

TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ
PLAN BÜTÇE KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02/07/2026
Sayı : 33

01/07/2026 tarih ve 192 sayılı Meclis Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere Komisyonumuza gönderilen, 5510 Sayılı Kanun'un 31.05.2012 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 33. maddesi ile eklenen geçici 41. maddesi uyarınca;

Belediyemiz şirketlerinden Tepebaşı Turizm Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.' nin Sosyal Güvenlik Kurumu' na ve Belediyemizin de adı geçen şirkete olan borçlarına karşılık mülkiyeti Belediyemize ait Yenibağlar Mahallesi, 30351 ada 2 parselde bulunan 2.771,52 m² yüzölçümlü 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Ayrık Nizam 5 Kat Konut alanına isabet etmekte olan gayrimenkulün takas yolu ile Sosyal Güvenlik Kurumu'na devrinin gerçekleşmesi için 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (e) bendine göre Belediye Başkanı Dt. Ahmet ATAÇ' a yetki verilmesi hususunun incelenmesi sonucunda;

KARAR: Meclis' ce Plan Bütçe Komisyonu'na havale edilen, Belediyemizin Tepebaşı Turizm Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.' ne olan borçlarına karşılık ve Tepebaşı Turizm Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.' nin de Sosyal Güvenlik Kurumu' na olan borçlarının karşılanması için Yenibağlar Mahallesi, 30351 ada 2 parselde kayıtlı bulunan taşınmazın Sosyal Güvenlik Kurumu' na takas yolu ile devri için Belediye Başkanı Dt. Ahmet ATAÇ' a yetki verilmesi oy birliği / oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

PLAN BÜTÇE KOMİSYONU

Fikriye GÜVEN ZAPTİYE
Başkan

Hakan KARUK
Başkan Yardımcısı

Özdemir KAYHAN
Sözcü

Ali Semih ÜNLÜ
Üye

T.C.
ESKİŞEHİR TEPEBAŞI BELEDİYESİ

TARİH : 02.07.2026
SAYI: 34

PLAN ve BÜTÇE, HUKUK ve YÖNETMELİK ORTAK KOMİSYON RAPORU

01/07/2026 tarih ve 196 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen; "03.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (n) bentleri, 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 30.03.2005 tarihli ve 5326 sayılı Kabahatler Kanununun 42 inci maddesi ve 26.05.1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununa" dayanılarak hazırlanan ve Sayıştay Başkanlığının görüşü doğrultusunda Taslakta gerekli değişiklikler yapılarak düzenlenen, İlan, Reklam ve Tanıtım Yönetmeliğinin kabul edilerek yürürlüğe girmesi konusunun kabulüne oy birliği / oy çokluğu ile karar verildi.

Yüce Meclis'e arz olunur.

PLAN ve BÜTÇE KOMİSYONU

Fikriye GÜVEN ZAPTİYE
KAYHAN
Başkan

Hakan KARUK
Başkan Yardımcısı

Özdemir
Sözcü

Ali Semih ÜNLÜ
Üye

HUKUK KOMİSYONU

Muhammed YALÇIN
Başkan

Atilay DALGIÇ
Başkan Yardımcısı

Yusuf KIZILDAĞ
Sözcü

Musab Tayyip ALTINKAYNAK
Üye

YÖNETMELİK KOMİSYONU

Nazan ERŞAHİN
DALGIÇ
Başkan

Yusuf KIZILDAĞ
Başkan Yardımcısı

Atilay
Sözcü

Musab Tayyip ALTINKAYNAK
Üye

TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE HUKUK ORTAK KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.07.2026
Sayı : 51

01.07.2026 tarih ve 195 sayılı Meclis kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen, **“Eskişehir Tepebaşı Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları Yönergesi”** nin ve **“Yerleşme Bölgesi Gruplama”** paftası komisyonumuzca görüşüp incelenerek;

