



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, AHMETBEY MAHALLESİ
10016 ADA – 76 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ AHMETBEY KÖYÜ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 161081889

Hakan KOYUNLULAR
A Grubu
Seri I. Mahallesi
Çamlica Mah. Erdek St. Kutlukent 1 St.
E Blok No.7/3 Nilüfer BURSA
CEKIRGE V.D. 5810145758

Özge KAYA
Katip Üye

Ali METİN
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
05/02/2025 tarih ve 100 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15 / 04 / 2025 tarih ve 451 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



1. AMAÇ VE KAPSAM

Osmangazi İlçesi – Ahmetbey Mahallesi, 10016 Ada, 76 sayılı parsel yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ahmetbey Köyü Uygulama İmar Planında “Konut Alanı ve Kısmen Park Alanı” olarak düzenlenmiş bulunmaktadır. Ancak parsel ile ilgili imar uygulaması yapılmak istendiğinde güney sınırında kalan parsel ile tevhit işlemi yapılması gerektiği belirlenmiştir. Bu durumda da imar uygulaması yapılamamaktadır.

Bu nedenle güney sınırının mevcut mülkiyet sınırları ile bütünleştirilmesi gerekliliği doğmuş ve bu doğrultuda sadece mülkiyet sınırlarının düzenlenmesi için plan değişikliği yapılması ihtiyacı oluşmuştur.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

