

TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.10.2026

Sayı : 63

01.10.2026 tarihli ve 237 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Kumlublul Mahallesi 25361 ada 6 ve 7 parsellerde hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan itiraz konusu Komisyonumuzca görüşölüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye, Yenibağlar, Bahçelievler, Kumlublul, Fatih, Zafer, Eskişehir, Güllük, Tunalı, Ömerağa, Cumhuriye, Hayriye, Hacıseyit, Hacılibey, İhsaniye, Mamure, Işıklar, Yeni ve Şeker Mahallelerini kapsayan alanda hazırlanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Etap 8 17.02.2025 tarihinde onaylanmıştır. Kumlublul Mahallesi 25361 ada 6 ve 7 parseller söz konusu planda konut alanına isabet etmektedir.

Kumlublul Mahallesi 25361 ada 5 parselde bulunan binanın güneşlenmesinin 25361 ada 6 ve 7 parsellerde yapılacak bina sonucunda olumsuz etkileneceği tespit edildiğinden Kumlublul Mahallesi 25361 ada 6 ve 7 parsellerde çekme mesafelerinin düzenlenmesini içeren UİP-261122590 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği 15.04.2026-14.05.2026 tarihleri arasında askıya çıkartılmış olup askıdaki plana askı süresi içinde 21.04.2026 tarihli ve 22051 sayılı dilekçe ile Kumlublul Mahallesi Nimet Sokak ve Lise Sokak sakinleri tarafından itiraz edilmiştir. Bu kapsamda, Kumlublul Mahallesi 25361 ada 6 ve 7 parsellerde çekme mesafelerinin 6,25 metre olarak düzenlenmesini ve Kumlublul Mahallesi 25361 ada 7 parselin Lise Sokak cephesinde imar hattının düzenlenmesini içeren UİP-261136723 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmış söz konusu plan değişikliği 01.08.2026-02.09.2026 tarihleri arasında askıya çıkartılmış ve askıdaki plana askı süresi içinde 19.08.2026 tarihli ve 44829 sayılı dilekçe ile Kumlublul Mahallesi Nimet Sokak ve Lise Sokak sakinleri tarafından itiraz edilmiştir. Söz konusu dilekçede Kumlublul Mahallesi 25361 ada 6 ve 7 parsellere yapılacak olan bina nedeniyle bitişigindeki binanın havalandırmalarının kapanacağı, güneşinin kesileceği ve karanlıkta kalacağından bahisle 6 ve 7 parsellere inşaat izni verilmemesi ve parsellerin park alanı olması ve Belediyemizin 6 ve 7 parsellerin maliklerine başka yerden arsa vermesi talepleri bulunmaktadır.

Kumlublul Mahallesi 25361 ada 6 ve 7 parsellerde yapılacak binanın ve mevcut binaların güneşlenmesinin olumsuz etkilenmeyerek karanlıkta kalmaması ve havalandırmasının engellenmemesi amacıyla çekme mesafesi belirlendiğinden itirazın reddinin uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Ali İNCİ
Üye

TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.10.2026

Sayı : 64

01.10.2026 tarihli ve 238 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Çamlıca Mahallesi 21189 ada 1 ve 2 parsellerde hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusu Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Batıkent ve Çamlıca Mahallelerini kapsayan alanda hazırlanan UİP-261030099 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Etap 3, 06.10.2023 tarihli ve 133 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 15.12.2023 tarihli ve 515 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır. Çamlıca Mahallesi 21189 ada 1 parseller söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ticaret konut alanına 2 parsel ise konut alanına isabet etmektedir.

Çamlıca Mahallesi Sigortacılar Caddesinde yapılan incelemede, Çamlıca Mahallesi 21189 ada 1 ve 2 parseller hattın gerisinde kalacak şekilde oluşmuş olup kadastral duruma göre yapılaşma düzeninin sağlanması amacıyla imar hattında düzeltme yapılmıştır.