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 26.03.2025 tarihli ve E-80086111-045.01 12137859 sayılı yazısı ile 12.06.2026 tarihli ve E-80086111-327.99-15870723 sayılı yazısı birlikte değerlendirildiğinde; 22.02.2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği’nin 10 uncu maddesi uyarınca, afetlere hazırlık kapsamında riskli yapı tespiti yapılarak yıkılan yapıların bulunduğu 500 m² ve daha küçük parsellerde inşa edilecek yeni yapılarda, otopark ihtiyacının; Otopark Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi ile (f) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentleri kapsamında karşılanamadığının tespit edilmesi halinde yapı ruhsatı başvurularına Eskişehir Tepebaşı Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları Yönergesi ile Otopark Yönetmeliği’nin 12 nci maddesi hükümleri uyarınca, otopark bedeli hesabına esas alınan Yerleşme Bölgesi Gruplama Paftası doğrultusunda işlem tesis edilerek devam edilmesine;

Ancak riskli yapı kapsamında bulunmayan yeni yapı ruhsatı başvurularında ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından konuya ilişkin görüş alınıncaya ve yeni uygulama esasları belirleninceye kadar yürürlükte bulunan **“Eskişehir Tepebaşı Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları Yönergesi”** hükümleri çerçevesinde işlem tesis edilmemesine ve bu doğrultuda ilgili yönergenin; riskli yapı kapsamı dışında kalan başvurular yönünden uygulanmasının durdurulmasına komisyonumuzca oy birliğiyle karar verilmiştir.

İMAR KOMİSYONU

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yard. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan ÜNAL
Üye

Ali İNCİ
Üye

HUKUK KOMİSYONU

Muhammed YALÇIN
Başkan

Atilay DALGIÇ
Başkan Vekili

Yusuf KIZILDAĞ
Üye

Musab Tayyip ALTINKAYNAK
Üye

TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ
İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.07.2026

Sayı : 48

01.07.2026 tarihli ve 193 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Çamlıca Mahallesi 14861 ada 1,2,3,4,5,6 ve 7 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusu Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Batıkent ve Çamlıca Mahallelerini kapsayan alanda hazırlanan UİP-261064974 numaralı Batıkent-Çamlıca (Etap-3) 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı, 05.09.2024 tarihli ve 139 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 14.10.2024 tarihli ve 452 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Çamlıca Mahallesi 14861 ada 1,2,3,4,5,6 ve 7 nolu parseller yürürlükteki söz konusu planda 4 Kat yapılaşma koşuluna sahip T2 alanına, kısmen de yol ve otopark alanına isabet etmektedir.

Yapılan değerlendirmeler kapsamında alanın mülkiyet dokusu incelenmiş olup, mevcut parselasyon yapısı ve mülkiyet sınırlarının plan kararlarıyla uyumlu hale getirilmesi amacıyla uygulamaya yönelik imar planı değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda, mülkiyet dokusu dikkate alınarak alanda T2 Ticaret Alanı, Ticaret Alanı, yol ve otopark alan büyüklüklerinin bütüncül bir yaklaşımla yeniden düzenlenmesi amaçlanmıştır.

Bu kapsamda Çamlıca Mahallesi 14861 ada 1,2,3,4,5,6 ve 7 nolu parsellere ilişkin Emsal:0.60 2 Kat olarak düzenlenen Ticaret Alanının, Emsal:0.90 3 Kat yapılaşma koşullu Ticaret Alanı olarak düzenlendiği şekliyle ve 4 Kat yapılaşma koşullu T2 Ticaret Alanı, yol ve otopark düzenlemesini içeren UİP-261140113 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

Hasan ÜNAL
Üye

Ali İNCİ
Üye

TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.07.2026

Sayı : 49

01.07.2026 tarihli ve 194 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

ETAP-1 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları Özel hükümlerinin 42. Maddesinin f bendinin kaldırılmasına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan itiraz Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Yenibağlar (Tapuda Eskibağlar) Mahallesi, 2592 ada, 6 parselin tamamının ve 2 parselin bir kısmının dini tesis alanı ve 2595 ada, 1-2-3 parseller ile 2596 ada, 1 parsel ve 2599 ada 1-2 parsellerin bulunduğu alanda Ticaret-Turizm Alanı olarak planlanması ve plan notu eklenmesini içeren NİP-724,90 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.09.2019 tarih ve 324 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.10.2019 tarih ve 8059 sayılı Kararı ile tashih edildiği şekli ile uygun görülmüştür.

