



İLBANK

**T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
İLLER BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**


**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ
2070/8 PARSEL
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesinde kayıtlı 2070 ada 8 parsel sayılı taşınmazı kapsamaktadır. 6.465,35 m² büyüklüğündeki söz konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakla beraber, alan Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından otopark olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz mülkiyeti maliye adına kayıtlı iken 23.06.2021 tarihinde yapılan satış işlemi ile İller Bankası A.Ş mülkiyetine geçmiştir. (Aşağıda taşınmazın kadastro ve mülkiyet durumu)

HARITA (PLAN) ÖRNEĞİ									
KADASTRO									
İl	Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde			Yüzölçümü	
	Konuk Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevki	Gömlük Sıra No	Hh	m ²	dn
BURSA	---	H21C05C1B	2070	8			---	6465	35

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ		
İl:	BURSA	
İlçe:	NİLÜFER	
Mahalle/Köy:	İHSANIYE	
Mevki:		
Ada:	2070	Parsel: 8
Yüz Ölçümü:	6.465,35 m ²	Cilt/Sayfa No: 58 - 5658
Niteliği:	ARSA	
MALİK BİLGİLERİ		
Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
İLLER BANKASI A.Ş.	Tam	6.465,35
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER		
Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
30117667	Satış	32.326.750,00
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
	23/06/2021 - 33887	Veriliş Tarihi: 23/06/2021 -Ali İhsan SOZGEN Yüküklü Müdür, Tapu Sicil Müdürlüğü

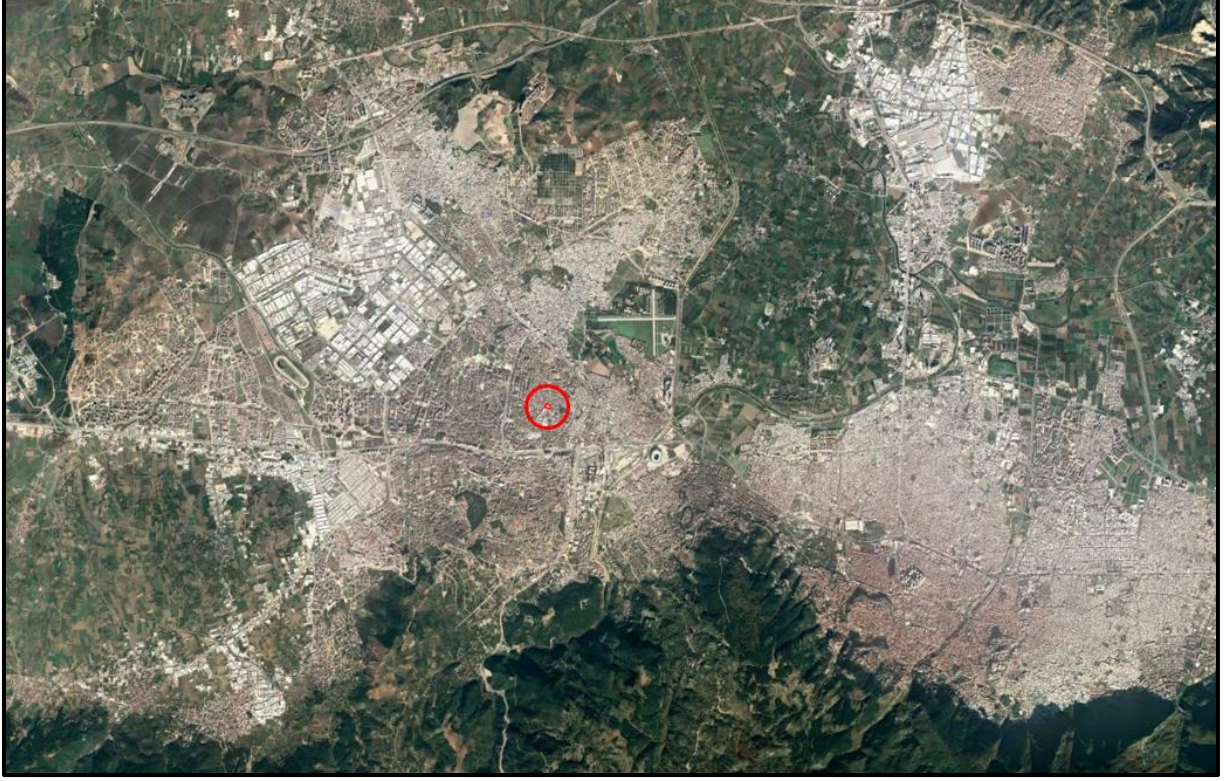
Şekil 1: Planlamaya konu taşınmaza ilişkin mülkiyet bilgileri

