

ASKI İLAN TUTANAĞI

Gürsu Belediye Meclisi'nin 05.11.2025 tarihli ve 111 sayılı kararı ile uygun bulunarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.12.2025 tarihli ve 1642 sayılı kararı ile onaylanan, Gürsu İlçesi Kurtuluş Mahallesi, 6082-1227-6415-6983-1230-6081-6982-6416-3446-1241 Parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 02.01.2026 – 01.02.2026 tarihleri arasında 30 gün süre ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilan panosunda askıya çıkartılmış ve <https://www.gursu.bel.tr/> internet adresinde ilan edilmiştir. Ayrıca plan değişikliğine konu alanda 2 adet tabela ile Kurtuluş Mahallesi, Atatürk Caddesi No:78A ve Kurtuluş, Atatürk Caddesi No:107 adreslerinde bilgilendirme yapılmıştır.

İş bu tutanak 2 (iki) nüsha olarak düzenlenmiştir.

Dosya Sorumlusu

Taha ŞENTÜRK

İmar ve Şehircilik Müdürü

Bayram OKUMUS

.....Tarihinde askıdan indirilmiştir.
Askı süresi içinde itiraz olmuştur / olmamıştır.

Dosya Sorumlusu
Taha ŞENTÜRK
Şehir Plancısı



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :1642

Özeti: Gürsu Belediyesine ait 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 16.12.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 20., 2. dönemin 11. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 16. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

“Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.11.2025 tarih ve 1431 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Gürsu Belediye Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Karar:

1) 05.11.2025 tarih ve 111 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddesine istinaden; oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden ‘İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği’ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili ilçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur.” denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Gürsu Belediye Meclisinin, 05.11.2025 tarihli ve 111 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği”ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili ilçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 16.12.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa Örkun GAZİOĞLU
Meclis Başkanı

Armağan ELÇİN
Katip Üye

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

24.12.2025



T.C.
GÖRSU BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI



Esas No : 2025/77
Karar No : 111
Karar Tarih : 05.11.2025

ÖZETİ : Kurtuluş Mah. Muhtelif Parsellere İlişkin Plan Değişikliği

KARARA KATILANLAR

Meclis Başkanı : MUSTAFA IŞIK
Meclis Katip Üyeleri : Mert BADAY, Ümmü Gülsüm POLAT
Meclis Üyeleri : Şenol TOP, İbrahim TÜRKAN, HAKAN ŞENER, Samet USLU, Hakan ARSLANOĞLU, Sedat ÖKTEN, İsmail ŞENOL, Zehra ASLAN, Gökhan BERBER, Ali İhsan YAYLACI, Ergün KOCAEFE, Halil İbrahim BAYRAK, Kasım AYKUL, Muhammed GÜNAY, Ramazan PELİT, Mehmet Remzi ŞİPER, Serdar VARDAR, Ahmet DEMİRCİ, Ali HAMZAÇEBİ, Şenol AMİL, Süleyman KAYA, Ali Yaşar DEMİREZEN, Memet KARALI, Celal AKDOĞAN

32 Üye tam sayısına sahip Görsu Belediye Meclisi; 2024-2029 Seçim Döneminin 05/11/2025 tarihli Kasım ayı olağan meclis toplantısının 1' inci birleşimi, 1' nci oturumunda, Meclis Başkanı Mustafa IŞIK Başkanlığında 26 Meclis Üyesi ile hazır bulunarak Belediye Meclis Salonunda toplanmış olup;

İmar Komisyonu' nun Kurtuluş Mahallesi, muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili raporu ele alındı.

GÖRSU BELEDİYE MECLİSİ
İmar Komisyon Raporu

KONU: Plan Değişikliği

Raporda; "Belediye Meclisimizin 01.10.2025 tarih, 77 Esas No, 102 Karar no'lu kararına istinaden, plan değişikliği talebi İmar Komisyonu'na havale edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda;

Bursa İli, Görsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinin uygun olduğuna komisyonumuzca oybirliği/oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Meclis Başkanlığına arz olunur." denilmekte olup

Kurtuluş Mahallesi Muhtelif Parsellere İlişkin Plan Değişikliğine Konu Olan Taşınmazlar

- | | | |
|---------------------|---|-------------------|
| • 0 Ada 6082 Parsel | - | 0 Ada 6081 Parsel |
| • 0 Ada 1227 Parsel | - | 0 Ada 6982 Parsel |
| • 0 Ada 6415 Parsel | - | 0 ada 6416 Parsel |
| • 0 Ada 6983 Parsel | - | 0 Ada 3446 Parsel |
| • 0 Ada 1230 Parsel | - | 0 Ada 1241 Parsel |

Konunun Mecliste Görüşülmesi Sonucunda; Yukarıda yazılı komisyon raporu meclise okunmuş olup; "Rapor ve ekinde yer alan Görsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebinin **uygun olduğuna**" 5393 sayılı Belediye Kanununun 18/b maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre (işaretle oylamada 27 kabul oy) mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Ümmü Gülsüm POLAT

Katip Üye

Mert BADAY

Katip Üye

MUSTAFA IŞIK

Meclis Başkanı

05/11/2025

GÜRSU BELEDİYE MECLİSİ
İmar Komisyon Raporu

KONU: Plan Değişikliği

Belediye Meclisimizin 01.10.2025 tarih, 77 Esas No, 102 Karar no'lu kararına istinaden, plan değişikliği talebi İmar Komisyonu'na havale edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda;
Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinin uygun olduğuna komisyonumuzca oybirliği/oy çokluğu ile karar verilmiştir.
31.10.2025

Meclis Başkanlığına arz olunur.

İmar Komisyonu Üyeleri

Başkan
Samet USLU

Üye
Hakan AKSLANOĞLU

Üye
Şenol AMİL

Üye
Ali Yaşar DEMİREZEN

Üye
Gökhan BERBER

Kurtuluş Mahallesi Muhtelif Parsellere İlişkin Plan Değişikliğine Konu Olan Taşınmazlar

- 0 Ada 6082 Parsel
- 0 Ada 6081 Parsel
- 0 Ada 1227 Parsel
- 0 Ada 6982 Parsel
- 0 Ada 6415 Parsel
- 0 ada 6416 Parsel
- 0 Ada 6983 Parsel
- 0 Ada 3446 Parsel
- 0 Ada 1230 Parsel
- 0 Ada 1241 Parsel

[Handwritten signature]



GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GÜRSU İLÇESİ, KURTULUŞ MAHALLESİ
1227 – 1230 – 3446 – 6081 – 6082 – 6415 – 6416 – 6982 – 6983
PARSELLER İLE 1241 PARSEL KUZEYİ TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-



.....
Katip Üye

.....
Katip Üye

Gürsu Belediye Meclisi'nin/..../2025
tarih ve 21 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Mustafa IŞIK
Gürsu Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../2025 tarih vesayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1227 – 1230 – 3446 – 6081 – 6082 – 6415 – 6416 – 6982 – 6983 parseller ile 1241 parsel kuzeyindeki tescil harici alanı kapsamaktadır.

1227 parsel tapuda “**Deposu Olan Bahçeli Tarım Kredi Kooperatifi**” vasfında olup 2060,81 m² yüzölçümüne sahiptir. 1230 parsel tapuda “**Bahçeli Ev**” vasfında olup 1160,00 m² yüzölçümüne sahiptir. 3446 parsel tapuda “**Bahçeli Ev**” vasfında olup 739,00 m² yüzölçümüne sahiptir. 6081 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 1910,61 m² yüzölçümüne sahiptir. 6082 parsel tapuda “**Park**” vasfında olup 1945,23 m² yüzölçümüne sahiptir. 6415 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 574,50 m² yüzölçümüne sahiptir. 6416 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 83,63 m² yüzölçümüne sahiptir. 6982 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 384,62 m² yüzölçümüne sahiptir. 6983 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 95,72 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan 10422,83 m²’dir.**

1/1000 ölçekli Gürsu Revizyon Uygulama İmar Planında;

- 1230 parsel kısmen yoldan ve pasif yeşil alandan 3 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 3 katlı konut alanında, kısmen pasif yeşil alanda, kısmen Emsal 0,20 – Yençok 6,50 metre yapılaşma koşullu akaryakıt istasyonu alanında,
- 6415-6416-6982 parseller Emsal 0,20 – Yençok 6,50 metre yapılaşma koşullu akaryakıt istasyonu alanında,
- 6446 parsel kısmen yoldan ve akaryakıt istasyonu alanından 5 metre yapı yaklaşma mesafeli konut alanında, kısmen pasif yeşil alanda, kısmen Emsal 0,20 – Yençok 6,50 metre yapılaşma koşullu akaryakıt istasyonu alanında,
- 6983 parsel kısmen yoldan ve akaryakıt istasyonu alanından 5 metre yapı yaklaşma mesafeli konut alanında, kısmen yol alanında,
- 1227 parsel kısmen yollardan 5 metre ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 4 katlı ticaret alanında, kısmen yol alanında,
- 6081 parsel yoldan 5 metre, park alanından kısmen 5 metre kısmen 20 metre yapı yaklaşma mesafeli Emsal 1,50 – Yençok 15,00 metre yapılaşma koşullu spor tesisi alanında,
- 6082 parsel kısmen park alanında, kısmen trafo alanında,

yer almaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu 1230 parselin bir bölümü, 3446 parselin bir bölümü, 6415 ve 6416 parseller ile 6982 parselin bir bölümü üzerinde Gürsu Belediyesine ait Benzin İstasyonu yer almakta iken istasyon kapatılmış ardından bölge atıl durumda kalmıştır. Atıl durumda kalan bölgenin ilçenin ihtiyaçları doğrultusunda değerlendirilmesi, bölgeye vizyon ve nitelik katacak proje geliştirilmesi Gürsu Belediyesi tarafından amaçlanmıştır. Bölgedeki kadastro parselleri imar uygulaması görmemiş olmasından kaynaklı mülkiyet ve yapılaşma problemleri bulunmaktadır.

Bölgede yaşanan problemlerin çözümü için bütüncül bir düzenleme yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1227 – 1230 – 3446 – 6081 – 6082 – 6415 – 6416 – 6982 – 6983 parseller ile 1241 parsel kuzeyindeki tescil harici alanı kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde üzerinde Yapı Kullanma İzin Belgesi 4 katlı Betonarme Apartman bulunan 6974 parselin kuzey sınırı esas alınarak 1230 ve 3446 parsellerden doğu-batı eksenli 7 metrelik yaya yolu oluşturulmuş, 1230 parselin oluşturulan 7 metrelik yol alanı güneyinde kalan kısmı mer'î planda olduğu gibi 10 metrelik yoldan 3 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 3 katlı konut alanı olarak düzenlenmiş, 6081 parselin güney sınırı esas alınarak mevcut durumda olduğu gibi doğu-batı eksenli 7 metrelik ikinci bir yol hattı oluşturulmuş, oluşturulan iki 7 metrelik yol arasında kalan 1230-3446-6415-6416-6982-6983 parsellerin bir bölümünü kapsayan alan 10 metre ve 20 metrelik yoldan 5 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 4 katlı ticaret alanına çevrilmiş, 6081 parselin gösterimi Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-1 lejant gösterimlerine uygun olarak Kapalı Spor Tesisleri Alanı olarak düzeltilmiş ve yapı yaklaşma mesafeleri parsel üzerindeki Gürsu Gençlik Merkezi binasının yapı yaklaşma mesafeleri dikkate alınarak doğusundaki 10 metrelik yol hariç diğer cephelerden 5 metre olacak şekilde düzenlenmiş, mer'î imar planındaki park ve pasif yeşil alan standardını sağlamak için 6082 parseldeki park alanının imar hatları tekrar düzenlenmiş ve 1241 parselin kuzeyinde tescil harici alanda yeşil alan oluşturulmuş ve kaldırım hatları düzeltilmiştir.

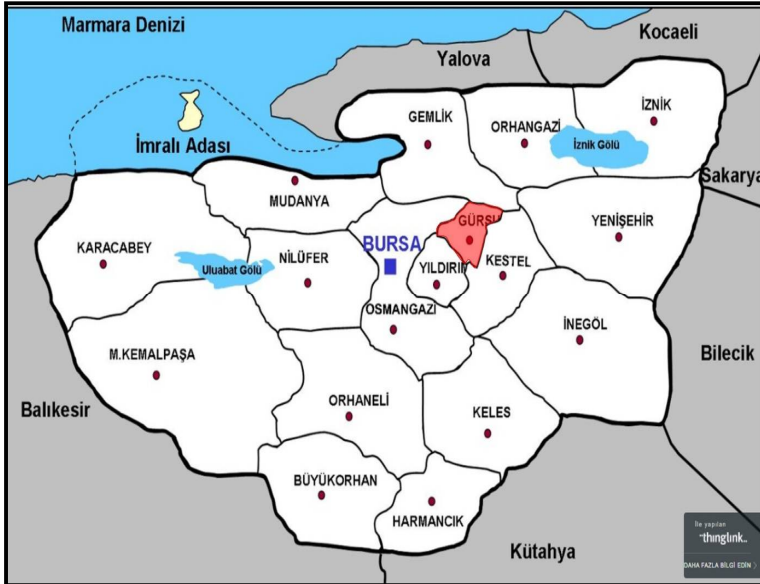
Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan Gürsu Belediyesi mülkiyetinde olan atıl durumdaki mülklerin bölgenin ilçenin ihtiyaçları doğrultusunda değerlendirilmesi, bölgeye vizyon ve nitelik katacak proje geliştirilmesi, bu yapılrkende bölgedeki mülkiyet ve yapılaşma problemlerin bütüncül bir anlayış çerçevesinde ele alınarak çözülmesidir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



Bursa 40° batı boylamları ile 29° kuzey enlemleri arasında Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Doğuda; Bilecik ve Adapazarı, kuzeyde; İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi güneyde Eskişehir ve Kütahya, batıda ise Balıkesir illeriyle çevrilidir.