29.04.2021 tarih ve 14896 sayılı dilekçe ile Yenibağlar (Tapuda Eskibağlar) Mahallesi 2592 ada 2 ve 6 parseller; 2595 ada 1-2-3 parseller; 2599 ada 1-2 parseller ve 2596 ada, 1 parsel ile ilişkin hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği için başvuru yapılmıştır. Söz konusu parsellere ilişkin UİP-26531543 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 20.05.2021 tarih ve 109 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 11.06.2021 tarih ve 300 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu plan değişikliğinin plan notlarının 6. Maddesinde “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Göre Gerekli İşlemler Yürütülecektir.” hükmü bulunduğundan talebe konu alanda İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik kapsamında mevcut imar planına göre değeri ile plan değişikliği sonrasında oluşabilecek değer farklarının tespitine yönelik olarak değer artış payı belirlenmiştir.

Talebe konu parselleri de kapsayan alanda UİP-261010714 numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-1, 15.06.2023 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu Revizyon Uygulama İmar Planının Plan Notları Özel hükümlerinin 42. Maddesinin f bendine de söz konusu plan değişikliğinin plan notunda yer alan “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Göre Gerekli İşlemler Yürütülecektir.” Hükmü eklenmiştir.

Talep sahipleri Çiftkurtlar Gayrimenkul Ticaret Anonim Şirketi ve Bronz Mimarlık Gayrimenkul Danışmanlık Ticaret Anonim Şirketi tarafından Eskişehir 2. İdare Mahkemesinde 2022/1242 esas ile açılan, Eskişehir 2. İdare Mahkemesinde 2024/1253 esas ile devam eden davada; Tepebaşı Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün 22.11.2022 tarih ve 58848 sayılı işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edildiği; Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2024/1253 esas, 20244/1039 karar sayılı ve 27.11.2024 tarihli kararıyla dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesinin 2025/146 esas, 2025/282 karar sayılı ve 14.03.2025 tarihli kararıyla istinaf başvurusu reddedilmiş olup söz konusu davada temyiz süreci devam etmektedir.

22.11.2025 tarih ve 33085 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği'nin 3194 sayılı Kanunun ek 8 inci maddesinin yürürlük tarihinden önceki plan başvuruları başlıklı Geçici Madde 1'de "20/2/2020 tarihinden önce plan yapma ve onama yetkisini haiz idarelere başvuru yapılarak resmî kayıt numarası almış; uygulama imar planı değişiklik teklifleri ile 20/2/2020 tarihinden önce onaylanmış nazım imar planlarına uygun hale getirmek için yapılan uygulama imar planı değişiklik teklifleri, değer artış payına tabi değildir." Hükmü ilave edilmiştir.

Konuya ilişkin olarak 13.01.2026 tarih ve 173570 sayılı Tepebaşı Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından söz konusu değer artış payı işleminin İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği'nin Geçici Madde 1 kapsamında değer artış payına tabi olup olmayacağına ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'ne görüş sorulmuştur.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 06.05.2026 tarih ve 15404949 sayılı yazısında "Aynı yönetmeliğin Geçici Madde 1'de yer alan; "(1) 20/2/2020 tarihinden önce plan yapma ve onama yetkisini haiz idarelere başvuru yapılarak resmî kayıt numarası almış; uygulama imar planı değişiklik teklifleri ile 20/2/2020 tarihinden önce onaylanmış nazım imar planlarına uygun hale hükmü getirmek için yapılan uygulama imar planı değişiklik teklifleri, değer artış payına tabi değildir." gereği 20/02/2020 tarihinden önce onaylanan nazım imar planı değişikliklerine uygun hale getirmeye yönelik onaylanan uygulama imar planı değişikliklerinin değer artış payına tabi olmadığı anlaşılmaktadır." görüşü verilmiştir.

