# TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ
## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.11.2026**
**Sayı : 74**

03.11.2026 tarihli ve 267 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı İlçesi, Batıkent Mahallesi, 19144, 19145, 19149, 19150, 19151 ve 19152 adalarda hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Batıkent Mahallesi, 19144, 19145, 19149, 19150, 19151 ve 19152 adalar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam 4 kat, Taks:0,30 Kaks: 1.20 ön bahçeden 5 metre yan bahçelerden 3 metre çekme mesafeli konut alanına isabet etmektedir.

Söz konusu alan 15.11.1988 tarihinde Eskişehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam 5 kat Taks:0.30 Kaks:1.50 ve Ayrık Nizam 4 kat Taks:0.30 Kaks:1.20 yapılaşma koşullu konut alanına olarak planlanmıştır.

Plan değişikliğine konu adalarda 1992 tarihinde ilk kez yapı ruhsatı alınarak ruhsat düzenlenen tarihte yürürlükte bulunan imar planı kararlarına ve h serbest uygulamasına göre inşaata başlanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan 27.01.2003 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı ile Ayrık Nizam 4 kat Taks:0,30 Kaks: 1.20 yapılaşma koşullu konut alanı olarak planlanmıştır.

Yapılan incelemede plan değişikliğine konu adalarda yapıların yapıldığı dönemde yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında söz konusu adalarda ortalama emsalin 1.30 olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapıların 6306 sayılı Kanun kapsamında dönüşümünün gerçekleşebilmesi amacıyla yapı ruhsatına esas olan 1.30 emsalin verilmesinin uygun olacağı düşünülmüştür. Yapılan plan değişikliği kapsamında dönüşümün desteklenmesi amacıyla adalar Ticaret-Konut Alanı olarak planlandığından nüfus yoğunluğunda herhangi bir artış bulunmamaktadır.

Yukarıda yer alan açıklamalar doğrultusunda Batıkent Mahallesi, 19144, 19145, 19149, 19150, 19151 ve 19152 adaların Ayrık Nizam 6 kat, E:1.30 ön bahçeden 5 metre yan bahçelerden 3 metre çekme mesafeli konut alanı olarak planlanması ve plan notlarına "1. Plan değişikliği sınırı içinde kalan 19144-19145-19149-19150-19151-19152 adalarda 6306 sayılı Kanun kapsamında binanın yenilenmesi durumunda, imar planında belirlenen emsalin %20'si kadar alan ilave edilerek ruhsat düzenlenebilir. 2. Ticaret+Konut adalarında yapılacak ticaret yapıları daha düşük katlı ve müstakil olarak yapılabilir." hükümlerinin eklenmesini içeren UİP-261152671 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

| | | |
|---|---|---|
| Erdoğan AYDOĞMUŞ | Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN | Ali İNCİ |
| Başkan | Başkan Vekili | Üye |

# TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ
## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.11.2026**
**Sayı : 75**

03.11.2026 tarihli ve 268 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sakintepe Mahallesi 12633 ada 109 parselde hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusu Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sakintepe Mahallesi 12633 ada 109 parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında TAKS:0.30, KAKS:0.60, ayrık nizam, 2 kat, 5 metre ön bahçe ve 3 metre yan bahçe mesafesine sahip konut alanına isabet etmektedir.

Söz konusu parselin mimari açıdan daha uygun şekilde yapılaşmasının sağlanması ve ulaşım bağlantılarının iyileştirilmesi amacıyla 7 metre genişliğinde yol geçirilmesini içeren UİP-261152672 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin parselden yol geçirilmesi sonucunda yapılaşma koşulları açısından sehven tanımsız kalan parselin güneyindeki alana yapılaşma şartlarının eklenmesi ve parselin kuzeybatı ucundaki 22,91 $m^2$ alanın parsel yapısının düzgün oluşması açısından yol alanı olarak planlanması ve yol istikametinin düzenlenmesi suretiyle uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

| | | |
|---|---|---|
| Erdoğan AYDOĞMUŞ | Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN | Ali İNCİ |
| Başkan | Başkan Vekili | Üye |

# TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ
## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.11.2026**
**Sayı : 76**

03.11.2026 tarihli ve 269 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Tepebaşı ilçesi, Satılmışoğlu Mahallesi 11228 ada 140 parselde kamu yararı kararı alınması konusu Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Nihal Karaağaç'ın 14.10.2026 tarihli ve 53695 sayılı dilekçesinde, Satılmışoğlu Mahallesi 11228 ada 140 parsel üzerinde "hazır beton tesisi" yapılması amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanacağından İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüşünün talep edildiği, talebin Toprak Koruma Kurulu tarafından oy çokluğu ile kabul edildiği ve sürecin devam edebilmesi için kamu yararı kararının alınarak değerlendirilmek için ilgili Bakanlığa iletilmek üzere Müdürlüğe gönderilmesi gerektiği belirtilmektedir.