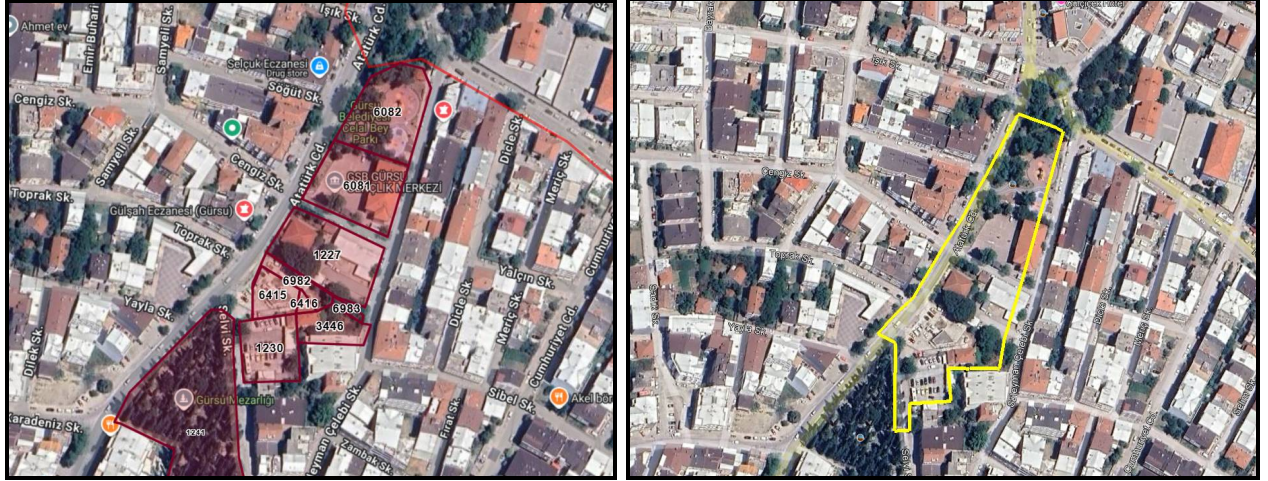
Gürsu İlçesi, Bursa kent merkezinin kuzeydoğusunda, 40° 13' kuzey enlemi ile 29° 11' doğu boylamında konumlanmıştır. Bursa kent merkezinin kuzeydoğusunda, kent merkezine yaklaşık olarak 12 kilometre uzaklıkta bulunan Gürsu ilçesi, Bursa-Ankara yolu üzerinde konumlanmıştır. İlçenin yüzölçümü 118 km² olup, deniz seviyesinden yüksekliği 100 m'dir.

Gürsu, Yıldırım ilçesine bağlı bir bucak konumundayken 1991 yılında ilçe olmuştur. **Gürsu ilçesinin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 2024 yılı nüfusu 104.867 kişi olup, nüfus büyüklüğü kriteri açısından Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçeler arasında 7. sırada yer almaktadır.**

Gürsu ilçe sınırları dahilinde Zafer, İstiklal, Kurtuluş, Yenidoğan, Adaköy, Ağaköy, Kumlukalan ve Hasanköy, Cambazlar, Dışkaya, Ericek, İğdir, Karahıdır, Kazıklı olmak üzere 14 mahalle bulunmaktadır.

İmar Planı değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Kurtuluş Mahallesi, Zafer ve İstiklal Mahallesi ile Gürsu kent merkezini oluşturan 3 ana mahalleden birisidir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1227 – 1230 – 3446 – 6081 – 6082 – 6415 – 6416 – 6982 – 6983 parseller ile 1241 parsel kuzeyindeki tescil harici alanı kapsamaktadır. **Toplam 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan 10422,83 m²'dir.**



İmar Planı Değişikliğine konu bölge konum olarak batısında Atatürk Caddesi, kuzeyinde Nazım Madenoğlu Caddesi, doğusunda Süleyman Çelebi Sokak, güneyinde Selvi Sokak ile sınırlanan alanı kapsamaktadır.

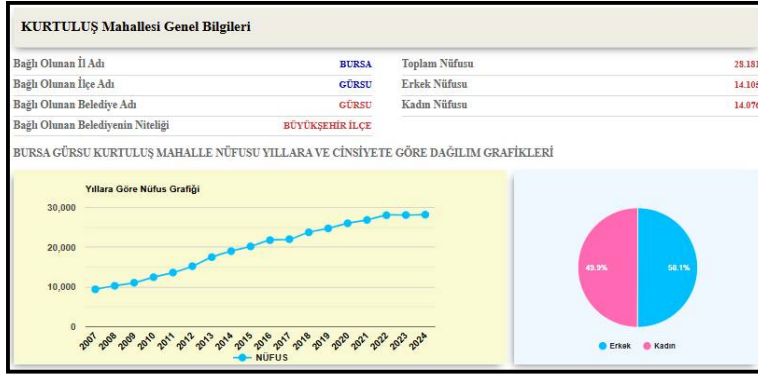
İmar Planı Değişikliğine konu bölge içerisinde Celal Bey Parkı, Gürsu Gençlik Merkezi, Tarım Kredi Kooperatifi, otopark olarak kullanılan alanlar ile bir adet müstakil yapı yer almaktadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Bursa'nın nüfusu 3.238.618 kişidir. Nüfusun %49,93'ü erkek, %50,07'si kadındır.



Gürsu İlçesinin 2024 yılı nüfusu 51.768 kişidir. Nüfusun %50,60'ı erkek, %49,40'ı kadındır. ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 50.039 kişi olan nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2024 yılında 51.769 kişi olmuştur.



İmar Planı Değişikliğine konu bölge Gürsu ilçesinin merkez mahallelerinden olan Kurtuluş Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Kurtuluş Mahallesi'nin 2024 yılı nüfusu 28.181 kişidir. Nüfusun %50,10'u erkek, %49,90'ı kadındır. ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı

2007 yılında 9441 kişi olan nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2024 yılında 28.181 kişi olmuştur.

Gürsu, Bursa Ovası'nın doğu bölümündeki verimli tarım arazileri üzerinde kurulmuştur. Bu sebeple bir tarımsal yerleşim birimi olarak kurulmuştur. Ekonomisi uzun yıllar sadece tarıma dayalı kalmıştır. 1980'li yıllardan itibaren ülke ve Bursa ölçeğinde sanayileşme hareketlerinin hız kazanması ile öncelikle tarımsal sanayi bölgede yer seçmiştir. Daha sonra Bursa-İnegöl-Ankara Karayolu ve yakın çevresinde başta tekstil sektörü olmak üzere çeşitli sanayi kuruluşları yer seçmiştir. Bölgede sanayinin yer seçmesi ile ekonomik yapıda değişimler olur ve sektörel dağılım farklılaşır. Önceleri sadece tarıma dayalı olan ekonomik yapı zamanla sanayi sektörüne doğru kaymaya başlar. Sanayinin bölgede yer almasının ardından ise hizmetler sektörü gelişme eğilimine girmiştir.

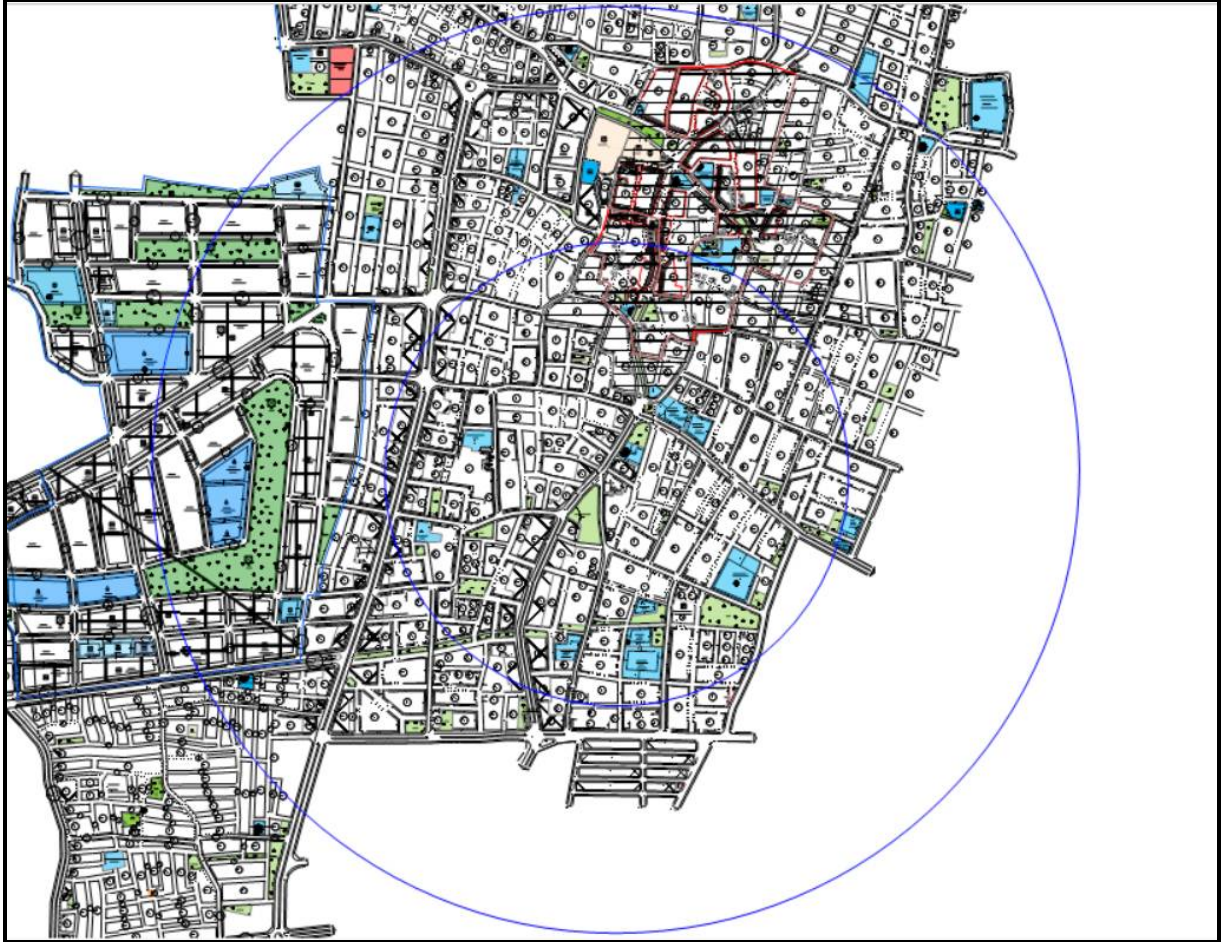
Tarım sektörünün toplam ekonomik yapıdan aldığı pay süreç içerisinde sürekli azalmış, buna karşın sanayi ve hizmetler sektörünün dalgalanmalarla birlikte artmıştır. Bu durum Gürsu'nun kırsal yerleşim niteliğinden kentsel yerleşim niteliğine doğru gelişim gösterdiğini ortaya koymaktadır.

İlçede bulunan Uludağ Organize Sanayi Bölgesi, ilçe ekonomisi açısından önemli yere sahiptir. Sanayi ve tarım alanlarında önemli ekonomik faaliyetlerin gerçekleştirildiği ilçede, 185 hektarlık alan üzerinde kurulu olan Uludağ Organize Sanayi Bölgesi, istihdam potansiyeli ve Gürsu'nun kalkınmasına olan katkısı dolayısıyla ilçe ve Bursa için büyük önem taşımaktadır.

Çoğunluğu tekstil sektörü olmak üzere, otomotiv ve metal sanayii, içecek ve gıda, petrol ürünleri ve enerji üretimi gibi sektörlerde üretim yapan 233 şirketin faaliyette bulunduğu Uludağ OSB, 12.000 kişilik istihdam kapasitesiyle bölgeye katkı sağlamaktadır.

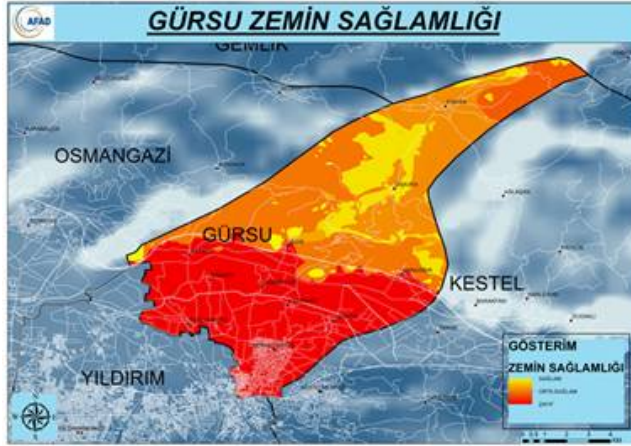
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge çevresinde teknik ve sosyal altyapı alanları 1/11000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında irdelenmiştir.



Planlama alanını çevreleyen 500 metre yarıçapı içerisinde; 4 adet İlköğretim Tesis Alanı, 3 adet Cami Alanı, 1 adet Ortaokul Alanı, 2 adet Anaokulu Alanı, 1 adet Sağlık Tesis Alanı, 2 adet Spor Alanı, 1 adet Resmi Kurum Alanı, Park Alanları ve Otopark Alanları yer almaktadır.