Taşınmazın bulunduğu alan ağırlıklı olarak kamu kurumlarının bulunduğu bir bölgede yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alanın hemen güneyinde Nilüfer Belediyesi, Nilüfer Nüfus Müdürlüğü, Nilüfer Polis Merkezi ve Bursa Vergi Dairesi ve BUSKİ Genel Müdürlüğü yer almaktadır. Eğitim tesisleri alanı olarak taşınmazın hemen kuzeyinde Cavit Çağlar Ortaokulu, Güneyinde ise Vahide Aktuğ Ortaokulu yer almaktadır. Sonuç olarak planlama alanı çoğunlukla kamu kuruluşlarının yer aldığı bir idari merkez niteliği göstermektedir.

Planlama alanın Bursa'nın ana ulaşım bağlantılarından olan İzmir Yolu, Sanayi Caddesi ve Fatih sultan Mehmet Bulvarı'nın kesişiminin yaklaşık olarak geometrik orta noktasında kalmaktadır. Dolayısıyla planlama alanının Bursa kent merkezi ile güçlü bir ulaşım bağlantısı olduğu söylenebilir. Planlama alanına ulaşım bağlantısını kuvvetlendiren diğer hususlar ise; Sanayi Caddesi üzerinde yer alan İhsaniye Metro Durağı ile İzmir Yolu Caddesinde yer alan Nilüfer Metro Durağıdır. Planlama alanının yakın çevresi ve Bursa kenti metropoliten alan içindeki konumu aşağıdaki gibidir.



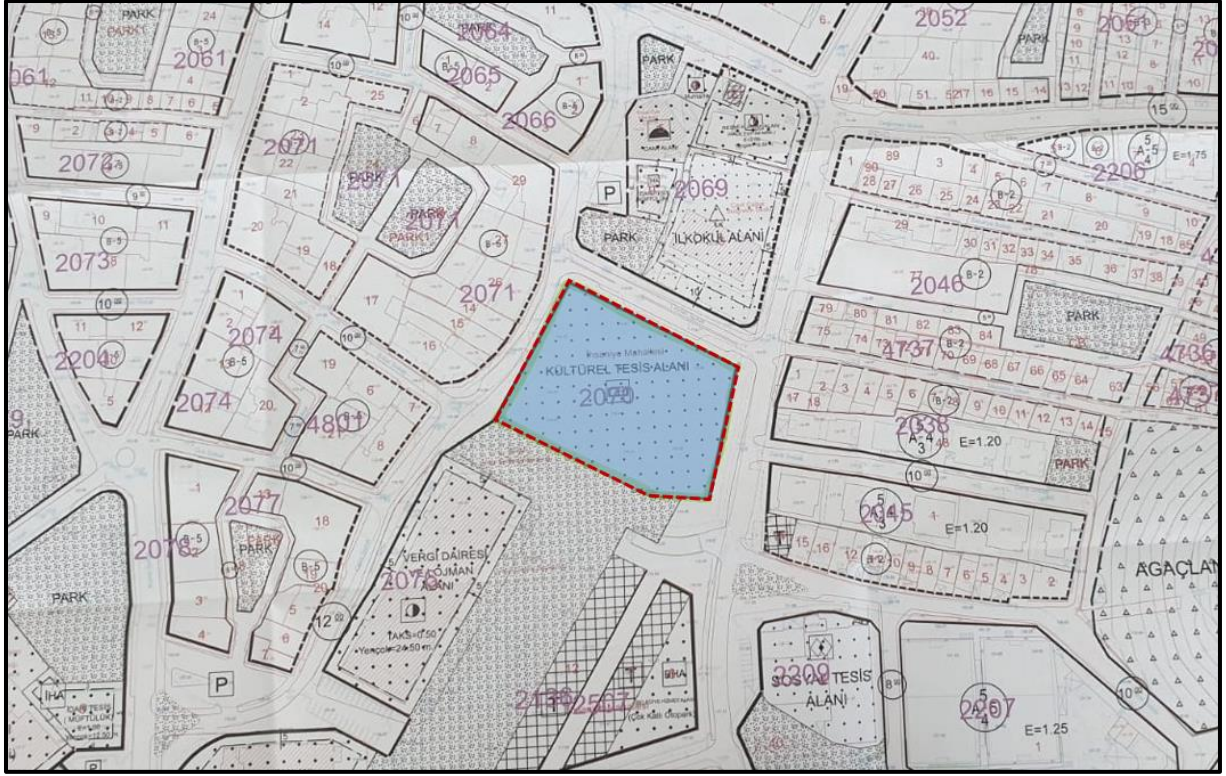
Şekil 2: Planlama alanının yakın çevresi uydu fotoğrafı