PLANLAMA ALANININ KONUMU

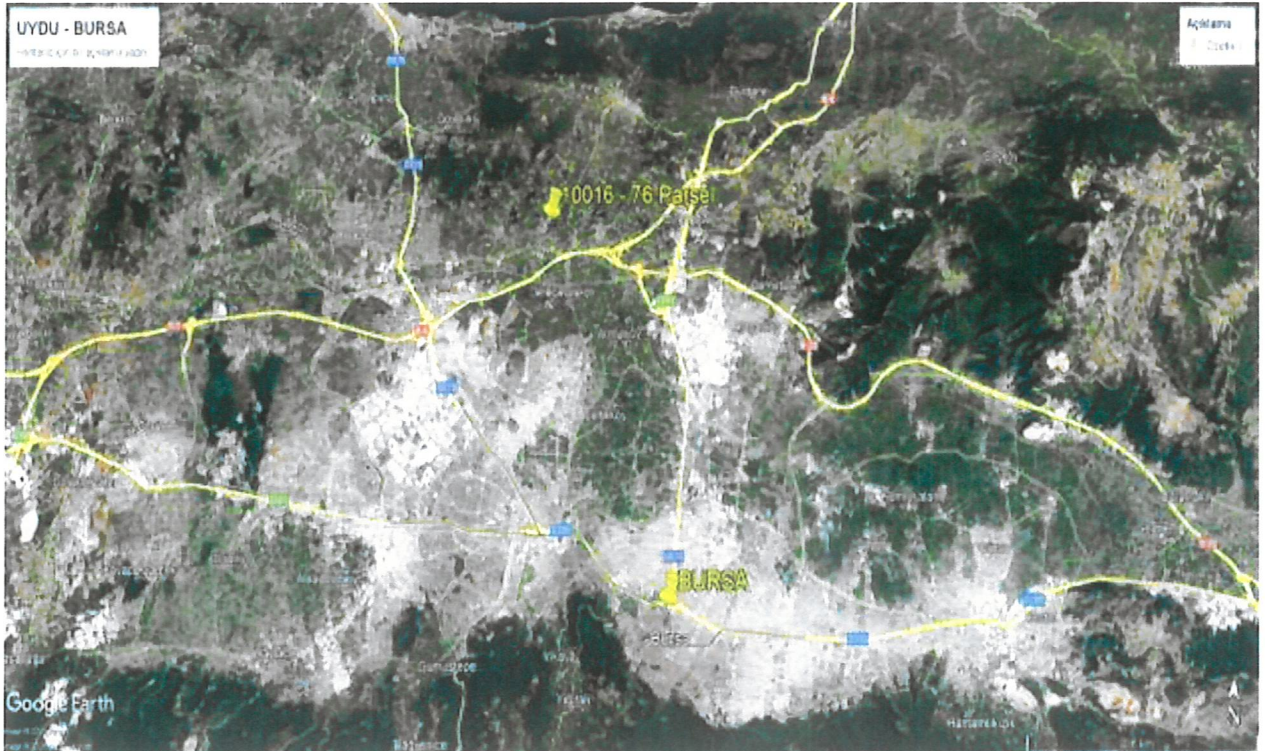
İli: Bursa

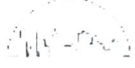
İlçe: Osmangazi

Mahallesi: Ahmetbey Mahallesi

Ada, Parsel: 10016 Ada – 76 Nolu Parsel

Alan: 1563 m2 (İmarlı Alan) / 2532 m2 (Toplam Alan)





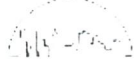
İmar plan değişikliği çalışması yapılan alanın Osmangazi kent merkezine ve Bursa kent merkezine uzaklığı ise 17 km dir.



Planlama çalışması yapılan parselin, Osmangazi İlçe Merkezi ve Bursa Kent Merkezine ulaşımı karayolu ile sağlanmakta olup yolun niteliği asfalt kaplamadır. Ayrıca Ahmetbey Mahallesi düzenli olarak toplu taşıma hizmeti Bursa Büyükşehir Belediyesinin toplu taşıma şirketi olan Burulaş A.Ş. tarafından sağlanmaktadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanı kırsal bir yerleşmedir. Büyükşehir Belediyesi sınırlarının genişletilmesi sonucunda köy kimliğini kaybederek mahalleye dönüşmüştür. Demografik açıdan nüfus değerleri aşağıda tabloda verilmektedir.



YERLEŞME	NÜFUS (2023)	YOĞUNLUK kişi/km2	KADIN – ERKEK ORANI %
Bursa	3 254 751	294	50.04 - 49.96
Osmangazi	885 273	-	49.93 - 50.07
Ahmetbey	614	-	51.89 - 48.11

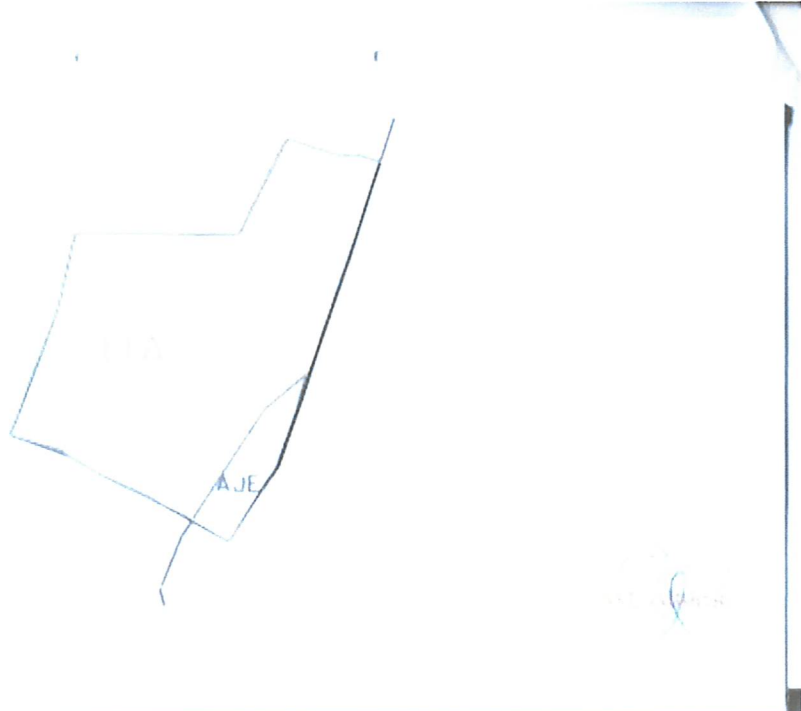
Yerleşim alanı kırsal bir yerleşme niteliği göstermesi nedeni ile ekonomisi ağırlıklı tarım sektörüne dayalıdır.