Planlama alanını çevreleyen 1000 metre yarıçap içerisinde; 500 metre yarıçap içerisindeki donatı alanlarına ilave olarak; 4 adet Cami Alanı, 2 adet İlkokul Alanı, 7 adet Resmi Kurum ve Belediye Hizmet Alanı, 5 adet Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, 2 adet Özel Eğitim Alanı, 1 adet Özel Yurt Alanı, 1 adet Ortaokul Alanı, 2 adet Lise Alanı, Park Alanları ve Otopark Alanları yer almaktadır. Bölge yapılaşmış olduğundan her türlü altyapı imkanından istifade etmektedir. Bölgenin ulaşım olanakları ve toplu taşıma olan yakınlık değerlendirildiğinde olanaklar genel olarak yeterli durumdadır.



Çalışma alanı, aktif bir tektonik alan içinde bulunmaktadır. KAF'ın güney kolu inceleme alanının hemen güney dışından geçmektedir, inceleme alanındaki oluşuklar sadece Kuvaterner yaşlı alüvyon çökellerinden oluşmaktadır. Marmara bölgesindeki Kuvaterner havzalarından biri olan bu havza, Bursa Ovası'nın genelinde olduğu gibi tektonik hareketlerle ilişkili olarak gelişmiştir. Buradaki alüvyon çökelleri, kendi içindeki tektonostratigrafik ilişki ve altta gömülü temel kayalarla olan ilişkisi, yapısal jeolojik ve tektonik özellikler ortaya koyularak açıklanacaktır.

Diskordanslar

Çalışma alanında yeni alüvyon ve eski alüvyon arasında bir uyumsuzluk görülmektedir. Ancak, alüvyon oluşukların yerin derinliklerinde temel kayalarla olan uyumsuzluğu bilinmemektedir. Yapılan zemin sondajlar ve sismik çalışmalar, sığ seviyelerin araştırılması amacıyla olduğu için alüvyonun kalınlığını tam olarak saptayabilmek mümkün olmamıştır. Ancak, elektrik çalışmaları ve DSI'nin yapmış olduğu derin su sondajlarından elde edilen verilere göre, inceleme alanında alüvyonun maksimum kalınlığı, yani temel kayaların başladığı diskordans yüzey derinliğinin yaklaşık 50-60 m olduğu anlaşılmaktadır. Fakat daha önce DSI tarafından yapılan çalışmalarda bu kesimde alüvyon kalınlığının 100-140 m olduğu belirtilmektedir.

Faylar

Çalışma alanı güney dışından ve çok yakınından KAF'nın güney kolu (Yenişehir-Kestel-Bursa-Ulubat Hattı) geçmektedir. Kuzey dışından ise temel kayalar ile alüvyonal oluşukların sınırında küçük faylar bulunmaktadır, planlama alanının güney kesimi, planlama alanı dışından geçen Kuzey Anadolu Fayı'na daha yakın olduğu için muhtemel bir depremden daha çok etkilenecektir. Uludağ eteklerinin ovayla birleştiği kesimlerde ve ovadaki alüvyon çökelleri içinde de bazı gömülü fayların olabileceği düşünülmektedir. Ayrıca, belirgin olarak görülememekle birlikte alüvyon çökellerini kesen aktif fayların da varlığı mümkündür. Planlama alanını etkileyebilecek diğer bir fay hattı da Trakya-Eskişehir Fay Zonu'nun Mudanya-Kestel arasında kalan bölümüdür.

Görsel Merkez Plan

BÖLÜM 7

İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Marmara Bölgesi'nin genelinde olduğu gibi, inceleme alanının da içinde yer aldığı Bursa Ovası sanayi ve nüfus bakımından çok yoğundur ve hızlı bir yapılaşma süregelmektedir. Geçmiş yıllarda zemin koşullarının yeterince dikkate alınmamış olması dolayısıyla bina-zemin ilişkisinin çoğu kez iyi kurulmamış olması 17 Ağustos 1999 depreminde çok büyük can ve mal kayıplarının meydana gelmesindeki başlıca nedenlerden biri olmuştur. Gürsu ilçesindeki mevcut yapılaşmada da bu tür eksikliklerin olduğu görülmüştür.

İnceleme alanının jeolojik ve jeoteknik özelliklerinin belirlenmesi amacıyla yapılan araştırmalar sonucunda, arazinin tamamının yerleşime uygunluk bakımından **önlem alınması gereken** bir saha olduğu sonucuna varılmıştır. Bunun nedenleri aşağıda sıralanmıştır:

- İnceleme alanı tümüyle alüvyon çökellerden oluşan çok zayıf bir zemin yapısına sahiptir (zemin grubu D, yerel zemin sınıfı Z4). Dolayısıyla, zemin büyütmesi büyüktür.
- Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun güney kolu olan Bursa Fayı'nın Gürsu'nun hemen güneyinden geçmesi nedeniyle güncel riski yüksek 1. derecede deprem bölgesidir.
- Yeraltı suyunun bol ve seviyesinin çok sığ olması, zemin yapısının genelde daneli ve gevşek olduğu göz önünde bulundurulursa sıvılaşma potansiyeli çok yüksektir.

İnceleme alanının tamamı önlem alınması gereken bir saha olarak tanımlandığı için yerleşime uygunluk haritası hazırlamaya gerek görülmemiştir.

AA

AA, Su, S4



BÖLÜM 8 SONUÇ VE ÖNERİLER

Gürsu ilçesi yerleşim merkezinin de içinde bulunduğu inceleme alanı (350 Hektar) Bursa Ovası'nın yaklaşık orta kesiminde yer almaktadır. Arazide güneyden kuzeye doğru hafif bir eğim (%4 in altında) vardır.

Bursa Ovası, alüvyon çökellerini kapsayan ova çökellerinden meydana gelmiştir. Ova genelinde eski alüvyonların üzerinde yer yer yarılmış ve aşınmış dere yataklarında ince bir seviye halinde yeni alüvyonlar yer almaktadır. İnceleme alanı eski alüvyonlardan oluşmuştur. Çok zayıf bir yapı olarak tanımlanan bu çökeller, inceleme alanının güneyinde 900 m, kuzeyinde ise 140 m civarında kalınlıktadır.

İnceleme alanında yapılan araştırmalar sonucu elde edilen yeraltı yapısıyla ve afet durumuna (depremsellik ve sıvılaşma potansiyeli) ilgili bilgiler şu şekilde özetlenebilir:

- İnceleme alanının güneyinde çakıllı, ortasında kumlu ve siltli, kuzeyinde ise siltli ve killi topraklar egemendir. Ancak, tabakalanması bir düzenlilik göstermemekte ve çakıl boyutları ve kil aralanmaları büyük değişiklikler arz etmektedir.
- İnceleme alanının zemin özellikleri, "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına göre;

Zemin grubu: D Yerel zemin sınıfı: ZA

olarak değerlendirilmiştir.

- Yeraltı Su Seviyesi (YASS) çok sık olup yüzeyden derinliği güneyde 8-10 m, kuzeyde ise 1,0-2,0 m civarındadır. Akış yönü güneyden kuzeye doğru gelişmiştir.
- İnceleme alanının hemen güney dışından KAF'nın güney kolu geçmektedir. Tarifimizden *Deniz Fayı* olarak adlandırılan bu fay Bursa ile Gürsu arasında D-B gidişli ve düşey atımlı Gürsu'dan itibaren KD gidişli ve yanal atımlıdır. En son 1855 te iki büyük deprem yaşanan bölgede, o tarihten beri bu fay hatında büyük bir deprem olmamıştır. Bu sayısıyla, depremsellik bakımından bölgenin güncel riski yüksektir.



- İnceleme alanındaki yapının çok zayıf (daneli ve gevşek zemin) ve YASS'ın çok sığ olması zeminin potansiyelinin yüksek olduğunu göstermektedir. Arazide yaygın olarak bulunan serirli doygun kum, kumlu silt ve siltli kum tabakaları da sıvılaşma potansiyeli yüksek yapılardır. Yapılan sıvılaşma analizleri ve diğer araştırmaların sonuçları inceleme alanının tamamında sıvılaşma potansiyelinin çok yüksek olduğunu ortaya koymuştur. Sismik dalga hızları ile elektrik öz direnç ve SPT değerleri düşük çıkmıştır.
- Arazinin kuzey kısmında, 25-50 cm kalınlıkta ince yumuşak kil bantları içeren kumlu ve siltli birimler kalın serirler oluşturmaktadır. Düşük plastisiteli siltlerin su içerikleri YASS'ın sığ (1-2 m) olması nedeniyle genellikle Likit Limit değerinden yüksektir yani atışkan haldedirler.
- Muhtemel bir depremde inceleme alanındaki şiddet artımı sağlam (kayıtlı) yapılarla göre yarı ölçekli olarak 2.0-4.0 kat daha fazla olacaktır. Böyle bir zemin büyütmesinde beklenen etkinin yüksek olacağı açıktır.
- İnceleme alanının bir başka problem de çökme ve oturmaların oluşabileceği ihtimalidir. Sismik aktivite sonucu gevşek yerleşimli daneli zeminler sarsıntı sonucu sıkılarak zeminin yüzeyinde oturma ve çökmelere neden olabilir. Böyle bir durumda binalar büyük hasar görecektir. Oturma ve çökmelerin oluşabileceği alanlar, arazinin güneyi ile batısı arasındaki alan ve güneydoğu ile kuzeydoğu kısımları arasında kalan alanlardır. Ayrıca, arazinin kuzey kısmında, kumlu ve siltli kalın tabakalar arasında bant şeklinde yer alan yumuşak killerde, sismik aktivite sonucu oturmalar oluşabileceği gibi, aktivite olmasa da uzun zaman içinde konsolidasyon oturmaları olabileceği söz konusudur. Kil tabakaları sismik aktivite olduğunda gevşek daneli zeminlerde drenajı da engelleyecektir.

Bu bilgiler ışığında, inceleme alanının yerleşime uygunluğu değerlendirildiğinde, tüm sahanın yapılaşma sürecinde **önlem alınması gereken alan olduğu** anlaşılmaktadır. Burada yapılaşmaya gidildiğinde, alınması gereken önlemler ve öneriler aşağıda sıralanmıştır:

- Binalar bir ya da iki kat olarak inşa edilmelidir.
- Bitişik oturma yapılaşmadan kaçınılmalıdır.
- Projeler için uygun uygulanmamalıdır.

- Yapılacak her binanın bulunduğu parsel için ayrıntılı bir zemin etüdü yapılmalı ve elde edilen sonuçlara göre uygulanabilecek zemin iyileştirme yöntemleri doğru seçilmelidir.
- Eğer zeminde çakıllı, kumlu siltlerden oluşan daneli yapılar egemense bina yapımından önce taş kolonlar (vibroflasyon yöntemi ile) oluşturulmalıdır. Böylece, sıvılaşmaya ve oturmalara müsait gevşek daneli tabakalar sıkıştırılmak suretiyle önlem alınmış olacaktır.
- Eğer zeminde killi silt ve siltli kil gibi ince daneli tabakalar egemense taş kolon kullanılamaz. Bu durumda, binaların kazıklı temel üzerine oturtulması tavsiye edilir.
- Binaların temelleri iki yönlü mütemadi veya radye temel olarak tasarlanmalıdır.
- Bina temellerinin oturma alanları mümkün merteye geniş tutulmalıdır.
- İnceleme alanının güney kesimlerinde YASS nin nispeten derin olduğu yerlerde bodrum kat yapılması uygundur.



Prof.Dr. Simav BARÇIN
İ.Ü. MÜH. FAK. JEOLJİ MÜH. BÖL.



Doç.Dr. İlhan OSMANŞAHİN
İ.Ü. MÜH. FAK. JEOFİZİK MÜH. BÖL.



Araş.Gör.Yük.Müh. Sadık ÖZTOPRAK
İ.Ü. MÜH. FAK. İNŞAAT MÜH. BÖL.

BURSA
GİRİŞİ

Kadircan AKTAŞ
Jeofizik Y. Müh.

Seyfettin AYCIÇEK
İmar Planına Esas Jeolojik
ve Jeoteknik Etüt Şefi

Harun ÖZTAŞKIN
Jeolojik Müh.

Kuzey Anadolu Fayının bir kolu sahanın hemen güneyinden geçmekte, saha D grubu ve Z4 sınıfı gevşek alüvyonal çökellerden oluşmuş ve yapılan hesaplamalarda sıvılaşma riski taşıdığı anlaşılmış olup; 2 kattan fazla yapılaşmaya izin verilmemesi, 2 katı aşan yapıların ve mevcut yapı stokunun durumlarının gerektiğinde jeoteknik etütler de yaptırılarak zemin-yapı iyileştirmesi veya takviyesi yapılarak korunması gerekmektedir.