Şekil 3: Planlama alanının Bursa kenti metropoliten alan içindeki konumu

2. ALANIN MEVCUT İMAR DURUMU

Plan değişikliğine konu alan bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2008 tarih ve 485 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında Yönetim Merkezi kullanımında kalmaktadır. Söz konusu plan kapsamında onaylanan 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planı Revizyonunda ise Kültürel Tesis Alanı kullanımında kalmaktadır.



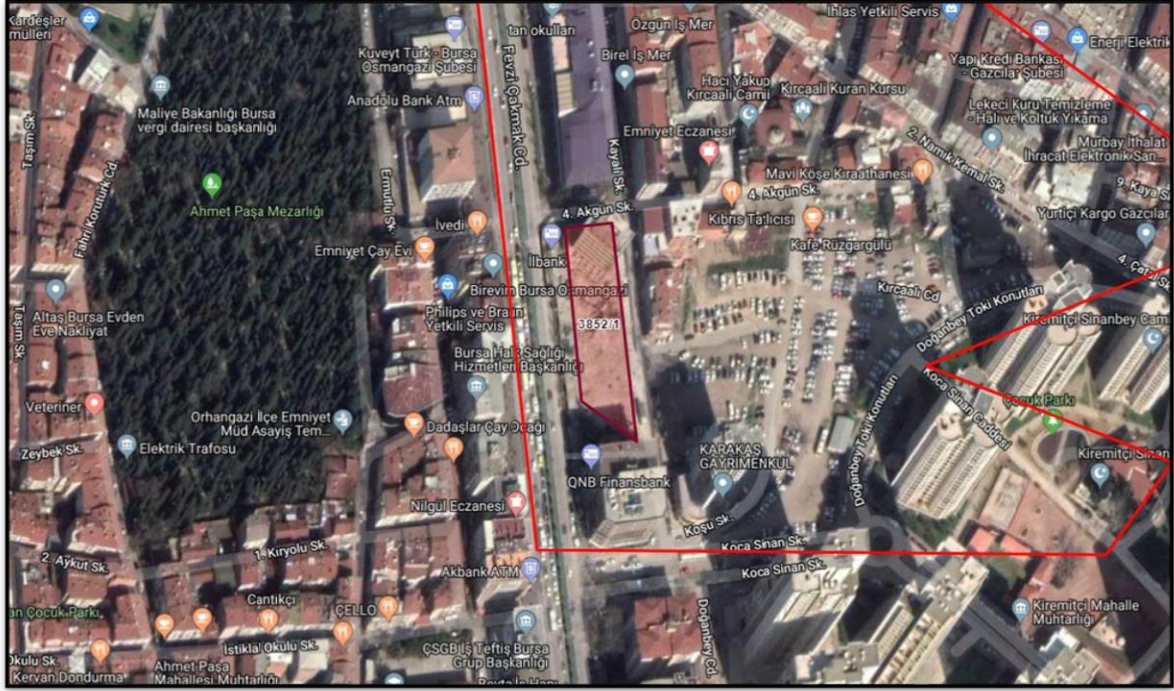
Şekil 4: Planlamaya konu alanın yürürlükteki uygulama imar planındaki konumu

3. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ

İller Bankası A.Ş Bursa Bölge Müdürlüğü'müz Bursa Osmangazi İlçesi, Kırcaali Mahallesi 3852 ada 1 parsel üzerindeki binada 1978 yılından beri hizmet vermekte iken, Bursa Valiliği İl Savunma Müdürlüğü'nün 16.06.2009 tarih ve 13213 sayılı yazıları ile kamuya ait binaların 06.03.2007 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" in öngördüğü performans düzeyinde bulunup bulunmadığının denetlenmesi için Depreme Dayanıklılık Testinden geçirilmesi ve sonuçlarının bir rapor halinde Valiliğe tebliğ edilmesi istenmiştir.