Talep sahipleri tarafından verilen 04.06.2026 tarih ve 29712 sayılı dilekçe ile Bakanlık görüşü kapsamında değer artış payına tabi olmadığı belirtilerek şerhlerin kaldırılması talep edilmiştir. Yapılan incelemede iş ve işlemlerin devam edebilmesi için 15.06.2023 tarihinde onaylanan ETAP-1 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları Özel hükümlerinin 42. Maddesinin f bendinde yer alan plan notunun kaldırılması gerektiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği'nin Geçici 1. Maddesi, Mahkeme kararları ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda ETAP-1 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları Özel hükümlerinin 42. Maddesinin f bendinde yer alan "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Göre Gerekli İşlemler Yürütülecektir." plan notunun kaldırılması içeren UİP-261140111 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun olduğuna oybirliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan ÜNAL
Üye

Ali İNCİ
Üye

TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.07.2023

Sayı : 50

01.12.2023 tarih ve 162 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

UİP-26531543 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yenibağlar (Tapuda Eskibağlar) Mahallesi 2592 ada, 2 ve 6 parseller, 2595 ada 1-2-3 parseller ve 2599 ada 1 ve 2 parseller, 2596 ada 1 parsel ve çevresinde UİP-26531543 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 20.05.2021 tarih ve 109 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş, 11.06.2021 tarih ve 300 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış olup 13.07.2021 – 11.08.2021 tarihleri arasında bir ay süreyle ilan edilmiştir.

Söz konusu plana, askı süresi içinde Tuna Aydınmakina ve Aydınmakina İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. adına vekaleten Av. Mehmet Kahya ve Av. Selen Kahya tarafından 26.07.2021 tarih ve 24375 sayılı dilekçe ile itirazda bulunulmuştur. Söz konusu imar planı değişikliğine yapılan itirazın reddine ilişkin 07.09.2021 tarih ve 195 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis kararı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.09.2021 tarih ve 429 sayılı kararı ile onaylanmış olup plan değişikliği kesinleşmiştir.

Davacılar Aydınmakina İnşaat Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi ve Tuna Aydınmakina tarafından Eskişehir 1. İdare Mahkemesinde 2021/770 Esas ile Tepebaşı Belediye Başkanlığı ve Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na karşı, 2022/1177 Esas ile devam eden davada; *Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Eskibağlar Mahallesi, 2599 ada, 1-2 parseller, 2595 ada, 1-2-3 parseller, 2596 ada 1 parsel, 2592 ada, 2-6 parseller ve çevresini kapsayan alanda yapılan 13.07.2021 askı ilan tarihli ve UİP-26531543 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada; 1. İdare Mahkemesinin 2022/1177 Esas, 2023/1043 karar sayılı ve 04.10.2023 tarihli kararıyla “dava konusu işlemin iptaline” karar verilmiştir.*

06.12.2023 tarih ve 175 sayılı Tepebaşı Meclis Kararı ile Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2022/1177 Esas sayılı dosyasında alınan *İşlemin İptali Kararı* ile ilgili mahkeme sürecinin devam etmesi ve bahse konu alana ilişkin *aksi yönde kesinleşmiş mahkeme kararı* bulunması göz önünde bulundurularak; söz konusu itirazın, mahkeme süreçlerinin tamamlanmasından sonra değerlendirilmesine karar verilmiştir.

Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesinin 2023/2867 esas, 2024/946 karar sayılı ve 09.09.2024 tarihli kararıyla söz konusu plan değişikliğinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına açılmış dava bulunmadığı, Planın kademelenme yönünden uygun olduğu istinaf başvurusunun kabulüne, Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2022/1177 esas, 2023/1043 karar sayılı ve 04.10.2023 tarihli kararının kaldırılmasına, davanın reddine karar verilmiştir. Bu kapsamda plan değişikliğine Tuna Aydınmakina ve Aydınmakina İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılan itiraza karşı açılan davada, davanın reddi kararı bulunduğu ve söz konusu imar planı değişikliğine yapılan itirazın reddine ilişkin 07.09.2021 tarih ve 195 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis kararı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.09.2021 tarih ve 429 sayılı kararları yürürlükte bulunduğu ve ayrıca karar verilmesine yer olmadığına Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan ÜNAL
Üye

Ali İNCİ
Üye