Ekrem DEMİRBAŞ
Jeolojik Etüt ve İzleme
Şube Müdürü 14/08/2000

7269 Sayılı Yasanın
2. Maddesine Göre
İncelemiş ve
ONAYLAMISIM
15.08.2000
Rüçhan YILMAZ
Bakan Adına
Afet İleri Genel Müdürü

BAŞKENT
MÜHÜR
MURAT İLKME

2.4.3. Morfolojik Yapı

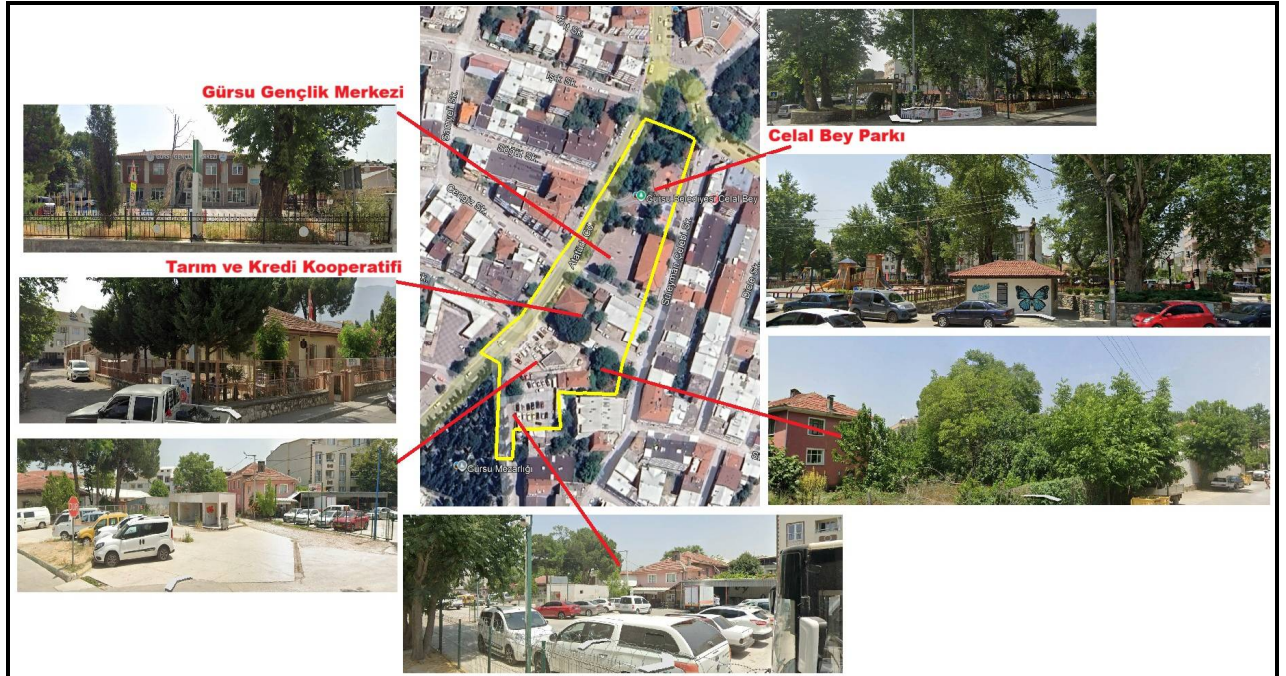
Bursa kent merkezi; kuzeyinde Bursa ovası güneyinde platolar ve Uludağ'ın kolları ile çevrili bir alanda bulunmaktadır. Planlama Alanı Bursa kent merkezinde yerleşim alanı içerisindedir. Bursa İli morfolojisini; yerleşim alanları, barajlar, göller ve akarsular, platolar, ovalar, sazlık-bataklık alanı ve kumsal alanları oluşturmaktadır. Platolar Bursa ilinin %30'unu, ovalar %26'sını, dağlar %40'ını kaplamaktadır. Bursa kenti Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde kurularak doğu-batı-kuzey yönünde gelişmiştir. Planlama alanı yerleşim alanları içerisinde kalmaktadır. Bursa kentinin geniş düzlüklerini oluşturan Bursa ovasının güneyinde yer almaktadır. Dolayısı ile planlama alanı genel itibari ile düz bir yapıya sahiptir. Alan içerisinde eğim kuzeyden güney yönüne doğru artmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

İmar Planı Değişikliğine konu bölge güney yönünden kuzey yönüne yükselen hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olup eğim %0-3 aralığındadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge içerisinde Celal Bey Parkı, Gürsu Gençlik Merkezi, Tarım Kredi Kooperatifi, otopark olarak kullanılan alanlar ile bir adet müstakil yapı yer almaktadır.



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1227 – 1230 – 3446 – 6081 – 6082 – 6415 – 6416 – 6982 – 6983 parseller ile 1241 parsel kuzeyindeki tescil harici alanı kapsamaktadır. **Toplam 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan 10422,83 m²'dir.**

- 1227 parsel tapuda “**Deposu Olan Bahçeli Tarım Kredi Kooperatifi**” vasfında olup 2060,81 m² yüzölçümüne sahip ve 429 sayılı Gürsu Tarım Kredi Kooperatifi Müdürlüğü mülkiyetindedir.
- 1230 parsel tapuda “**Bahçeli Ev**” vasfında olup 1160,00 m² yüzölçümüne sahip ve Ahmet Nedir mülkiyetindedir.
- 3446 parsel tapuda “**Bahçeli Ev**” vasfında olup 739,00 m² yüzölçümüne sahip ve Nurten Kabakoğlu – Filiz Kabakoğlu – Yakup Kabakoğlu mülkiyetindedir.
- 6081 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 1910,61 m² yüzölçümüne sahip ve Gürsu Belediyesi mülkiyetindedir.
- 6082 parsel tapuda “**Park**” vasfında olup 1945,23 m² yüzölçümüne sahip ve Gürsu Belediyesi mülkiyetindedir.
- 6415 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 574,50 m² yüzölçümüne sahip ve Gürsu Belediyesi mülkiyetindedir.
- 6416 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 83,63 m² yüzölçümüne sahip ve Gürsu Belediyesi mülkiyetindedir.
- 6982 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 384,62 m² yüzölçümüne sahip ve Gürsu Belediyesi mülkiyetindedir.
- 6983 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 95,72 m² yüzölçümüne sahip ve Gürsu Belediyesi mülkiyetindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI



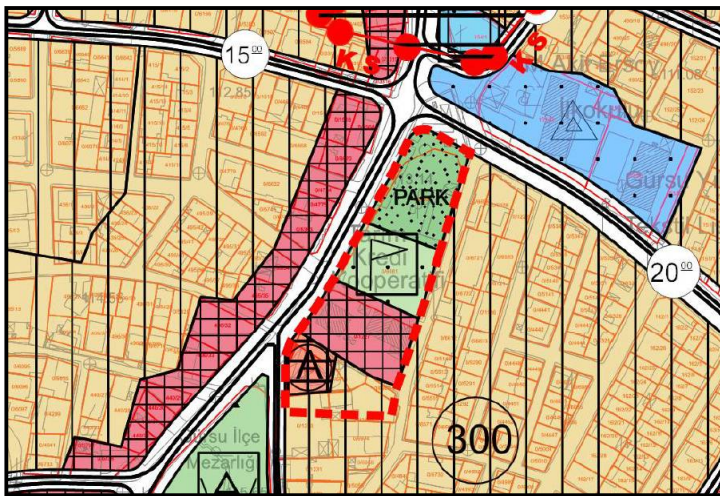
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İmar Planı Değişikliği konu bölge; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları kapsamında **“Mevcut Kentsel Yerleşimler Alanında”** kalmaktadır.



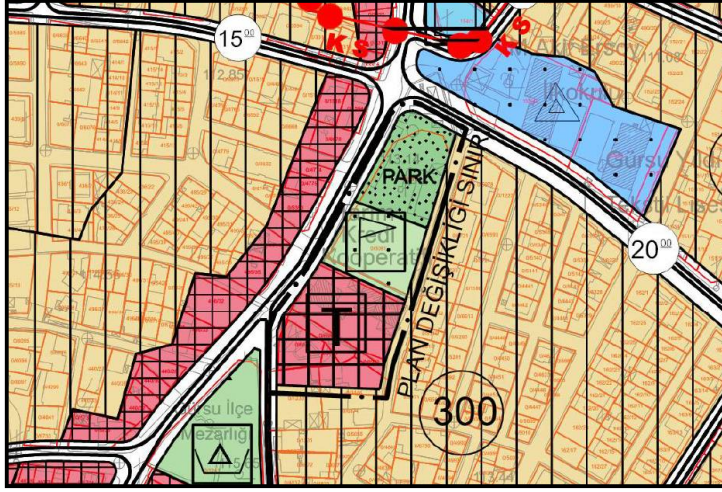
1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliği konu bölge; 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında **“Az Yoğunluklu Meskun Konut Alanında”** kalmaktadır.

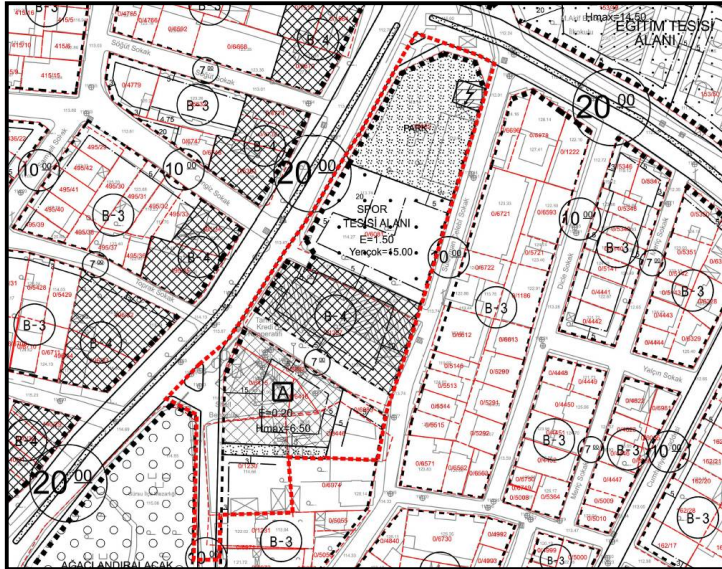


1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliği konu bölge; 1/5.000 Ölçekli Gürsu Nazım İmar Planı kapsamında planlama alanı kapsamında **“kısmen Park Alanında, kısmen Spor Alanında, kısmen Tali İş Merkezi Alanında, kısmen Bakım ve Akaryakıt İstasyonu Alanında, kısmen 300 kişi/ha yoğunluklu meskun konut alanında”** kalmaktadır.



Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin fonksiyon değişikliği de içermesinden dolayı eşgüdüm halinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği de hazırlanmıştır.



1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 ölçekli Gürsu Revizyon Uygulama İmar Planında; “11230 parsel kısmen yoldan ve pasif yeşil alandan 3 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 3 katlı konut alanında, kısmen pasif yeşil alanda, kısmen Emsal 0,20 – Yençok 6,50 metre yapılaşma koşullu akaryakıt istasyonu alanında, 6415-6416-6982 parseller Emsal 0,20 – Yençok 6,50 metre yapılaşma koşullu

akaryakıt istasyonu alanında, 6446 parsel kısmen yoldan ve akaryakıt istasyonu alanından 5 metre yapı yaklaşma mesafeli konut alanında, kısmen pasif yeşil alanda, kısmen Emsal 0,20 – Yençok 6,50 metre yapılaşma koşullu akaryakıt istasyonu alanında, 6983 parsel kısmen yoldan ve akaryakıt istasyonu alanından 5 metre yapı yaklaşma mesafeli konut alanında, kısmen yol alanında, 1227 parsel kısmen yollardan 5 metre ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 4 katlı ticaret alanında, kısmen yol alanında, 6081 parsel yoldan 5 metre, park alanından kısmen 5 metre kısmen 20 metre yapı yaklaşma mesafeli Emsal 1,50 – Yençok 15,00 metre yapılaşma koşullu spor tesisi alanında, 6082 parsel kısmen park alanında, kısmen trafo alanında” yer almaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1227 – 1230 – 3446 – 6081 – 6082 – 6415 – 6416 – 6982 – 6983 parseller ile 1241 parsel kuzeyindeki tescil harici alanı kapsamaktadır.

1227 parsel tapuda “**Deposu Olan Bahçeli Tarım Kredi Kooperatifi**” vasfında olup 2060,81 m² yüzölçümüne sahiptir. 1230 parsel tapuda “**Bahçeli Ev**” vasfında olup 1160,00 m² yüzölçümüne sahiptir. 3446 parsel tapuda “**Bahçeli Ev**” vasfında olup 739,00 m² yüzölçümüne sahiptir. 6081 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 1910,61 m² yüzölçümüne sahiptir. 6082 parsel tapuda “**Park**” vasfında olup 1945,23 m² yüzölçümüne sahiptir. 6415 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 574,50 m² yüzölçümüne sahiptir. 6416 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 83,63 m² yüzölçümüne sahiptir. 6982 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 384,62 m² yüzölçümüne sahiptir. 6983 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 95,72 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan 10422,83 m²’dir.**

1/1000 ölçekli Gürsu Revizyon Uygulama İmar Planında; “**1230 parsel kısmen yoldan ve pasif yeşil alandan 3 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 3 katlı konut alanında, kısmen pasif yeşil alanda, kısmen Emsal 0,20 – Yençok 6,50 metre yapılaşma koşullu akaryakıt istasyonu alanında, 6415-6416-6982 parseller Emsal 0,20 – Yençok 6,50 metre yapılaşma koşullu akaryakıt istasyonu alanında, 6446 parsel kısmen yoldan ve akaryakıt istasyonu alanından 5 metre yapı yaklaşma mesafeli konut alanında, kısmen pasif yeşil alanda, kısmen Emsal 0,20 – Yençok 6,50 metre yapılaşma koşullu akaryakıt istasyonu alanında, 6983 parsel kısmen yoldan ve akaryakıt istasyonu alanından 5 metre yapı yaklaşma mesafeli konut alanında, kısmen yol alanında, 1227 parsel kısmen yollardan 5 metre ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 4 katlı ticaret alanında, kısmen yol alanında, 6081 parsel yoldan 5 metre, park alanından kısmen 5 metre kısmen 20 metre yapı yaklaşma mesafeli Emsal 1,50 – Yençok 15,00 metre yapılaşma koşullu spor tesisi alanında, 6082 parsel kısmen park alanında, kısmen trafo alanında**” yer almaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu 1230 parselin bir bölümü, 3446 parselin bir bölümü, 6415 ve 6416 parseller ile 6982 parselin bir bölümü üzerinde Gürsu Belediyesine ait Benzin İstasyonu yer almakta iken istasyon kapatılmış ardından bölge atıl durumda kalmıştır. Atıl durumda kalan bölgenin ilçenin ihtiyaçları doğrultusunda değerlendirilmesi, bölgeye vizyon ve nitelik katacak proje geliştirilmesi Gürsu Belediyesi tarafından amaçlanmıştır. Bölgedeki kadastro parselleri imar uygulaması görmemiş olmasından kaynaklı mülkiyet ve yapılaşma problemleri bulunmaktadır.