Bölge Müdürlüğümüzce binanın depreme dayanıklılığının tespiti için yapılan çalışmalar neticesinde binanın güçlendirmeye ihtiyaç duyulduğu belirlenmiştir. Bankamızca yapılan çalışmalar sonucunda söz konusu binada yapılması zorunlu güçlendirme ve onarım işlerinin maliyetinin binanın yeniden yapım maliyetine yaklaşacak kadar yüksek olduğu, binanın ekonomik ömrünün büyük bir kısmını tamamlamış olduğu, herhangi bir tarihi değere ve prestiji olmayan binaların yıkılıp yeniden yapılmasının daha uygun olacağı kararına varılmıştır.

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANIYE MAHALLESİ, 2070 ADA 8 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 5: Yıkılan Bölge Müdürlüğü hizmet binasının bulunduğu alan (Kırcaali Mahallesi 3852 ada 1 parsel)

Bölge Müdürlüğümüz hizmet binasının bulunduğu alanın fiziki kullanım koşullarının uygun olmamasının sonucu olarak mevcut hizmet binası ve müstemilatı boşaltılarak, Bölge Müdürlüğü hizmet birimlerinin Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 254 ada 2 parselde bulunan taşınmaz üzerinde hizmet vermesine kararlaştırılmıştır. Halihazırda İller Bankası A.Ş Burs Bölge Müdürlüğü hizmet faaliyetlerini söz konusu taşınmazdaki kiralık yapı üzerinde yürütmektedir. (Bakınız Şekil 6)