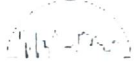
2.3.TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı teknik altyapı açısından incelendiğinde, Bursa kentinin kuzeyinde kırsal bir yerleşmedir. Bölgenin planları Osmangazi Belediyesince 2009 yılında tamamlanmıştır. Planlı yapılaşması nedeniyle bölgenin teknik altyapı ihtiyaçları ilgili kurumlar tarafından sağlanmış ve sağlanmaktadır.

2.4.JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

Planlama alanının, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanmış 1/5000 ve 1/1000 İmar Planı çalışmalarına esas "Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" bulunmaktadır. Plan çalışması yapılan parselin Konut Alanı olarak belirlenen bölümü "UA Yerleşime Uygun Alan" ve onaylı planda Park Alanı olan küçük bir kısmı da "AJE Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Alanı" olarak belirlenmiştir.





2.5.ARAZİ KULLANIMI

Arazi de mevcut durumda köy içerisinde kırsal nitelikte evler ve tarımsal nitelikli yapılar bulunmaktadır.

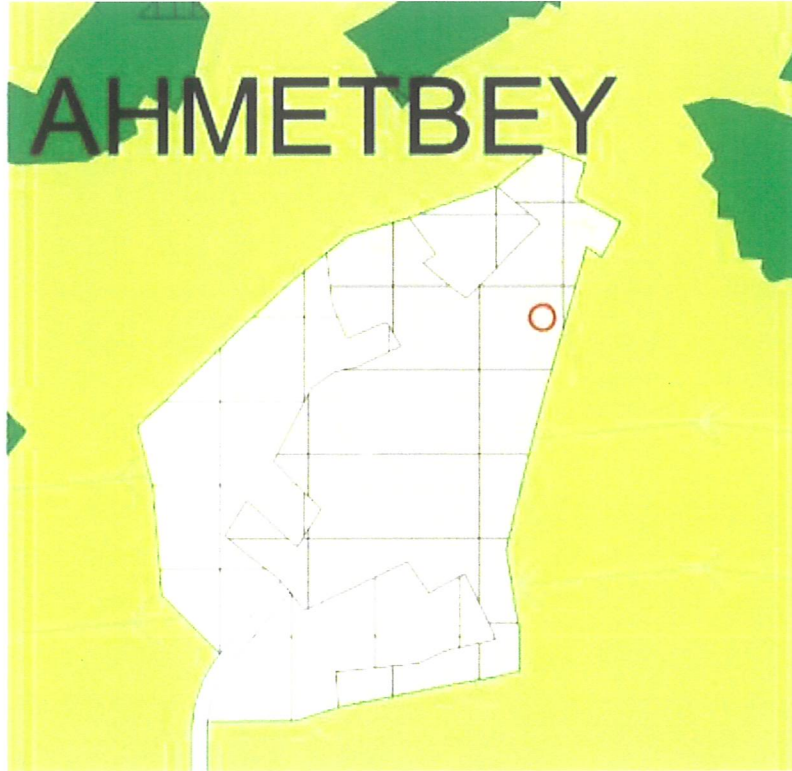
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama çalışmasına konu olan Ahmetbey mahallesi 10016 Ada, 76 parsel veraset kanalı ile hisseli parsel özel mülkiyetindedir.

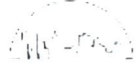
2.7.YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/25 000 Ölçekli Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı

Planlama alanı olan Ahmetbey Mahallesi, 10016 Ada – 76 nolu parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan yürürlükteki 1/25 000 Ölçekli Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planında “Kırsal Meskûn Yerleşme Alanı” olarak belirlenmiştir.