Bölgede yaşanan problemlerin çözümü için bütüncül bir düzenleme yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1227 – 1230 – 3446 – 6081 – 6082 – 6415 – 6416 – 6982 – 6983 parseller ile 1241 parsel kuzeyindeki tescil harici alanı kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

Bu kapsamda Gürsu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından kurum/kuruluşlara imar planına esas kurum görüşleri talep edilmiştir.

- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü bila tarih ve 1478025 sayılı yazısında; **“...Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarının incelenmesi sonucunda söz konusu parselleri kapsayan alanda 7269 sayılı Kanun kapsamında alınmış afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır. Müdürlüğümüz teknik personeline arazide yapılan incelemede söz konusu proje alanında yeraltı su seviyesinin yüksek olabileceği değerlendirilmiştir. Aşırı yağışlarda oluşabilecek taşkın/su baskınına karşı taşkın sınırları, yapı yaklaşma mesafesi ve su basman kotunun belirlenmesi ile ilgili DSİ 1.Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmalıdır. Planlanan alanda yapılacak İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt sonucunda düzenlenen rapora göre zemin problemleri açısından risk tespit edilmesi durumunda uygun mühendislik önlemleri alınmalıdır. Yukarıda belirtilen hususlara uyulmadığı sürece imar planı çalışmasına başlanılmaması hususunda”** şeklinde,
- Bursa Büyükşehir Belediyesi Etüt Proje Şube Müdürlüğü 1.10.2025 tarih ve 193253 sayılı yazısında; **“...söz konusu plan kapsamında planlanan veya devan eden bir projesi bulunmadığından Müdürlüğümüzce bir değerlendirme yapılmamış ve herhangi bir görüşümüz bulunmamaktadır.”** şeklinde,
- Bursa Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü 26.9.2025 tarih ve 189672 sayılı yazısında; **“...yapılan incelemede söz konusu ticaret alanının yapı yoğunluğu arttırılmış 7 m genişliğindeki yollara cephe hale getirilmiş olduğu görülmekte olup, 7 m genişliğindeki yolların asgari 10 m olacak şekilde düzenlenmesi önerilmek ve ticaret alanının giriş çıkışının 20 m genişliğindeki taşıt yolundan yapılmaması koşuluyla tarafımızca uygun görülmektedir.”** şeklinde,
- Bursa Büyükşehir Belediyesi, Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü 11.9.2025 tarih ve 178880 sayılı yazısında; **“...söz konusu plan değişikliğinin Müdürlüğümüz açısından bir sakıncası bulunmamaktadır.”** şeklinde,
- BOTAŞ Doğal Gaz İletim 2.Bölge Müdürlüğü bila tarih ve 3172813 sayılı yazısında; **“... bahse konu alanda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışması talebi uygun görülmektedir.”** şeklinde,

- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü bila tarih ve 7270589 sayılı yazısında; “... **Müdürlüğümüz arşivinde ve uzmanlarınca mahallinde yapılan incelemede söz konusu taşınmazın mevcut arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanları ile bunların koruma alanı dışında yer aldığı görülmüş olup yerinde yapılan incelemede 2863 sayılı Kanunun 6.maddesi kapsamında korunması gerekli herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır.**” şeklinde,
- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü bila tarih ve 13525917 sayılı yazısında; “... **söz konusu alanlarda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl yada akarsu bulunmadığı anlaşılmıştır. SAYS sisteminde ve İl Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede ekte gönderilen alanların mevcut onaylı doğal sit alanı, potansiyel sit alanı ve özel çevre koruma bölgesi içerisinde kalmamakta olup söz konusu alanlar üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığı bulunmamaktadır.**” şeklinde,
- ÇŞİD İl Müdürlüğü, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, Uludağ Emlak Müdürlüğü bila tarih ve 13515529 sayılı yazısında; “... **MEBİS-CBS sisteminde yapılan teknik inceleme neticesinde plan değişikliği sınırı içinde bulunan alanda hazineye ait herhangi bir taşınmaza rastlanılmadığından konu hakkında değerlendirme yapılamamıştır.**” şeklinde,
- BUSKİ, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı bila tarih ve 32420 sayılı yazısında; “... **söz konusu alan içerisinde ve çevresinde bulunan mevcut altyapı hatları yazımız ekinde sunulmuş olup yapılacak çalışmada altyapı hatlarımızın dikkate alınması önem arz etmektedir. Bu kapsamda imar planlama alanının batı sınırındaki mevcut yolda bulunan Q1600 mm yağmursuyu ana kollektör hattı ve Q600 mm içmesuyu ana isale hattı kentsel altyapı sisteminin sağlıklı çalışabilmesi için yerinde korunarak zarar görmemesi gerektiğinden söz konusu hatların işletme/bakım işlemleri için hat güzergahları imar planında yol olarak işlenmelidir. Ayrıca planlama alanı BUSKİ ilçe suyu havza koruma alanları dışında kalmaktadır. Yazımızda belirtilen hususlara uyulması şartıyla söz konusu alana yönelik imar planı değişikliği çalışmasının yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.**” şeklinde,

- AKSA Doğalgaz 12.9.2025 tarih ve 5827 sayılı yazısında; “... **söz konusu alan içerisinde ve çevresinde bulunan doğalgaz dağıtım hatlarımız ekte sunulmuştur. Hatlarımızın korunmasını, herhangi bir imar adası içerisinde bırakılmamasını, kazı çalışmaları başlamadan önce çalışmaların kurumumuzca görevlendirilmiş personel nezdinde yapılması ve nezaret edecek personelin şirketimize bildirilmesi gerekmektedir.**” şeklinde,
- UEDAŞ Yıldırım İşletme Müdürlüğü 12.9.2025 tarih ve 25301 sayılı yazısında; “...**çalışma alanında Enerji Nakil Hatlarımızın ve Alçak Gerilim Dağıtım Şebekemizin geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.**” şeklinde,

Kurum görüşlerini belirtmişlerdir.

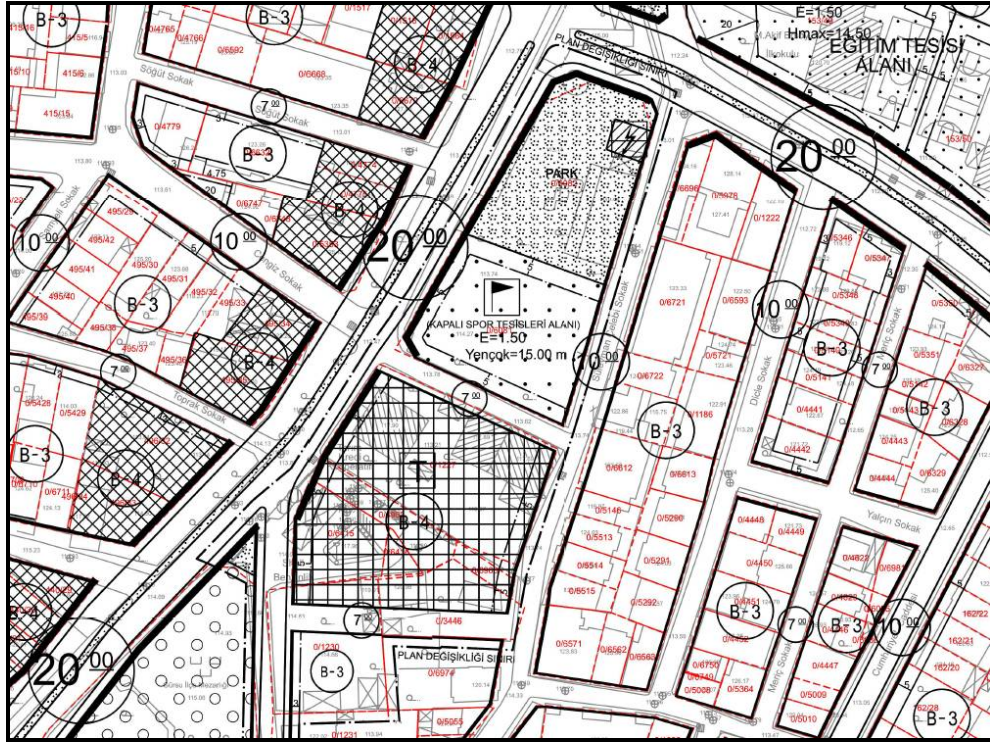
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen teknik gerekçeler, ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1227 – 1230 – 3446 – 6081 – 6082 – 6415 – 6416 – 6982 – 6983 parseller ile 1241 parsel kuzeyindeki tescil harici alanı kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde üzerinde Yapı Kullanma İzin Belgesi 4 katlı Betonarme Apartman bulunan 6974 parselin kuzey sınırı esas alınarak 1230 ve 3446 parsellerden doğu-batı eksenli 7 metrelik yaya yolu oluşturulmuş, 1230 parselin oluşturulan 7 metrelik yol alanı güneyinde kalan kısmı mer’i planda olduğu gibi 10 metrelik yoldan 3 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 3 katlı konut alanı olarak düzenlenmiş, 6081 parselin güney sınırı esas alınarak mevcut durumda olduğu gibi doğu-batı eksenli 7 metrelik ikinci bir yol hattı oluşturulmuş, oluşturulan iki 7 metrelik yol arasında kalan 1230-3446-6415-6416-6982-6983 parsellerin bir bölümünü kapsayan alan 10 metre ve 20 metrelik yoldan 5 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 4 katlı ticaret alanına çevrilmiş, 6081 parselin gösterimi Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-1 lejant gösterimlerine uygun olarak Kapalı Spor Tesisleri Alanı olarak düzeltilmiş ve yapı yaklaşma mesafeleri parsel üzerindeki Gürsu Gençlik Merkezi binasının yapı yaklaşma mesafeleri dikkate alınarak doğusundaki 10 metrelik yol hariç diğer cephelerden 5 metre olacak şekilde düzenlenmiş, mer’i imar planındaki park ve pasif yeşil alan standardını sağlamak için 6082 parseldeki park alanının imar hatları tekrar düzenlenmiş ve 1241 parselin kuzeyinde tescil harici alanda yeşil alan oluşturulmuş ve kaldırım hatları düzeltilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün görüş yazısında belirttiği 7 metrelik yolların 10 metre olarak düzenlenmesi talebi mevcut yapılaşma, mülkiyet durumu, imar uygulamasının yapılabilmesi açısından mümkün olmadığından 7 metre olarak korunmuştur. Oluşturulan ticaret alanının batı cephesinden 20 metrelik yola, doğu cephesinden 10 metrelik yola cepheli olması trafik yüküne cevap verebilecek kapasitededir. Diğer altyapı kurumlarının ilettiği su, pıssu, yağmursuyu, elektrik ve doğal hatları imar planı değişikliğine konu bölgeye isabet etmemekte, çevresindeki yol alanlarında kalmakta olup belirtilen sebeple herhangi bir işlem yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.



FONKSİYON		MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)	
KONUT ALANLARI	B-3 KONUT ALANI	1043.37	612.73	-430.64	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET ALANI	1910.12	3746.14	1836.02	
	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	1552.40	0.00	-1552.40	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PASİF YEŞİL ALAN	179.86	81.70	-98.16	3.04
	PARK ALANI	1826.82	1928.02	101.20	
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TRAFO ALANI	103.90	103.90	0.00	
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER	SPOR TESİSLERİ ALANI	1899.07	0.00	-1899.07	0.03
	KAPALI SPOR TESİSLERİ ALANI	0.00	1899.10	1899.10	
DİĞER	YOL	1907.29	2051.24	143.95	
TOPLAM		10422.83	10422.83	0.00	

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan Gürsu Belediyesi mülkiyetinde olan atıl durumdaki mülklerin bölgenin ilçenin ihtiyaçları doğrultusunda değerlendirilmesi, bölgeye vizyon ve nitelik katacak proje geliştirilmesi, bu yapılırken bölgedeki mülkiyet ve yapılaşma problemlerin bütüncül bir anlayış çerçevesinde ele alınarak çözülmesidir.

AFAD

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü



Sayı : E-69397757-952.01.04.04-1478025
Konu : Afete Maruz Bölge(Gürsu İlçesi, Kurtuluş
Mahallesi, Muhtelif parsellerde Ticaret,
Konut Spor Tesisi, Park Alanı)

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 01.09.2025 tarihli ve E-80770700-115.01.99-58216 sayılı yazınız.