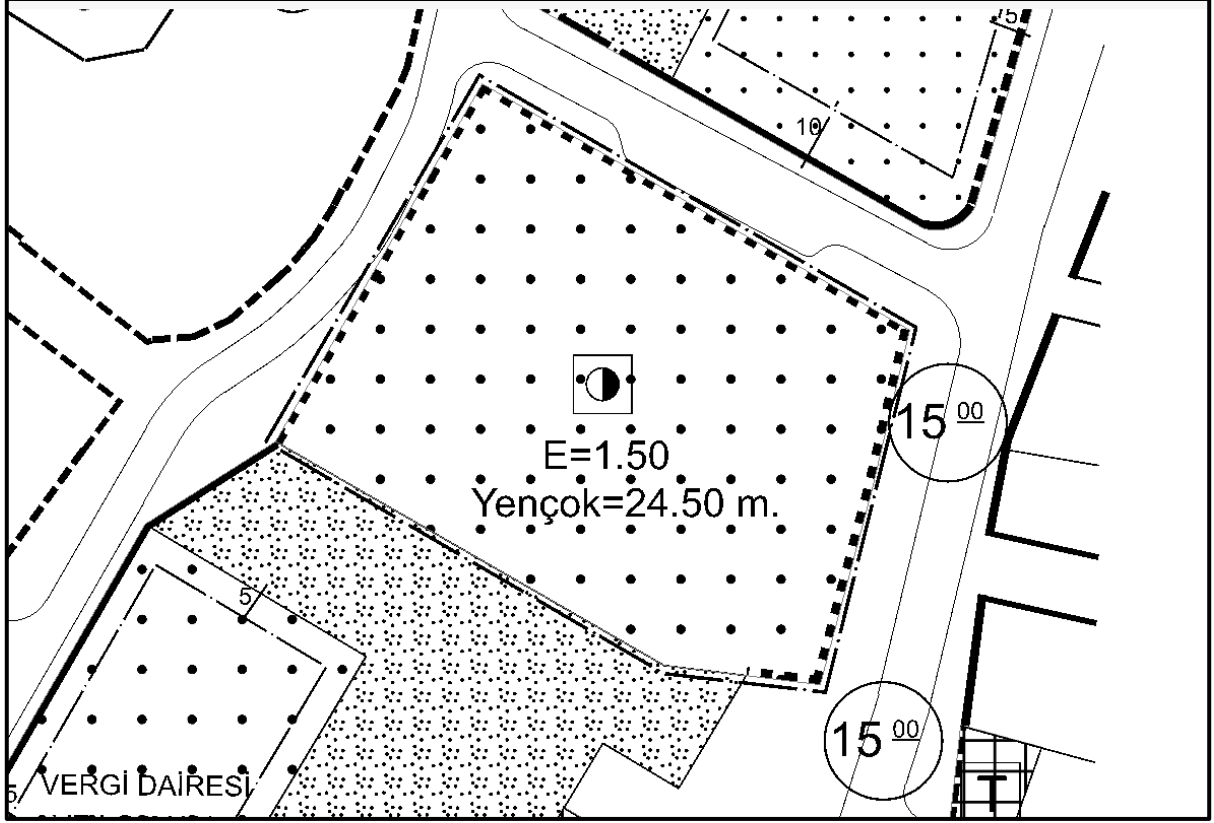


Şekil 6: Bölge Müdürlüğü hizmet binasının bulunduğu alan (Kiralık, şu an kullanılan alan)

Bu çerçevede, Bölge Müdürlüğü Hizmet binamızın bulunduğu parseldeki (Kırcaali Mahallesi 3852 ada 1 parsel) yapılar yıkılmış; söz konusu parsel 06.04.2020 tarihinde alanda Millet Bahçesi ve kent meydanı inşası için hazineye devredilmiştir. Devredilen taşınmaz karşılığında ise iş bu plan değişikliğinin yapıldığı, İhsaniye Mahallesindeki 2070 Ada 8 Parsel sayılı taşınmaz 23.06.2021 tarihinde Bankamıza devredilmiştir. Sonuç olarak; Bölge Müdürlüğümüzün Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 254 ada 2 parselde bulunan taşınmaz üzerinde bulunan kiralık yapı üzerinde hizmet vermesi nedeniyle, Bankamız faaliyetlerinin daimi bir alanda yürütülmesinin sağlanması amacıyla, Hazine mülkiyetindeyken Bankamız mülkiyetine geçen İhsaniye Mahallesindeki 2070 Ada 8 Parsel sayılı taşınmazın değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Bu çerçevede Bankamız Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda Bursa Bölge Müdürlüğü hizmet binası inşaatında kullanılmak üzere söz konusu parselin imar planında resmi kurum alanına dönüştürülerek plan değişikliği yapılmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda hazırlanan imar planı değişikliği ile alanın kültürel tesis alanı kullanımındaki geometrisi aynen korunmuş, yapılan etütler çerçevesinde Bankamızın muhtemel ihtiyacı olacak kapalı alan büyüklüğünü sağlaması için $E=1,50$ ve $Yençok=24,50$ yapılaşma koşullarında resmi kurum alanına dönüştürülmüştür. Plan değişikliği sınırı aynı zamanda mülkiyet sınırındır. Dolayısıyla planlama alanı büyüklüğü, mülkiyet büyüklüğü olan $6.465,35 \text{ m}^2$ dir.

Plan değişikliğine ait taslak görsel ve plan notları aşağıdaki gibidir:



Şekil 7: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği taslağı

PLAN NOTLARI

1. PLAN ONAMA SINIRI 2070 ADA 8 PARSEL SAYILI TAŞINMAZIN MÜLKİYET SINIRIDIR.
2. RESMİ KURUM ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA E=1,50 VE YENÇOK=24,50 M.'DİR.
3. ALANA İLİŞKİN OTOYAK İHTİYACI OTOYAK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA PARSEL İÇİNDE KARŞILANACAKTIR
4. DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. PARSEL BAZINDA ZEMİN ETUDÜ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
6. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN UYARINCA PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR

7. PLANLAMA ALAN ICERISINDE YAPILACAK YAPILARDA PLAN FEN SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR
8. BİSİKLET KULLANIMININ YAYGINLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA PLANLAMA BÜTÜNÜNDE DÜZENLENECEK BİSİKLET YOLLARINA İLİŞKİN ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAYINLANAN BİSİKLET YOLU KILAVUZUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
9. BINALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YONETMELİK HOKÜMLERİNE UYULACAKTIR
10. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE MERİ UYGULAMA İMAR PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.