Bu doğrultuda, Çamlıca Mahallesi 21189 ada 1 ve 2 parsellerin Sigortacılar Caddesine bakan cephesinde imar hattı düzenlemesini içeren UİP-261150646 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Ali İNCİ
Üye

TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.10.2026

Sayı : 65

01.10.2026 tarihli ve 239 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Muttalıp Emirler Mahallesi 12718 ada 22 ve 23 parseller ve 24436 adanın bir kısmında hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusu Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Emirler Mahallesi 12718 ada 22 ve 23 parseller yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, kısmen Serbest Nizam 2 Kat yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanına kısmen de Yol Alanına, Emirler Mahallesi 24436 ada 1, 2, 3 ve 4 numaralı parseller ise Ayrık Nizam 2 Kat, 5 metre ön bahçe mesafeli ve 3 metre yan bahçe mesafeli, TAKS:0.30 ve KAKS: 0.60 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanına isabet etmektedir.

Belediyemize yapılan başvurular kapsamında yerinde yapılan incelemelerde Kantar Sokağına isabet eden alanın mevcut durumu ile imar planındaki durumu arasında uyumsuzluk olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda mevcut yapılaşmalara uygun olarak Kantar Sokağının mevcut duruma uygun olarak düzenlenmesi gerekliliği doğmuştur. Uygulama imar planı değişikliği sonucunda konut alanı azaldığından nüfus yoğunluğu artışı söz konusu değildir.

Bu doğrultuda, mevcut durum ve kadastral durum dikkate alınarak Emirler Mahallesi 12718 ada 22 ve 23 parsellerin Yol Alanında kalan bir kısmının Konut Alanı olarak, Emirler Mahallesi 24436 ada 1, 2, 3 ve 4 numaralı parsellerin kuzeyinde kalan tescilsiz alanın ise 24436 ada 1, 2, 3 ve 4 numaralı parsellere uygun olarak ada kenarının düzenlenmesini içeren UİP-261150643 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Ali İNCİ
Üye

TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.10.2026

Sayı : 66

01.10.2026 tarihli ve 240 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Çamlıca Mahallesi 21289, 21290, 14747 adaların kuzeyindeki ve 14728 adanın doğusundaki tescilsiz alanda hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Batıkent ve Çamlıca Mahallelerini kapsayan alanda hazırlanan UİP-261030099 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı (Etap-3), 06.10.2023 tarihli ve 133 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 15.12.2023 tarihli ve 515 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Çamlıca Mahallesi 21289 ve 21290 adaların kuzeyindeki tescilsiz alan (Tombakzade Parkı) söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında park, trafo ve regülatör alanları ve 7 metre genişliğinde imar yoluna isabet etmektedir.

Yerinde yapılan incelemeler sırasında Tombakzade Parkının üzerinde yapılar bulunduğu ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında parkın ortasından geçmek suretiyle planlanan yolun halihazırda bulunmadığı tespit edilmiş olup 7 metre genişliğindeki imar yolunun kaldırılması suretiyle 17.102,15 m² rekreasyon alanı planlanmıştır.

14728 adanın doğusunda yer alan tescilsiz alanlarda planlanan yeşil alanlar ile 14747 adanın kuzeyinde yer alan tescilsiz alanlarda planlanan yeşil alanlar, ulaşım ve otopark ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak yol ve otopark alanı şeklinde yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca, rekreasyon alanı içerisinde yer alan imar yolunun yeşil alan olarak planlanması suretiyle oluşturulan yaklaşık 574 m² büyüklüğündeki ilave yeşil alan, kaldırılan yeşil alanlara eşdeğer alan olarak ayrılmıştır.