14.10.2026 tarihli ve 53695 sayılı dilekçe ile Belediyemize iletilen İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 26991758 sayılı yazısı ve ekleri incelendiğinde Eskişehir İl Toprak Koruma Kurulu Eylül 2026 Toplantı Kararlarının 9. gündem maddesinde tarımsal bütünlüğü bozmayan ve alternatifi olmayan söz konusu parselin tamamının hazır beton tesisi olarak tarım dışı amaçlı kullanım talebinin 5403 sayılı Kanunun 14. maddesi kapsamında Tema, ZMO, Üniversite ve Belediye temsilcilerinin red oyuna karşılık oy çokluğu ile uygun görüldüğünden bahisle 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 14. maddesi ve 09.12.2021 tarihli ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Yönetmeliğinin 3. maddesinin h bendi uyarınca yapılacak olan hazır beton tesisi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından alınması gerekli kamu yararı kararının İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne gönderilmesinin gerektiğinin belirtildiği tespit edilmiştir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 14. maddesi ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Yönetmeliğinin 3. maddesine istinaden alternatif alan bulunmaması ve Toprak Koruma Kurulunun uygun görmesi şartıyla Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınan alanlar tarım dışı amaçla kullanılabilmektedir. Kamu yararı kararı alınabilmesi için ise İl Toprak Koruma Kurulu Kararında sayılan ada ve parsellerin açıkça belirtildiği belediye meclis kararının alınması gerekmektedir.

Nihal Karaağaç'ın 23.03.2026 tarihli dilekçesine istinaden İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından 06.04.2026 tarihli ve 18445 sayılı yazı ile Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair 2026-6 sayılı genelgenin 10. madde 2. fıkrası hükmü gereğince 5403 sayılı Kanunun 13. ve 14. maddeleri kapsamında yapılacak işlemlere istinaden alternatif alan olup olmadığı bilgisi istemiştir. 04.05.2026 tarihli ve 187297 sayılı yazı ile İlçemiz sınırlarında beton santrali olarak planlı alan bulunmadığı, sanayi alanı olarak planlı alanlar bulunduğu belirtilerek 25.03.2026 tarihli ve 181904 sayılı yazımız ile sanayi ve depolama alanlarına ilişkin imar planı çalışması yapacağımızdan bahisle İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüşünün talep edildiği ve görüş doğrultusunda konunun değerlendirileceği bilgisi iletilmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda İl Toprak Koruma Kurulu Eylül 2026 Toplantı Kararlarının ilgili gündem maddesine Eskişehir Büyükşehir Belediyesi temsilcisi ve Tema, Ziraat Mühendisleri Odası ve Üniversite temsilcileri tarafından red oyu verildiğinden ve Belediyemiz tarafından Satılmışoğlu Mahallesi 11228 ada 140 parseli de kapsayan alanda sanayi ve depolama alanlarına ilişkin imar planı çalışması yapılacağından, yapılacak çalışma kapsamında talebin bütüncül plan yaklaşımıyla değerlendirilmesi gerekli görülmüş olup 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 14. maddesi ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Yönetmeliğinin 3. maddesine istinaden Satılmışoğlu Mahallesi 11228 ada 140 parselde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca "kamu yararı kararı" alınması hususu, Komisyonumuzca oy birliği / oy çokluğu ile uygun görülmemiştir.

| Erdoğan AYDOĞMUŞ | Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN | Ali İNCİ |
|---|---|---|
| Başkan | Başkan Vekili | Üye |

**TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ**
**İMAR KOMİSYON RAPORU**

**Tarih : 04.11.2026**
**Sayı : 77**

Tepebaşı İlçesi, Karagözler Mahallesinde mahalle yerleşik alan sınırı yakınında bulunan bazı parsellerin mevcut mahalle yerleşik alan sınırının hemen bitişiğinde olduğundan ve fiilen 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 03.11.2026 tarih ve 270 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 05.10.2026 tarih ve 26946033 sayılı görüş yazısında söz konusu alana ilişkin İl Toprak Koruma Kurulu tarafından yapılan değerlendirmede; tarımsal bütünlüğü bozmayan ve alternatifi bulunmayan Tepebaşı İlçesi, Karagözler Mahallesi sınırları içerisinde 1,5480 hektar talep edilen alan üzerinde Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine göre tarım dışı amaçlı olarak kullanımı kabul edilmiştir.

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 14. Maddesine istinaden, alternatif alan bulunmaması ve Toprak Koruma Kurulunun uygun görmesi şartıyla Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınan alanlar tarım dışı amaçla kullanılabilmekte olup, ekli listede ada ve parsel bilgileri verilen taşınmazları kapsayan ve yine ekte yer alan paftada koordinatları belirtilen 1,5480 hektar büyüklüğündeki alanın yerleşik alan sınır tespit ve revizyon çalışması amacıyla yapılan incelemede; Karagözler Mahallesi, 14560 ada 2, 3 ve 4 parselin haritasında belirtilen kısmına ilişkin yaklaşık 1.5480 hektar alanda Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca "Kamu Yararı Kararı" alınması hususu, Komisyonumuzca oy birliği / oy çokluğu ile uygun görülmüştür.

Ek: 1) Parsel listesi.

2) Yerleşik alan sınır tespit ve revizyon çalışması krokisi.

| | | |
|---|---|---|
| Erdoğan AYDOĞMUŞ | Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN | Ali İNCİ |
| Başkan | Başkan Vekili | Üye |

**TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ**

**PLAN BÜTÇE KOMİSYON RAPORU**

Tarih : 03/11/2026

Sayı : 41

03/11/2026 tarih ve 265 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen; Fen İşleri Müdürlüğüne 237 sayılı Taşıt Kanununun 10. Maddesi gereği 1 adet asfalt serme makinesi (finişer), 1 adet lastik tekerlekli vabıl silindir, 1 adet havuz (hardox) tipi dorse alınması konusunun kabulüne oy birliği / oy çokluğu ile karar verildi.

**PLAN BÜTÇE KOMİSYONU**

| | | |
|---|---|---|
| **Hakan KARUK** | **Neşet ERTOY** | **Ali Semih ÜNLÜ** |
| **Başkan** | **Başkan Yardımcısı** | **Üye** |

**TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

**PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi : 03/11/2026**
**Rapor No : 42**
**Konu : 2027 Yılı Evsel Katı Atık Ücret Tarifesinin Belirlenmesi**

**1. KOMİSYONDAN TALEP EDİLEN**

Belediye Meclisinin 03/11//2026 tarihli ve 266 sayılı meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen, Belediyemizin 2027 yılı Evsel Katı Atık Ücret Tarifesinin belirlenmesine ilişkin teklif, görüşülmek üzere Plan ve Bütçe Komisyonuna havale edilmiştir.

Komisyonumuz, 03/11/2026 tarihinde toplanarak ilgili müdürlüklerce hazırlanan tarife raporunu, maliyet hesaplarını ve ücret tarifesi teklifini incelemiştir.

**2. HUKUKİ DAYANAK**

Tarife çalışması;

- 5393 sayılı Belediye Kanunu,
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 11'inci maddesi,
- 27.10.2010 tarihli ve 27742 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Atıksu Altyapı ve Evsel Katı Atık Bertaraf Tesisleri Tarifelerinin Belirlenmesinde Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yayımlanan Evsel Katı Atık Tarifelerinin Belirlenmesine Yönelik Kılavuz

hükümleri çerçevesinde değerlendirilmiştir.