İlgi de kayıtlı yazınız ile Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesinde yazı ekinde gönderilen muhtelif parsellere ilişkin alanda Ticaret, Konut, Spor Tesisi, Park Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

1- Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarının incelenmesi sonucunda söz konusu Kurtuluş Mahallesi, Muhtelif parselleri kapsayan alanda 7269 Sayılı Kanun kapsamında alınmış Afete Maruz Bölge (Yapılaşmaya ve İkamete Yasaklanmış Afet Bölgesi) Kararı bulunmamaktadır.

2-Ayrıca, müdürlüğümüz teknik personelince arazide yapılan incelemede söz konusu proje alanında yeraltı su seviyesinin yüksek olabileceği değerlendirilmiştir. Aşırı yağışlarda oluşabilecek taşkın/su baskınına karşı; taşkın sınırları, yapı yaklaşma mesafesi ve su basman kotunun belirlenmesi ile ilgili DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmalıdır.

3- Planlanan alanda yapılacak İmara Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt sonucunda düzenlenen rapora göre zemin problemleri (oturma, şişme, sıvılaşma vb.) açısından risk tespit edilmesi durumunda uygun mühendislik önlemleri alınmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulmadığı sürece İmar Planı çalışmasına başlanılmaması hususunda;

Gereğini rica ederim.

Salih ALTUN
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 328577E2-D4A8-4934-88A5-4F7B4716A76B Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>
Küçükbalıklı Mahallesi 11 Eylül Bulvarı No: 197/1-2 Osmangazi BURSA Bilgi için: Kürşat VERAL
Telefon No: (224) 216 0000 Belge Geçer No: (224) 216 00 09 Yüksek Şehir Plancısı
e-Posta: bursamdm@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://bursa.afad.gov.tr> Telefon No:(224) 216 00 00-143
Kep Adresi: bursaafad@tr01.kep.tr





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı
Etüt Proje Şube Müdürlüğü



Sayı : E-38506184-115.01.02-193253
Konu : Kurum Görüşü

01.10.2025

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ - 1.09.2025 tarihli ve 58216 sayılı yazısı.

İlgi yazı gereği; Bursa ili, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mah. muhtelif parselleri kapsayan alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışması yapıldığı belirtilerek, söz konusu revizyon hakkında görüş istenilmektedir.

Yazı ekleri incelenmiş olup; Müdürlüğümüzün söz konusu plan kapsamında planlanan veya devam eden bir projesi bulunmadığından Müdürlüğümüzce bir değerlendirme yapılmamış ve herhangi bir görüşümüz bulunmamaktadır.

Plan onayı verecek idarece; onaya sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yürürlükte bulunan üst ölçek planları ile birlikte, 3194 sayılı Kanun ve yönetmelikleri, planlama ilkeleri, alınan kurum görüşleri ve ilgili diğer mevzuat ile birlikte değerlendirilmesinin uygun olacağı hususunda, bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

İsmail GÜMÜŞ
Belediye Başkanı a.
Fen İşleri Dairesi Başkan V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : cb3f2957-edde-46e8-a318-c67a1e24c8df

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys>

Alınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 2. Kat 16090 OSMANGAZI / BURSA

Bilgi için: Julide KANTARCIOĞLU

Telefon : (224) 444 1600

MİMAR

e-posta: enuproje.sbmnd@bursa.bel.tr Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr

Telefon: 4441600 (4103)

Keşif Adresi: bursa@buyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

RefNo: 27922175





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-91827388-210.02-189672
Konu : Birim Görüşü

26.09.2025

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: 04.09.2025/170241 Sayılı yazı.

İlgi yazıda Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi'nde bulunan muhtelif parselleri kapsayan alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması başlanıldığı belirtilerek yapılan plan değişikliğine ilişkin birim görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan incelemede söz konusu ticaret alanının yapı yoğunluğu artırılmış 7 m genişliğindeki yollara cephe hale getirilmiş olduğu görülmekte olup, 7 m genişliğindeki yolların asgari 10 m olacak şekilde düzenlenmesi önerilmek ve ticaret alanının giriş çıkışının 20 m genişliğindeki taşıt yolundan yapılmaması koşuluyla tarafımızca uygun görülmektedir.

Bilgi edinilmesi ve gereği rica olunur.

Rüştü ŞANLI
Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dosya Kodu : 570e8f05-d828-4066-a0a9-4c7248894ca7

Dosya Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-bu-yuksehir-belediyesi-abys>

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

BURSA

Telefon : 444 16 00

Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr

Keş Adresi: bursa@yuksehir.ganeletrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Bilal BAL

ŞEHİR PLANLACISI

Telefon:(224) 444 1600 (2742)

RefNo:27856755





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü



Sayı : E-28722469-321-178880
Konu : Görüş

11.09.2025

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü - 1.09.2025 tarihli ve 58216 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Gürsu İlçesi Kurtuluş Mahallesi muhtelif parselleri kapsayan alanda yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hakkında idaremiz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu plan değişikliğinin Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü açısından bir sakıncası bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica olunur.

Hamit İŞİK
Belediye Başkanı a.
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

DocuSign Kodu : b904acfb-ada3-420c-8ebf-709553885a33

DocuSign Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebvs

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Kat:1 No: 1 16240 OSMANGAZI / BURSA

Telefon : 444 16 00

Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr

Keş. Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Tayyar KÜÇÜK

HARİTA MÜHENDİSİ

Telefon:444 16 00 (2429)

Ref.No:27769694





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Doğal Gaz İletim II. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 11660073-405.04.03-E.3172813
Konu : Çalışmaya Başlama İzni

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İlgi : 01.09.2025 Tarih ve E-80770700-115.01.99-58216 Sayılı Yazı

İlgi yazınızda Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi'nde bulunan muhtelif parselleri kapsayan alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması yapılacağı belirtilerek Kuruluşumuzun görüşü talep edilmektedir.

Bahse konu alanda doğal gaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışması talebi Kuruluşumuzca uygun görülmektedir.

Gereğini arz ederiz.



Serhat Arda KILIÇ
Başmühendis



Eren GÜLTEPE
İşletme Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: Zm5vOUZJS2w3bFhRbUfFbXUzcg5dz09

Belge Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys>

Adres: Ramazanoğlu Mah. Kaynarca Cad. No:74, Şeyhli Köyü, Pendik/İSTANBUL
Faks No: 0 (216) 560 4110
e-Posta: mehmet.baspinar@botas.gov.tr
İnternet Adresi: www.botas.gov.tr
KEP Adresi: botas.istanbul-im@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet BAŞPINAR
Uzman Yardımcısı
Telefon: 0224 445 45 77



Sayfa 1 / 1



12.09.2025

SAYI : 2025/5827

KONU: Kurum Görüşü

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ)
Zafer Mh.Beşevler Cd.No:5

İLGİ : 01.09.2025 tarihli 58216 no 'lu yazınız

İlgi yazıda, Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi sınırları içerisinde yer alan muhtelif parselleri kapsayan alanda hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasına ilişkin olarak kurum görüşümüz talep edilmektedir. Söz konusu alan içerisinde ve çevresinde bulunan doğalgaz dağıtım hatlarımız Ek-1'de ED50 Koordinat sisteminde sunulmuştur. Hatlarımızın korunmasını, herhangi bir imar adası içerisinde bırakılmamasını, kazı çalışmaları başlamadan önce çalışmaların kurumunuzca görevlendirilmiş personelin nezdinde yapılması ve nezaret edecek personelin şirketimize bildirilmesi gerekmektedir. Kurumunuzun yeni altyapı veya arıza çalışmaları sırasında abonelerimizin doğal gaz kullanımında aksamalar meydana getirmemek, can ve mal kaybına sebebiyet vermemek adına izinsiz kazı yapılmaması, yapılacak çalışmalarda refakatçi istenmesi ve acil durumlarda Doğal Gaz Acil hattı 444 11 33'ün aranması gerektiği hususlarınıza bilgilerimize arz sunarız.

Saygılarımızla,

e-İmzalıdır
Mustafa Anıl ÇABUK
Teknik Ofis Müdürü

e-İmzalıdır
Çağdaş ADİBELLİ
Şirket Müdürü

EKLER
Doğalgaz Dağıtım Hattı Asbuilt Dosyası

/1

BURSAĞAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ DAĞITIM TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

Adres : Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2
Esentepe Kavşağı Osmangazi/Bursa

Tel: 0 224 270 34 00
Faks: 0 224 243 60 10
aksadoogalgaz.com.tr



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Uluca Emlak Müdürlüğü



GÜNLÜDÜR

Sayı : E-32878466-622.02-13515529

Konu : Görüş

İMAR VE PLANLAMADAN SORUMLU ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 02.09.2025 tarihli ve E-27264143-622.02-13438024 sayılı yazınız.

Gürsu Belediye Başkanlığı'ndan alınan 01.09.2025 tarihli ve 58216 sayılı yazıları ile Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi'nde bulunan muhtelif parselleri kapsayan alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasının başlatıldığı ve bahse konu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmalarına esas olmak üzere Kurum görüşü oluşturulabilmesi için Hazine taşınmazları açısından Milli Emlak Daire Başkanlığımızca konunun değerlendirilerek, İl Müdürlüğümüz İmar ve Planlama Şube Müdürlüğüne iletilmesi ilgi yazınız ile talep edilmiştir.

MEBİS-CBS sisteminde yapılan teknik inceleme neticesinde plan değişikliği sınırı içinde bulunan alanda Hazineye ait herhangi bir taşınmaza rastlanılmadığından konu hakkında değerlendirme yapılmamıştır.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Ahmet ARIN
Milli Emlak Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: B3D0B351-2708-46EC-8A2F-868AAD4DC1B Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
Çevre ve Şehircilik Ek Hizmet Binası Gaziakdemir Mah. Mudanya Cad. No:4/1 Bilgi için Perihan İNCEBAKAK Milli Emlak Uzmanı
Osmancazi/BURSA
Telefon: (224) 221 13 00 Belgegeçer: (224) 223 12 00
KEP Adresi: bursacevreshehircilik@hs01.kep.tr
KEP Adresi: bursacevreshehircilik@hs01.kep.tr





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-27264143-622.02-13525917
Konu : Görüş

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : a) 01.09.2025 tarihli ve 58216 sayılı yazımız.
b) 02.09.2025 tarihli ve 13438024 sayılı yazımız.

İlgi yazı ile Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesinde bulunan muhtelif parselleri kapsayan alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması başlatılmış olup, konu ile ilgili olarak kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu alanlarda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.Maddesinde tanımlanan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı anlaşılmıştır.

Konuyla ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Sit Alanları Yönetim Sisteminde ve İl Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesinde bulunan muhtelif parseller ve ekte gönderilen alanların mevcut onaylı doğal sit alanı, potansiyel doğal sit alanı ve özel çevre koruma bölgesi içerisinde kalmamakta olup, söz konusu alanlar üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığı bulunmamaktadır.

ÇED (Çevresel Etki Değerlendirmesi) başvurularının gerekli olması durumunda, İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir.

İlgi (b) yazımız ile istenilen Kurum görüşünün Hazine taşınmazları açısından Müdürlüğümüz Milli Emlak Dairesi Başkanlığınca değerlendirilmesi neticesinde, konuya ilişkin Uludağ Emlak Müdürlüğünün 11/09/2025 tarihli 13515529 sayılı yazısı yazımız ekinde gönderilmektedir.

Gereğini arz ederim.

Hayrettin ELDEMİR
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Ek: Uludağ Emlak Müdürlüğünün 11/09/2025 tarihli 13515529 sayılı yazısı.





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-35546553-169.09.99-7270589
Konu : (169.09) Bursa İli Gürsu İlçesi Kurtuluş
Mahallesi Muhtelif Parseller hk.

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 01.09.2025 tarihli ve E-80770700-115.01.99-58216 sayılı yazınız.

Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi'nde bulunan 1227-1230-3446-6081-6082-6415-6416-6982-6983 parseller ile 1241 parsel kuzeyi tescil harici alanı kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması başlatılmıştır. Söz konusu alanda yapılacak olan plan değişikliğine ait çalışma ilgi yazı ekinde gönderilmiş olup bu itibarla bahse konu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmalarına esas olmak üzere kurum görüşü talep edilen ilgi yazı ve ekleri incelenmiştir.

Müdürlüğümüz arşivinde ve uzmanlarınca mahallinde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın mevcut arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanları ile bunların koruma alanı dışında yer aldığı görülmüş olup, yerinde yapılan incelemede 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 6. Maddesi kapsamında korunması gerekli herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır.

2863 sayılı Kanunun 4. maddesi gereğince uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanması halinde faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda, mevzuatımız kapsamı dışında bulunan alana yönelik taleplerin, 2863 sayılı Kanunun 4. maddesine uyulması kaydıyla ilgili kurumlar tarafından değerlendirilebileceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 97446D28-D42B-4DA7-BFA1-AE49FD08BB87 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>
Çıpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa Bilgi için:Sevdemir KIR
Tel: (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606 Sözleşmeli Şehir Plancısı
bursakurul@kulttur.gov.tr
bursa.kuruli@bs01.kep.tr





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-85571855-045.99-324220
Konu : Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi İmar
Değişikliği

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 01.09.2025 tarihli ve E-80770700-115.01.99-58216 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi sınıırı içerisinde muhtelif parselleri kapsayan alana yönelik hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasına ilişkin Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu alan içerisinde ve çevresinde bulunan mevcut altyapı hatları yazınız ekinde sunulmuş olup, yapılacak çalışmada altyapı hatlarımızın dikkate alınması önem arz etmektedir. Bu kapsamda imar planlama alanının batı sınırındaki mevcut yolda bulunan Ø1600 mm yağmursuyu ana kollektör hattı ve Ø600 mm içmesuyu ana isale hattı kentsel altyapı sisteminin sağlıklı çalışabilmesi için yerinde korunarak zarar görmemesi gerektiğinden söz konusu hatların işletme/bakım işlemleri için hat güzergahları imar planında yol olarak işlenmelidir. Ayrıca planlama alanı BUSKİ İçme Suyu Havza Koruma Alanları dışında kalmaktadır.