Bu kapsamda, plan paftaları ve yerinde yapılan incelemeler doğrultusunda; Tombakzade Parkı'nın Rekreasyon Alanı olarak düzenlenmesi ile diğer alanlarda yol, otopark ve park alanlarına ilişkin planlama kararlarının yeniden düzenlenmesini ve ilave olarak 21028 ada 1 parselin doğusunda yer alan tescilsiz alana ilişkin Cami Alanı ile yol ve kaldırım alanlarının yeniden düzenlenmesini içeren UİP-261150662 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun olduğuna oy birliği / oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Ali İNCİ
Üye

TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ
İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.10.2026

Sayı : 67

01.10.2026 tarihli ve 241 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Zafer (Tapuda Tunalı) Mahallesi 1437 ada 1531 nolu parselde hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye, Yenibağlar, Bahçelievler, Kumlubel, Fatih, Zafer, Eskibağlar, Güllük, Tunalı, Ömerağa, Cumhuriye, Hayriye, Hacıseyit, Hacıalibey, İhsaniye, Mamure, Işıklar, Yeni ve Şeker Mahallelerini kapsayan alanda hazırlanan UİP-261078317 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Etap-8, 08.01.2025 tarihli ve 19 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 17.02.2025 tarihli ve 112 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Söz konusu alana ilişkin yapılan incelemede, Zafer (Tapuda Tunalı) Mahallesi 1437 ada 1531 nolu parsele isabet eden alanda kadastral duruma göre yol hattının düzenlenmediği tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda, Zafer (Tapuda Tunalı) Mahallesi 1437 ada 1531 nolu parsele isabet eden adakenarı hattının kadastral duruma göre düzenlenmesini içeren UİP-261150642 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Ali İNCİ
Üye

TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.10.2026

Sayı : 68

01.10.2026 tarihli ve 242 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yaşamkent Mahallesi 3220 ada 1 nolu parselde hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yaşamkent Mahallesi 3220 Ada 1 Parsel yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 10 metre ve 7 metre yapı yaklaşma mesafeli 4 Kat yapılaşma koşuluna sahip Kültürel Tesis Alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alanında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmaksız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine “İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir.” hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de “Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır.” hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir.

Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb. ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmaksız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir. Yaşamkent Mahallesi 3220 ada 1 nolu parsel de kamulaştırmaksız el atma davalarına konu alanlardan biridir.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7.

maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda söz konusu Yaşamkent Mahallesi 3220 Ada 1 Parselin 10 metre ve 7 metre yapı yaklaşma mesafesine sahip Emsal:0.60 ve 3 kat yapılaşma koşullu ticaret alanı ile 3 metre yapı yaklaşma mesafesine sahip 3 Kat yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak *“Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.”* hükmünün eklenmesini içeren UİP-261150660 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun olduğuna oy birliği / oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Ali İNCİ
Üye

TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.10.2026

Sayı : 69

01.10.2026 tarihli ve 243 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Şarhöyük 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İlave / Revizyonu yapılmasına ilişkin yetkinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesine verilmesi konusunun Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Gazipaşa, Zafer, Esentepe ve Fevziçakmak Mahallelerinde yer alan Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 13.11.1976 gün, A-192 sayılı kararı ile tescil edilen ve 73 sayılı kurul kararı ile sit sınırları kadastral paftaya aktarılan ve 18.06.2008 gün ve 2832 sayılı Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile de sit sınırları yeniden düzenlenen Şarhöyük I. (Bir) ve III. (Üç) Derece Arkeolojik Sit Alanı'na ilişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı 17.10.2008 tarih ve 19/240 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış olup 10.11.2008 gün ve 3188 sayılı Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile uygun bulunmuştur.

Şarhöyük I. (Bir) ve III. (Üç) Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gereği olarak KUİP-26043016 Plan işlem numaralı "Şarhöyük I. (Bir) ve III. (Üç) Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" 04.09.2020 tarih ve 135 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak 16.10.2020 tarih ve 332 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisi kararı ile onanmış olup 06.11.2020 gün ve 9088 sayılı Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu kararı ile uygun bulunmuştur.

Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.11.2025 tarih ve 14432 Sayılı Kararı ile Şarhöyük I. (Bir) ve III. (Üç) Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları güncellenmiştir. Sınırları değişen koruma alanlarına ilişkin 1/5000 Ölçekli ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planlarının revize edilmesi gerekmektedir.