**3. KOMİSYON İNCELEMESİ VE DEĞERLENDİRME**

Komisyonumuzca yapılan incelemede;

1. Evsel katı atık ücret tarifesinin, belediyemiz tarafından fiilen sunulan evsel katı atık toplama ve taşıma hizmetlerinin maliyetlerini karşılayacak şekilde, tam maliyet esasına göre hazırlandığı,

2. Büyükşehir belediyesi ile ilçe belediyesi arasında görev ve sorumluluk paylaşımı dikkate alınarak, belediyemizce yürütülmeyen hizmetlere ilişkin maliyetlerin ilçe belediyesi tarifesine dahil edilmediği,

3. Tarife hesaplamalarında personel giderleri (İş ve Hizmet Sözleşmesinden doğan personel giderleri dahil), araç ve ekipman giderleri, akaryakıt, bakım-onarım, amortisman, işletme giderleri ve ilgili genel yönetim giderlerinin dikkate alınarak sistem maliyeti oluşturulduğu,

4. Ücretlerin belirlenmesinde atık üreticilerinin hizmetten yararlanma düzeyleri ve abone türleri esas alınarak adil ve ölçülebilir bir dağıtım yapıldığı,

5. Tarife uygulamasında aynı hizmet için mükerrer ücret tahakkuk ettirilmemesi, hizmet verilmeyen yerleşim alanlarından ücret alınmaması hususlarına dikkat edildiği,

6. Sular idaresinin ön ödemeli kartlı sistem kullandığı aboneler bakımından da tahakkuk ve tahsilatın mevzuata uygun, izlenebilir ve denetlenebilir bir yöntemle gerçekleştirildiği,

tespit edilmiştir.

**4. TARİFE TEKLİFİ**

Yukarıdaki değerlendirmeler doğrultusunda, 2027 yılında uygulanması önerilen Evsel Katı Atık Ücret Tarifesinin aşağıda belirtilen şekilde olması uygun görülmüştür.

| MÜKELLEF (abone) GRUPLARI | BİRİM DEĞER | ÜCRET TUTARI (₺/yıl) |
|---|---|---|
| **KONUTLAR** | Her 1 Abone için | ₺970,00 |
| **EĞİTİM KURUMLARI** (Okul, Dershane, Kreş vb.) | Her 1 Öğrenci için | ₺128,10 |
| **KAMU BİNALARI** | Her 1 Personel için | ₺600,00 |
| **HASTANELER VE YATAKLI SAĞLIK KURULUŞLARI** | Her 1 Yatak için | ₺1.400,00 |
| **YATAKLI TESİSLER** (Otel, Yurt, Apart, Pansiyon) | Her 1 Yatak için | ₺1.000,00 |
| **RESTORAN, LOKANTA, KAFETERYA, KAFE, MARKET ve EĞLENCE YERLERİ** | Her 1 m² için | ₺115,54 |
| **DİĞER TİCARİ, SINAİ, ZİRAİ, ve MESLEKİ FAALİYETTE BULUNAN İŞYERLERİ** (Bakkal, Büro, Kahvehane, Eczane, Terzi vb.) | (1-3 Personel İçin) Sonraki Her 1 Personel İçin | ₺2.800,00 |
| **SANAYİ KURULUŞLARI** | Her 1 İşyeri için | ₺3.600,00 |
| **PAZARLAR** | Her 1 Tezgah için | ₺1.750,00 |

**5. KOMİSYON KARARI**

Komisyonumuzca yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda;

1. 2027 yılı Evsel Katı Atık Ücret Tarifesinin, ilgili mevzuat hükümleri ve tam maliyet esasına göre hazırlanan tarife raporu doğrultusunda kabulüne,

2. Tarife uygulamasında büyükşehir belediyesi ile ilçe belediyesi arasındaki görev ve sorumluluk paylaşımının gözetilmesine,

3. Tahakkuk ve tahsilat işlemlerinin mükerrerliğe yol açmayacak, denetlenebilir ve şeffaf bir sistem üzerinden yürütülmesine,

4. Tarife raporunun ve alınacak meclis kararının mevzuatın öngördüğü usulle kamuoyuna duyurulmasına,

5. Tarifenin 01.01.2027 tarihinden itibaren yürürlüğe girmesine,

oy birliği / oy çokluğu ile karar verilmiş olup, raporumuz Belediye Meclisinin takdir ve onayına arz olunur. 03.11.2026

**KOMİSYON ÜYELERİ**

| | | |
|---|---|---|
| **Hakan KARUK** | **Neşet ERTOY** | **Ali Semih ÜNLÜ** |
| **Komisyon Başkanı** | **Başkan Yardımcısı** | **Üye** |