379607	-	-	-	163.88	-	73.50	90.39
13459/48	216.99	0.3379607	-	-	-	163.88	-	73.50	90.38
13459/49	216.83	0.3381258	-	216.83	-	-	-	-	0.00