Koruma Amaçlı İmar Planları Ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelikte yer alan Planlama Ekibinde Aranacak Asgari Nitelikler başlığı altında yer alan "Madde 19 : 'b) Arkeolojik sit alanları için, şehir plancısı veya şehir ve bölge plancısı veya kent plancısı, restorasyon konusunda yüksek lisans yapmış mimar, arkeolog, sosyolog bulunması zorunludur.'" hükmü yer almaktadır. Söz konusu planlama ekibine ilişkin bünyemizde yeterli personelin bulunmaması nedeniyle Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı revizyonlarına ilişkin çalışmaların yürütülmesi amacıyla;

5216 sayılı yasanın 7/b maddesi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelik hükümleri uyarınca 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İlave / Revizyonu yapılmasına ilişkin yetkinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesine verilmesi konusunun uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Ali İNCİ
Üye

TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ
İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.10.2026

Sayı : 70

01.10.2026 tarih ve 244 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen; Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, muhtelif cadde ve sokaklara ilişkin yol boyu ticaret teşekkül etmesi konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Madde f fıkrası 1. bendi uyarınca yol boyu ticaret olarak teşekkül eden alanların Belediye Meclislerince karara bağlanacağı hükmü bulunduğu belirtilerek ekli listede bilgileri bulunan alana ilişkin yol boyu ticaret teşekkül ettiğine dair değerlendirme yapılması talep edilmektedir.

Sazova Mahallesi, Bahçelievler Sokağına ilişkin değerlendirmede; Bahçelievler Sokak üzerinde yol boyu ticaret teşekkül etmediğine,

Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Ali İNCİ
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

	DİLEKÇE Geliş Tarihi /Sayı		DİLEKÇE SAHİBİ	MAHALLE	SOKAK	ADA	PARSEL
1	14.08.2026	44220	ALİ EMİN ÜSTÜN	SAZOVA	BAHÇELİEVLER SOKAK	22815	19

TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.10.2026

Sayı : 71

Tepebaşı İlçesi, Tandır Mahallesi mahalle yerleşik alan sınırı yakınında bulunan bazı parsellerin konumları ve yöresel özellikleri itibarıyla fiilen ve hukuken tarımsal amaçlı kullanım vasfını yitirmiş durumda olduğundan, yerleşik alan sınır tespit ve revizyon çalışması yapılacağından söz konusu alana ilişkin tarım dışı amaçlı kullanılması için Kamu Yararı Kararı alınması konusu Belediyemiz Meclisinin 01.10.2026 tarih ve 245 sayılı Kararı ile Komisyonumuza sevk edilmiştir.

Söz konusu alanın tarım dışına çıkartılması amacı ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ile yazışmalar yapılmıştır. İl Tarım ve Orman Müdürlüğün 14.09.2026 tarih ve 26645110 sayılı görüş yazısında söz konusu alana ilişkin İl Toprak Koruma Kurulu tarafından yapılan değerlendirmede; tarımsal bütünlüğü bozmayan ve alternatif bulunmayan Tepebaşı İlçesi, Tandır Mahallesi sınırları içerisinde talep edilen alan üzerinde Mahalle Yerleşik Alanı Genişleme çalışması yapılması için 6,6989 hektar alanın tarım dışı amaçlı olarak kullanımı 5403 sayılı Kanunun 14. Maddesi kapsamında kabul edilmiştir.

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesine istinaden, alternatif alan bulunmaması ve Toprak Koruma Kurulunun uygun görmesi şartıyla Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınan alanlar tarım dışı amaçla kullanılabilenekte olup, ekli listede ada ve parsel bilgileri verilen taşınmazları kapsayan ve yine ekte yer alan paftada koordinatları belirtilen 6,6989 hektar büyüklüğündeki alanın yerleşik alan sınır tespit ve revizyon çalışması amacıyla yapılan incelemede; Tandır Mahallesi, 29530 ada 1 parsel, 29531 ada 1 parsel, 29532 ada 1 parsel, 29536 ada 13, 14, parseller, 29539 ada 1 parsel, 29541 ada 5, 6, parsellerin tamamı, 29533 ada 1 parsel, 29536 ada 12 parsel, 29536 ada 15, 16 parseller, 29541 ada 3 parsel, 29541 ada 8 parselin haritasında belirtilen kısmına ilişkin **yaklaşık 6,6989 ha alanda Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca** “Kamu Yararı Kararı” alınması hususu, Komisyonumuzca oy birliği ile uygun görülmüştür.