Yazınızda belirtilen hususlara uyulması şartıyla söz konusu alana yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasının yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesi ve gereğini arz ederim.

Serdar TUZCU
Genel Müdür Yardımcısı

Ekler :

- 1 - Yer Gösterir Harita (1 Adet)
- 2 - Mevcut Altyapı Hatları (2 Adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: f356aad0-a58e-4a13-9790-05dcaebd3e37

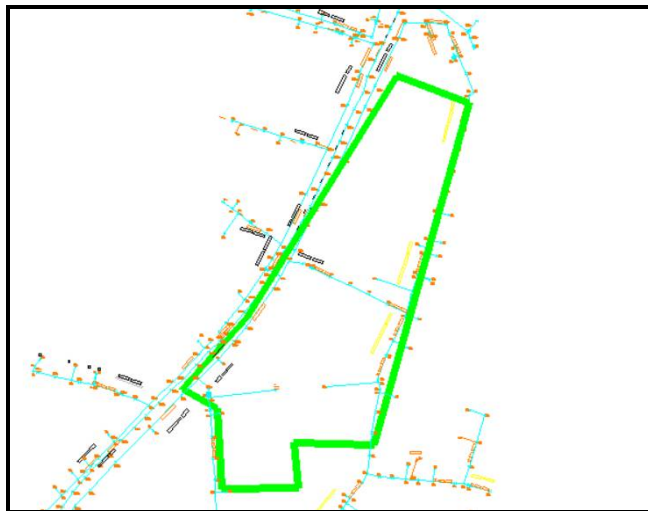
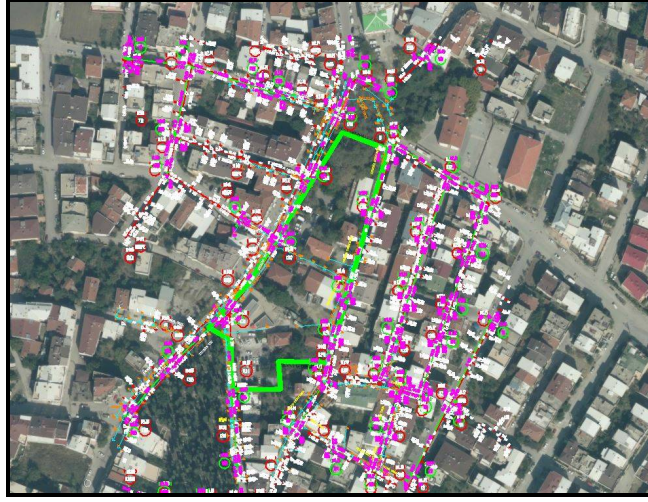
Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/bicisleri-belediye-ebys>

Adres: Buski Genel Müdürlüğü - Sarımeşeler Mah. Avrupa Komisyonu Bulvarı No: 6/3 D Blok
16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (22-4)270 24 00 Faks No: (22-4)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kop Adresi: buskigm@hs01.kop.tr

Bilgi için: Erkan KARSAKLI
Mühürsüz
Telefon No: -



1/1



FONKSİYON		MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
KONUT ALANLARI	B-3 KONUT ALANI	1043.37	612.73
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET ALANI	1910.12	3746.14
	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	1552.40	0.00
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PASİF YEŞİL ALAN	179.86	81.70
	PARK ALANI	1826.82	1928.02
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TRAFO ALANI	103.90	103.90
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER	SPOR TESİSLERİ ALANI	1899.07	0.00
	KAPALI SPOR TESİSLERİ ALANI	0.00	1899.10
DİĞER	YOL	1907.29	2051.24
TOPLAM		10422.83	10422.83

FARK (m²)	
-430.64	
1836.02	
-1552.40	
-98.16	3.04
101.20	
0.00	
-1899.07	0.03
1899.10	
143.95	
0.00	

ASKI İLAN TUTANAĞI

Gürsu Belediye Meclisi'nin 05.11.2025 tarihli ve 111 sayılı kararı ile uygun bulunarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.12.2025 tarihli ve 1642 sayılı kararı ile onaylanan, Gürsu İlçesi Kurtuluş Mahallesi, 6082-1227-6415-6983-1230-6081-6982-6416-3446-1241 Parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 02.01.2026 – 01.02.2026 tarihleri arasında 30 gün süre ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilan panosunda askıya çıkartılmış ve <https://www.gursu.bel.tr/> internet adresinde ilan edilmiştir. Ayrıca plan değişikliğine konu alanda 2 adet tabela ile Kurtuluş Mahallesi, Atatürk Caddesi No:78A ve Kurtuluş, Atatürk Caddesi No:107 adreslerinde bilgilendirme yapılmıştır.

İş bu tutanak 2 (iki) nüsha olarak düzenlenmiştir.

Dosya Sorumlusu

Taha ŞENTÜRK

İmar ve Şehircilik Müdürü

Bayram OKUMUS

.....Tarihinde askıdan indirilmiştir.
Askı süresi içinde itiraz olmuştur / olmamıştır.

Dosya Sorumlusu
Taha ŞENTÜRK
Şehir Plancısı



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :1642

Özeti: Gürsu Belediyesine ait 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 16.12.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 20., 2. dönemin 11. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 16. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

“Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.11.2025 tarih ve 1431 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Gürsu Belediye Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Karar:

1) 05.11.2025 tarih ve 111 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddesine istinaden; oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden ‘İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği’ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili ilçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur.” denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Gürsu Belediye Meclisinin, 05.11.2025 tarihli ve 111 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği”ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili ilçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 16.12.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa Örkun GAZIOĞLU
Meclis Başkanı

Armağan ELÇİN
Katip Üye

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

24.12.2025



T.C.
GÖRSÜ BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI



Esas No : 2025/77
Karar No : 111
Karar Tarihi : 05.11.2025

ÖZETİ : Kurtuluş Mah. Muhtelif Parsellere İlişkin Plan Değişikliği

KARARA KATILANLAR

Meclis Başkanı : MUSTAFA IŞIK
Meclis Katip Üyeleri : Mert BADAY, Ümmü Gülsüm POLAT
Meclis Üyeleri : Şenol TOP, İbrahim TÜRKAN, HAKAN ŞENER, Samet USLU, Hakan ARSLANOĞLU, Sedat ÖKTEN, İsmail ŞENOL, Zehra ASLAN, Gökhan BERBER, Ali İhsan YAYLACI, Ergün KOCAEFE, Halil İbrahim BAYRAK, Kasım AYKUL, Muhammed GÜNAY, Ramazan PELİT, Mehmet Remzi ŞİPER, Serdar VARDAR, Ahmet DEMİRCİ, Ali HAMZAÇEBİ, Şenol AMİL, Süleyman KAYA, Ali Yaşar DEMİREZEN, Memet KARALI, Celal AKDOĞAN

32 Üye tam sayısına sahip Görsü Belediye Meclisi; 2024-2029 Seçim Döneminin 05/11/2025 tarihli Kasım ayı olağan meclis toplantısının 1' inci birleşimi, 1' nci oturumunda, Meclis Başkanı Mustafa IŞIK Başkanlığında 26 Meclis Üyesi ile hazır bulunarak Belediye Meclis Salonunda toplanmış olup;

İmar Komisyonu' nun Kurtuluş Mahallesi, muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili raporu ele alındı.

GÖRSÜ BELEDİYE MECLİSİ
İmar Komisyon Raporu

KONU: Plan Değişikliği

Raporda; "Belediye Meclisimizin 01.10.2025 tarih, 77 Esas No, 102 Karar no'lu kararına istinaden, plan değişikliği talebi İmar Komisyonu'na havale edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda;

Bursa İli, Görsü İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinin uygun olduğuna komisyonumuzca oybirliği/oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Meclis Başkanlığına arz olunur." denilmekte olup

Kurtuluş Mahallesi Muhtelif Parsellere İlişkin Plan Değişikliğine Konu Olan Taşınmazlar

- | | | |
|---------------------|---|-------------------|
| • 0 Ada 6082 Parsel | - | 0 Ada 6081 Parsel |
| • 0 Ada 1227 Parsel | - | 0 Ada 6982 Parsel |
| • 0 Ada 6415 Parsel | - | 0 ada 6416 Parsel |
| • 0 Ada 6983 Parsel | - | 0 Ada 3446 Parsel |
| • 0 Ada 1230 Parsel | - | 0 Ada 1241 Parsel |

Konunun Mecliste Görüşülmesi Sonucunda; Yukarıda yazılı komisyon raporu meclise okunmuş olup; "Rapor ve ekinde yer alan Görsü İlçesi, Kurtuluş Mahallesi muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebinin **uygun olduğuna**" 5393 sayılı Belediye Kanununun 18/b maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre (işaretle oylamada 27 kabul oy) mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Ümmü Gülsüm POLAT

Katip Üye

Mert BADAY

Katip Üye

MUSTAFA IŞIK

Meclis Başkanı

05/11/2025

GÜRSU BELEDİYE MECLİSİ
İmar Komisyon Raporu

KONU: Plan Değişikliği

Belediye Meclisimizin 01.10.2025 tarih, 77 Esas No, 102 Karar no'lu kararına istinaden, plan değişikliği talebi İmar Komisyonu'na havale edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda;
Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinin uygun olduğuna komisyonumuzca oybirliği/oy çokluğu ile karar verilmiştir.
31.10.2025

Meclis Başkanlığına arz olunur.

İmar Komisyonu Üyeleri

Başkan
Samet USLU

Üye
Hakan AKSLANOĞLU

Üye
Şenol AMİL

Üye
Ali Yaşar DEMİREZEN

Üye
Gökhan BERBER

Kurtuluş Mahallesi Muhtelif Parsellere İlişkin Plan Değişikliğine Konu Olan Taşınmazlar

- 0 Ada 6082 Parsel
- 0 Ada 6081 Parsel
- 0 Ada 1227 Parsel
- 0 Ada 6982 Parsel
- 0 Ada 6415 Parsel
- 0 ada 6416 Parsel
- 0 Ada 6983 Parsel
- 0 Ada 3446 Parsel
- 0 Ada 1230 Parsel
- 0 Ada 1241 Parsel

[Handwritten signature]



GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GÜRSU İLÇESİ, KURTULUŞ MAHALLESİ
1227 – 1230 – 3446 – 6081 – 6082 – 6415 – 6416 – 6982 – 6983
PARSELLER İLE 1241 PARSEL KUZEYİ TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-



.....
Katip Üye

.....
Katip Üye

Gürsu Belediye Meclisi'nin/..../2025
tarih ve 21 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Mustafa IŞIK
Gürsu Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../2025 tarih vesayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1227 – 1230 – 3446 – 6081 – 6082 – 6415 – 6416 – 6982 – 6983 parseller ile 1241 parsel kuzeyindeki tescil harici alanı kapsamaktadır.

1227 parsel tapuda “**Deposu Olan Bahçeli Tarım Kredi Kooperatifi**” vasfında olup 2060,81 m² yüzölçümüne sahiptir. 1230 parsel tapuda “**Bahçeli Ev**” vasfında olup 1160,00 m² yüzölçümüne sahiptir. 3446 parsel tapuda “**Bahçeli Ev**” vasfında olup 739,00 m² yüzölçümüne sahiptir. 6081 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 1910,61 m² yüzölçümüne sahiptir. 6082 parsel tapuda “**Park**” vasfında olup 1945,23 m² yüzölçümüne sahiptir. 6415 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 574,50 m² yüzölçümüne sahiptir. 6416 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 83,63 m² yüzölçümüne sahiptir. 6982 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 384,62 m² yüzölçümüne sahiptir. 6983 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 95,72 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan 10422,83 m²’dir.**

1/1000 ölçekli Gürsu Revizyon Uygulama İmar Planında;

- 1230 parsel kısmen yoldan ve pasif yeşil alandan 3 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 3 katlı konut alanında, kısmen pasif yeşil alanda, kısmen Emsal 0,20 – Yençok 6,50 metre yapılaşma koşullu akaryakıt istasyonu alanında,
- 6415-6416-6982 parseller Emsal 0,20 – Yençok 6,50 metre yapılaşma koşullu akaryakıt istasyonu alanında,
- 6446 parsel kısmen yoldan ve akaryakıt istasyonu alanından 5 metre yapı yaklaşma mesafeli konut alanında, kısmen pasif yeşil alanda, kısmen Emsal 0,20 – Yençok 6,50 metre yapılaşma koşullu akaryakıt istasyonu alanında,
- 6983 parsel kısmen yoldan ve akaryakıt istasyonu alanından 5 metre yapı yaklaşma mesafeli konut alanında, kısmen yol alanında,
- 1227 parsel kısmen yollardan 5 metre ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 4 katlı ticaret alanında, kısmen yol alanında,
- 6081 parsel yoldan 5 metre, park alanından kısmen 5 metre kısmen 20 metre yapı yaklaşma mesafeli Emsal 1,50 – Yençok 15,00 metre yapılaşma koşullu spor tesisi alanında,
- 6082 parsel kısmen park alanında, kısmen trafo alanında,

yer almaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu 1230 parselin bir bölümü, 3446 parselin bir bölümü, 6415 ve 6416 parseller ile 6982 parselin bir bölümü üzerinde Gürsu Belediyesine ait Benzin İstasyonu yer almakta iken istasyon kapatılmış ardından bölge atıl durumda kalmıştır. Atıl durumda kalan bölgenin ilçenin ihtiyaçları doğrultusunda değerlendirilmesi, bölgeye vizyon ve nitelik katacak proje geliştirilmesi Gürsu Belediyesi tarafından amaçlanmıştır. Bölgedeki kadastro parselleri imar uygulaması görmemiş olmasından kaynaklı mülkiyet ve yapılaşma problemleri bulunmaktadır.