1/250 00 Ölçekli Onaylı Kuzey Bölgesi Nazım İmar Plan Örneği



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

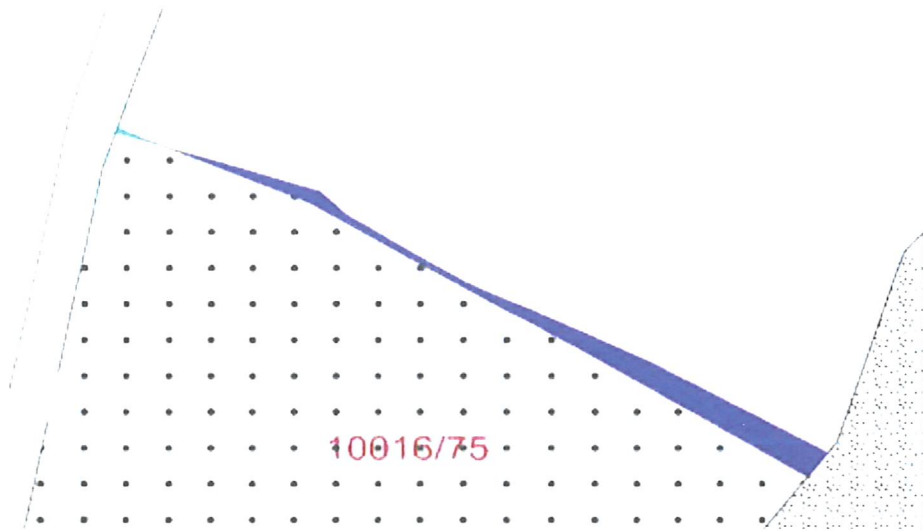
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Osmangazi İlçesi – Ahmetbey Mahallesi, 10016 Ada, 76 sayılı parsel yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ahmetbey Köyü Uygulama İmar Planında “Konut Alanı ve Kısmen Park Alanı” olarak düzenlenmiş bulunmaktadır. Ancak parsel ile ilgili imar uygulaması yapılmak istendiğinde güney sınırında kalan parsel ile tevhit işlemi yapılması gerektiği belirlenmiştir. Bu durumda da imar uygulaması yapılamamaktadır.

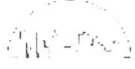
Bu nedenle güney sınırının mevcut mülkiyet sınırları ile bütünleştirilmesi gerekliliği doğmuş ve bu doğrultuda sadece mülkiyet sınırlarının düzenlenmesi için plan değişikliği yapılması ihtiyacı oluşmuştur.

3.2.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Osmangazi İlçesi, Ahmetbey Mahallesi 10016 Ada, - 76 sayılı parsel 1/1000 Ölçekli Ahmetbey Köyü Uygulama İmar Planı'nda **“Serbest Nizam Konut Alanı”** olan plan kararı aynen korunmuştur. Plan değişikliği önerisinde parselin güney sınırında ki komşu parsel ile yürürlükteki imar planı kararı ile oluşan **“Tevhit Oluşumu” mülkiyet sınırı ile imar sınırının çakıştırılması ile giderilmiştir.**



Mülkiyet çakıştırılması sonucunda BHA ilave edilen kısım.



Öneri 1/1000 Ölçekli Ahmetbey Köyü Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenleme sonucunda oluşan arazi kullanım değerleri aşağıda ki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	MEVCUT		ÖNERİ	
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
Konut Alanı	1594	100	1579	99.05
BHA	-	-	15	0.95
TOPLAM ALAN	1594	100	1594	100

Hakan KOYUNLULAR
A Grubu
Şehir Plancısı
Çamlıca Mah. Erdek Sk. Kütülcükent 1 St.
E Blok No.7/3 Nilüfer/BURSA
ÇEKİRGE M.D. 5310145758