Ek: 1) Parsel listesi.
2) Yerleşik alan sınır tespit ve revizyon çalışması krokisi.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Ali İNCİ
Üye

TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ
İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 08.10.2026

Sayı : 72

01.10.2026 tarihli ve 236 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Şirintepe ve Zincirlikuyu Mahallelerini kapsayan alanda 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-4'de 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu konusu Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-4, 06.11.2023 tarih ve 148 Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 13.06.2024 tarih ve 249 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Şirintepe- Zincirlikuyu 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Etap-4 de yapılan incelemeler neticesinde muhtelif alanlarda düzenleme yapılması gerekliliği oluşmuştur.

Bu kapsamda Şirintepe- Zincirlikuyu 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Etap-4 de muhtelif alanlarda gerekli düzenlemeler yapılarak plan notlarının düzenlenmesini içeren UİP-261151356 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun 14949 adanın bir kısmı ile 17471 adanın yeniden düzenlendiği ve plan notlarına ilave hüküm eklendiği şekliyle uygun olduğuna oy birliği/oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Ali İNCİ
Üye

TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ
PLAN BÜTÇE KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02/10/2026
Sayı : 39

01.10.2026 tarih ve 246 sayılı Meclis Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere Komisyonumuza gönderilen, Eskişehir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü'nün 25.09.2026 tarih ve E-10419587-400[26010102295]-16827083 sayılı yazısı ile;

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Ortaöğretim Alanına İsalet eden İlçemiz Yenibağlar Mahallesi 22993 ada 2.018,41m²'lik 4 parsel sayılı taşınmaz üzerine Eğitim-Öğretim binası planlandığı, taşınmazın Belediye Meclisinin 05.03.2026 tarih ve 72 sayılı Kararı ile trampa (takas) yolu ile devir işlemi yapılmasına karar verildiğinden, ekli listede Tablo 2. de yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında "Ayrık Nizam 2 Kat Konut" alanına isalet eden 2 adet taşınmazdaki mülkiyeti Belediyemize ait olan toplam 1.019,84 m²'lik hisselerin de Hazine adına Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğüne,

Tablo 1. de bilgileri yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Bitişik Nizam 3 Kat Ticaret+Konut" ve "Ayrık Nizam 2 Kat Konut" alanına isalet eden 15 adet taşınmazdaki toplam 3.898,36 m²'lik Hazineye ait olan hisselerin ise Belediyemize 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15. maddesinin "h" bendi ve yine aynı Kanunun 18. maddesinin "e" bendi gereğince, trampa konusunun incelenmesi sonucunda;

KARAR: Meclis' ce Plan Bütçe Komisyonu'na havale edilen, mülkiyeti belediyemize ait Yenibağlar Mahallesi 22993 ada 2.018,41 m²'lik 4 parsel sayılı taşınmaz ile Tablo 2. de yer alan 2 adet taşınmazdaki mülkiyeti Belediyemize ait olan toplam 1.019,84 m²'lik hisselerle karşılık ekli listede Tablo 1. de yer alan 15 adet taşınmazdaki toplam 3.898,36 m²'lik Hazine hisselerinin Belediyemize, kamu yararı gereği bedel farkı gözetmeksizin Hazine adına Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü'ne trampa (takas) yolu ile devir edilmesi oy birliği / oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

PLAN BÜTÇE KOMİSYONU

Hakan KARUK
Başkan

Neşet ERTÖY
Başkan Yardımcısı

Ali Semih ÜNLÜ
Üye

T.C.
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

RAPOR NO :2026/38

TARİH :02/10/2026

KONU :2027 Mali Yılı Bütçe Tasarısı

01.10.2026 tarih ve 232 sayılı karar ile Meclis gündemine getirilen Tepebaşı belediyesi 2027 Mali yılı Bütçe Tasarısının meclis tarafından Plan Bütçe Komisyonumuza havale edilmesi ile 2027 Mali Yılı Bütçe Tasarısı görüşülmüş;

A. Mahalli İdareler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliğinin 30. Maddesine uygun olarak 2027 Mali Yılı Bütçesinin aşağıda belirtilen cetvellerden oluştuğu görülmüştür:

1. Bütçe Kararnamesi
2. Ödenek Cetveli (A)
3. Gelirlerin Ekonomik Sınıflandırması (B) Cetveli
4. Finansmanın Ekonomik Sınıflandırması Cetveli
5. Gelirlerin Yasal Dayanağını Gösterir (C) Cetveli
6. Çok Yıllı Gider Bütçesi Cetveli
7. Program ve Ekonomik Sınıflandırma Düzeyinde İzleyen İki Yıl Bütçe Tahmini Cetveli
8. Program, Alt Program ve Ekonomik Sınıflandırma Düzeyinde 2027 Yılı Bütçe Teklifi Cetveli
9. Program, Alt Program ve Faaliyet İtibarıyla 2027 Yılı Bütçe Teklifi Cetveli
- 10.Çok Yıllı Gelir Bütçesi Cetveli
- 11.Çok Yıllı Finansmanın Ekonomik Finansmanın Cetveli
- 12.Gelecek Yıllara Yaygın Yüklenmeleri Kapsayan Taahhütler (G) Cetveli
- 13.Memur Olmayanlara Verilecek Yollukları Gösterir (H) Cetveli
- 14.İhdas Edilen Memur Kadrolarını Gösterir (K-1) Cetveli
- 15.İhdas Edilen Sürekli İşçi Kadrolarını Gösterir (K-2) Cetveli
- 16.237 Sayılı Taşıt Kanunu'na Göre Satan Alınacak Taşıtları Gösterir (T-1) Cetveli
- 17.Mevcut Taşıtları Gösterir (T-2) Cetveli
- 18.Ayrıntılı Harcama Programı
- 19.Finansman Programı
- 20.İdare Bütçe Teklifi Gerekçesi
- 21.696 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname Kapsamında Belediye Şirketlerinde İstihdam Edilen Şirket İşçi Sayıları Cetveli
- 22.2027 Yılı Belediye Gelir Tarifesi

B. Mahalli İdareler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliğinin 30. maddesine uygun olarak hazırlanan Bütçe Kararnamesi; 14 maddeden oluşmaktadır.

Kararnamede, gider tahminleri toplamı, gelir tahminleri toplamı, bütçe açığı varsa açığın ne şekilde kapatılacağı, kanunlara göre toplanacak vergi, resim ve harçların taksit süreleri, bütçe yılına ait gelir ve giderlerini ilgilendiren diğer hükümlere yer verilmiştir.

C. Ödenek (A) Cetveli; Ödenek Cetvelinin Mahalli İdareler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliği hükümleri uyarınca. Program, kurumsal, finansman tipi sınıflandırmanın

bütün düzeyleri ile ekonomik sınıflandırmanın ilk iki düzeyinin yazılmasından oluştuğu,

Müdürlüklerin 2027 yılı içerisinde yapacakları hizmet ve yatırım gereklerine uygun olarak, performans programı ve yatırım programındaki hedef ve ilkeler göz önünde bulundurularak hazırlandığı tespit edilmiştir.

Bütçe ile tahmin edilen gider **6.970.000.000,00 TL**'dir. Bütçeye **550.000.000,00 TL** Yedek Ödenek konulmuş olup bu ödenek Bütçe Gelirlerinin % 8.6'sına tekabül etmekle; Bütçe Gelirlerinin %5'inden az, % 10'unundan fazla olamaz şartına uyulmuştur.

D. Gelirlerin Ekonomik Sınıflandırması (B) Cetveli; Mahalli İdareler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca gelirlerin ekonomik sınıflandırmasının dört düzeyinin yazılmasından oluştuğu;

Gelir Bütçesinin 6.405.580.000 TL olarak tahmin edilmiş, Bütçe Gelirlerinden yersiz veya fazla tahsilat nedeni ile veya yargı kararı ile iadesi gereken tutarlar, yönetmeliğin 12. maddesi hükmüne uygun olarak **5.580.000 TL - Ret ve İadeler** şeklinde gelir bütçesinde gösterilmiştir.

E. Finansmanın Ekonomik Sınıflandırması Cetveli; **6.970.000.000,00 TL** gider tahmini, **6.400.000.000,00 TL** gelir tahminine karşılık oluşan **570.000.000,00 TL** bütçe açığına iç ve dış borçlanma karşılık gösterilmiş ve bu suretle bütçe denkliliği sağlandığı görülmüştür.

Bu husus Yönetmeliğin 20. maddesi uyarınca Finansmanın Ekonomik Sınıflandırması Cetvelinde gösterilmiştir.

F. Gelirlerin Yasal Dayanağını Gösterir (C) Cetveli; Mahalli İdareler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliğinin 15. maddesinde ifade edildiği üzere, vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlülükler kanunla konulur, değiştirilir ve kaldırılır genel kuralı gereğince belediye gelirlerinin yasal dayanakları "Gelirlerin Yasal Dayanakları Cetveli"nde gösterilmiştir.

G. Mahalli İdareler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliğinin 24. maddesi gereğince Ayrıntılı Harcama Programı ve Finansman Programı hazırlanarak bütçeye eklenmiştir.

17 başlıktan oluşan **2027 Yılı Gelir Tarifesi Cetveli**, 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 97. maddesinde belirtilen; "*Belediyeler bu kanunda harç veya katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet için belediye meclislerince düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkilidir.*" hükmü esas alınarak hazırlanmıştır.

Tepebaşı Belediyesinin 2027 Mali Yılı Bütçe Tasarısının komisyon raporu doğrultusunda Meclisçe oylanmasına ve bu suretle mevzuata uygun olarak hazırlanmış olan 2027 Mali Yılı Bütçe Tasarısına ait Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu Oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Meclisin bilgisine arz olunur. 02/10/2026

Hakan KARUK
Başkan

Neşet ERTÖY
Başkan Vekili

Ali Semih ÜNLÜ
Üye (Karşı Oy)

T.C
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

RAPOR NO :2026/37
TARİH :02/10/2026
KONU :2027 Yılı Taslak Performans Programı

I. GİRİŞ VE İNCELEME

01.10.2026 tarih ve 231 sayılı karar ile Belediye Meclisimizin gündemine getirilen ve Meclisin 01/10/2026 tarihli birleşiminde Komisyonumuza havale edilen; Mali Hizmetler Müdürlüğü tarafından hazırlanan Tepebaşı Belediyesi 2027 Yılı Taslak Performans Programı, komisyonumuzca ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde detaylı olarak incelenmiştir. İnceleme, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 9. Maddesi, Belediye Kanunu'nun.41. maddesi ile Kamu İdarelerince Hazırlanacak Performans Programları Hakkında Yönetmelik hükümleri esas alınarak hazırlanmıştır.

II. STRATEJİK ÇERÇEVE VE DEĞERLENDİRME

Tepebaşı Belediyesi'nin 2025-2029 Stratejik Planı ile uyumlu olarak hazırlanan 2027 yılı Taslak Performans Programı'nda; belediyenin geleceğe yönelik vizyonu, misyonu, stratejik amaçları ve bu amaçlara ulaşmak için belirlenen performans hedefleri ile göstergeleri yer almaktadır.

2027 yılı performans programında;

- 5 adet Stratejik Amaç,
- 53 adet Stratejik Hedef,
- 151 adet Faaliyet belirlendiği görülmüştür.

III. MALİ KAYNAK İHTİYACI VE BÜTÇE UYUMU

Performans hedeflerine ulaşmak amacıyla planlanan faaliyetlerin 2027 mali yılı bütçe taslağı ile uyum içerisinde olduğu tespit edilmiştir.

2027 Yılı Performans Programı'nın toplam kaynak ihtiyacı ve dağılımı şu şekildedir:

Kaynak Türü: :

1.- Bütçe İçi Kaynak.....:	6.970.000.000.-TL
2.- Bütçe Dışı Kaynak.....:	0.-TL
Toplam Kaynak İhtiyacı:	6.970.000.000.-TL

Kaynak Dağılımı (Ekonomik Kod):

01 – Personel Giderleri.....:	743.528.500.-TL
02 – Sosyal Güvenlik Kurumuna Devlet Primi Giderleri....:	73.717.500.-TL
03 – Mal ve Hizmet Alım Giderleri.....:	4.665.965.000.-TL
04 – Faiz Giderleri..... :	31.500.000.-TL
05 – Cari Transferler.....:	300.911.000.-TL
06 – Sermaye Giderleri.....:	604.378.000.-TL
09 – Yedek Ödenekler.....:	550.000.000.-TL
Toplam Kaynak Dağılımı :	6.970.000.000.TL

IV. KOMİSYON GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Komisyonumuzca yapılan değerlendirmeler neticesinde; Tepebaşı Belediyesi 2027 Yılı Taslak Performans Programının;

1. 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'na uygun olarak hazırlandığı,
2. Kurumun 2025-2029 Stratejik Planı'ndaki amaç ve hedeflerle paralellik gösterdiği,
3. Kaynakların etkili, ekonomik ve verimli kullanımını hedefleyen somut performans göstergeleri içerdiği,
4. Performans programı bütçe ihtiyacının, 2027 yılı Taslak Bütçesi ile uyumlu olduğu,

5. 2027 Yılı Performans Programı Kitapçığı sayfa 151’de yer alan *Ekonomik Sınıflandırma Düzeyinde Performans Programı maliyeti* tablosunda, 02-Sosyal Güvenlik Kurumuna Devlet Primi Giderleri kısmında sehven hatalı yazılan 42.300.500.-TL yerine 38.300.500.-TL, 03-Mal ve Hizmet Alımı Giderleri kısmında 3.877.999.000.-TL yerine 3.877.441.000.-TL, 06-Sermaye Giderleri kısmında 429.001.000.-TL yerine 433.559.000.-TL ve toplam kısmında 599.820.000.-TL’nin ise 604.378.000.-TL olarak tadil edilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda hazırlanan 2027 Yılı Taslak Performans Programı, Komisyonumuzca **oy çokluğu** ile kabul edilmiş ve Belediye Meclisi'nin onayına sunulmak üzere işbu rapor tanzim edilmiştir.

Hakan KARUK
Başkan

Neşet ERTÖY
Başkan Vekili

Ali Semih ÜNLÜ
Üye (Karşı Oy)

T.C.
TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI

PLAN BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

TARİH : 02.10.2026
SAYI : 40

Tepebaşı Belediye Meclisinin 01.10.2026 tarih ve 234 sayılı kararı ile komisyonumuza incelenmek üzere gönderilen, İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün 28.09.2026 tarih ve 203552 sayılı yazısı ve eki (II) sayılı cetvel komisyonumuzca incelenmiş olup;

Ekli (II) Sayılı Cetvelde bulunan boş memur kadrolarının unvan ve derece değişikliği önerisinin komisyonumuzca yapılan inceleme sonucu, Belediye ve Bağlı Kuruluşları ile Mahalli İdare Birlikleri Norm Kadro İlke ve Standartlarına Dair Yönetmelik hükümleri doğrultusunda hazırlandığı görülerek konunun müdürlükten geldiği şekliyle kabul edilmesine komisyonumuzca **oy birliği / oy çokluğu** ile karar verilmiştir.

Eki :
(II) Sayılı Cetvel

Hakan KARUK
Başkan

Neşet ERTÖY
Başkan Yardımcısı

Ali Semih ÜNLÜ
Üye