Bölgede yaşanan problemlerin çözümü için bütüncül bir düzenleme yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1227 – 1230 – 3446 – 6081 – 6082 – 6415 – 6416 – 6982 – 6983 parseller ile 1241 parsel kuzeyindeki tescil harici alanı kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde üzerinde Yapı Kullanma İzin Belgesi 4 katlı Betonarme Apartman bulunan 6974 parselin kuzey sınırı esas alınarak 1230 ve 3446 parsellerden doğu-batı eksenli 7 metrelik yaya yolu oluşturulmuş, 1230 parselin oluşturulan 7 metrelik yol alanı güneyinde kalan kısmı mer'î planda olduğu gibi 10 metrelik yoldan 3 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 3 katlı konut alanı olarak düzenlenmiş, 6081 parselin güney sınırı esas alınarak mevcut durumda olduğu gibi doğu-batı eksenli 7 metrelik ikinci bir yol hattı oluşturulmuş, oluşturulan iki 7 metrelik yol arasında kalan 1230-3446-6415-6416-6982-6983 parsellerin bir bölümünü kapsayan alan 10 metre ve 20 metrelik yoldan 5 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 4 katlı ticaret alanına çevrilmiş, 6081 parselin gösterimi Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-1 lejant gösterimlerine uygun olarak Kapalı Spor Tesisleri Alanı olarak düzeltilmiş ve yapı yaklaşma mesafeleri parsel üzerindeki Gürsu Gençlik Merkezi binasının yapı yaklaşma mesafeleri dikkate alınarak doğusundaki 10 metrelik yol hariç diğer cephelerden 5 metre olacak şekilde düzenlenmiş, mer'î imar planındaki park ve pasif yeşil alan standardını sağlamak için 6082 parseldeki park alanının imar hatları tekrar düzenlenmiş ve 1241 parselin kuzeyinde tescil harici alanda yeşil alan oluşturulmuş ve kaldırım hatları düzeltilmiştir.

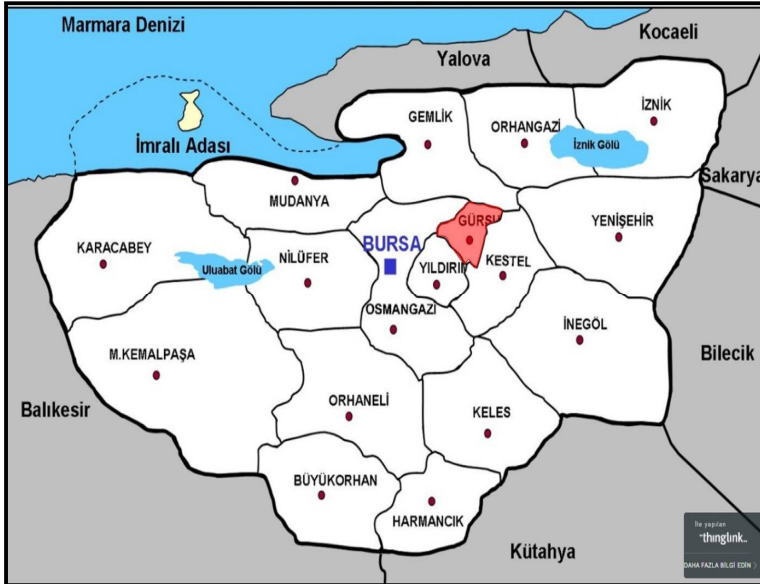
Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan Gürsu Belediyesi mülkiyetinde olan atıl durumdaki mülklerin bölgenin ilçenin ihtiyaçları doğrultusunda değerlendirilmesi, bölgeye vizyon ve nitelik katacak proje geliştirilmesi, bu yapılırken bölgedeki mülkiyet ve yapılaşma problemlerin bütüncül bir anlayış çerçevesinde ele alınarak çözülmesidir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



Bursa 40° batı boylamları ile 29° kuzey enlemleri arasında Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Doğuda; Bilecik ve Adapazarı, kuzeyde; İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi güneyde Eskişehir ve Kütahya, batıda ise Balıkesir illeriyle çevrilidir.



Gürsu İlçesi, Bursa kent merkezinin kuzeydoğusunda, 40° 13' kuzey enlemi ile 29° 11' doğu boylamında konumlanmıştır. Bursa kent merkezinin kuzeydoğusunda, kent merkezine yaklaşık olarak 12 kilometre uzaklıkta bulunan Gürsu ilçesi, Bursa-Ankara yolu üzerinde konumlanmıştır. İlçenin yüzölçümü 118 km² olup, deniz seviyesinden yüksekliği 100 m'dir.

Gürsu, Yıldırım ilçesine bağlı bir bucak konumundayken 1991 yılında ilçe olmuştur. **Gürsu ilçesinin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 2024 yılı nüfusu 104.867 kişi olup, nüfus büyüklüğü kriteri açısından Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçeler arasında 7. sırada yer almaktadır.**

Gürsu ilçe sınırları dahilinde Zafer, İstiklal, Kurtuluş, Yenidoğan, Adaköy, Ağaköy, Kumlukalan ve Hasanköy, Cambazlar, Dışkaya, Ericek, İğdir, Karahıdır, Kazıklı olmak üzere 14 mahalle bulunmaktadır.

İmar Planı değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Kurtuluş Mahallesi, Zafer ve İstiklal Mahallesi ile Gürsu kent merkezini oluşturan 3 ana mahalleden birisidir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1227 – 1230 – 3446 – 6081 – 6082 – 6415 – 6416 – 6982 – 6983 parseller ile 1241 parsel kuzeyindeki tescil harici alanı kapsamaktadır. **Toplam 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan 10422,83 m²'dir.**



İmar Planı Değişikliğine konu bölge konum olarak batısında Atatürk Caddesi, kuzeyinde Nazım Madenoğlu Caddesi, doğusunda Süleyman Çelebi Sokak, güneyinde Selvi Sokak ile sınırlanan alanı kapsamaktadır.

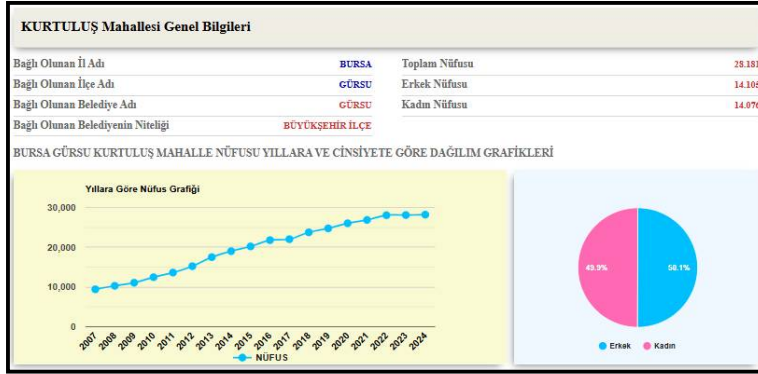
İmar Planı Değişikliğine konu bölge içerisinde Celal Bey Parkı, Gürsu Gençlik Merkezi, Tarım Kredi Kooperatifi, otopark olarak kullanılan alanlar ile bir adet müstakil yapı yer almaktadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Bursa'nın nüfusu 3.238.618 kişidir. Nüfusun %49,93'ü erkek, %50,07'si kadındır.



Gürsu İlçesinin 2024 yılı nüfusu 51.768 kişidir. Nüfusun %50,60'ı erkek, %49,40'ı kadındır. ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 50.039 kişi olan nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2024 yılında 104.567 kişi olmuştur.



2007 yılında 9441 kişi olan nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2024 yılında 28.181 kişi olmuştur.

Gürsu, Bursa Ovası'nın doğu bölümündeki verimli tarım arazileri üzerinde kurulmuştur. Bu sebeple bir tarımsal yerleşim birimi olarak kurulmuştur. Ekonomisi uzun yıllar sadece tarıma dayalı kalmıştır. 1980'li yıllardan itibaren ülke ve Bursa ölçeğinde sanayileşme hareketlerinin hız kazanması ile öncelikle tarımsal sanayi bölgede yer seçmiştir. Daha sonra Bursa-İnegöl-Ankara Karayolu ve yakın çevresinde başta tekstil sektörü olmak üzere çeşitli sanayi kuruluşları yer seçmiştir. Bölgede sanayinin yer seçmesi ile ekonomik yapıda değişimler olur ve sektörel dağılım farklılaşır. Önceleri sadece tarıma dayalı olan ekonomik yapı zamanla sanayi sektörüne doğru kaymaya başlar. Sanayinin bölgede yer almasının ardından ise hizmetler sektörü gelişme eğilimine girmiştir.

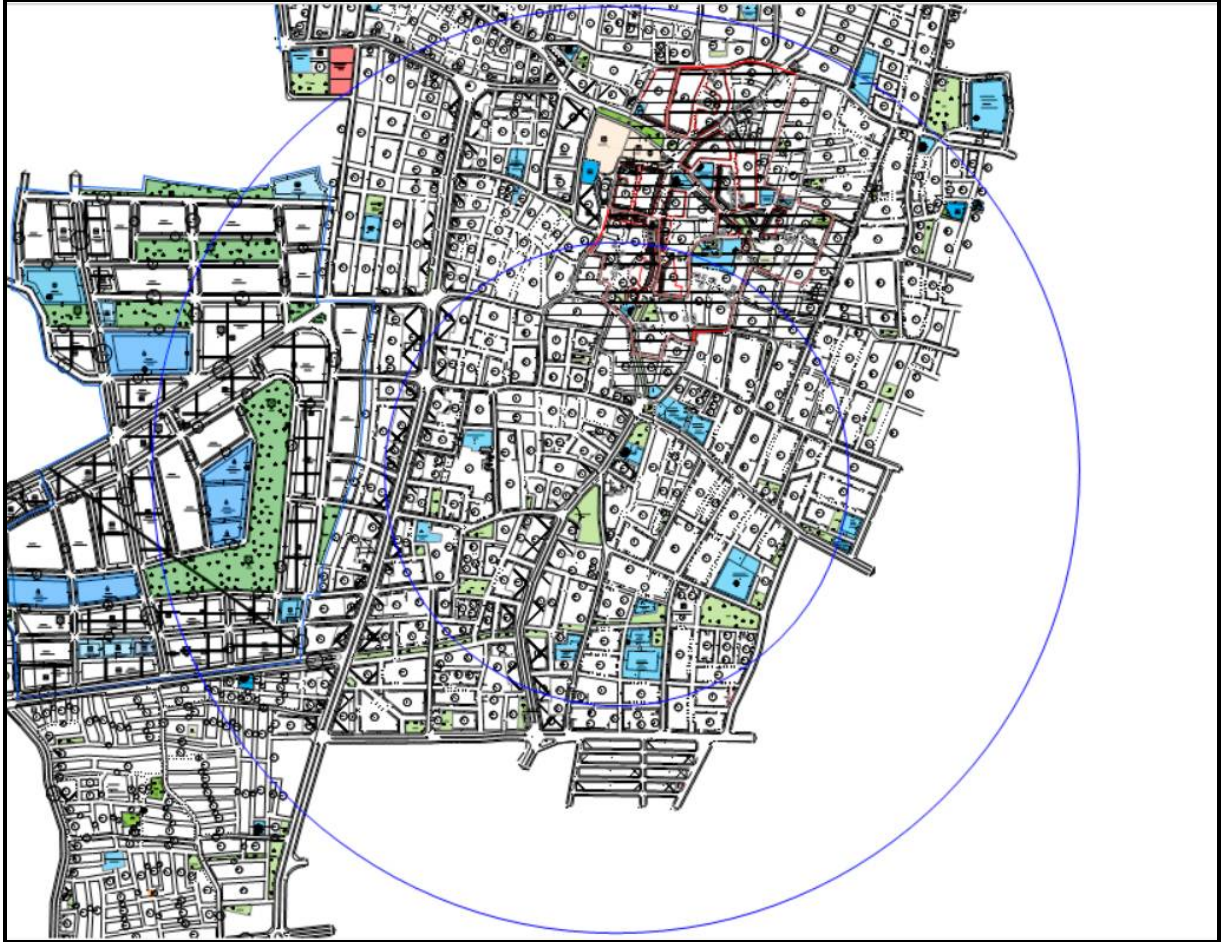
Tarım sektörünün toplam ekonomik yapıdan aldığı pay süreç içerisinde sürekli azalmış, buna karşın sanayi ve hizmetler sektörünün dalgalanmalarla birlikte artmıştır. Bu durum Gürsu'nun kırsal yerleşim niteliğinden kentsel yerleşim niteliğine doğru gelişim gösterdiğini ortaya koymaktadır.

İlçede bulunan Uludağ Organize Sanayi Bölgesi, ilçe ekonomisi açısından önemli yere sahiptir. Sanayi ve tarım alanlarında önemli ekonomik faaliyetlerin gerçekleştirildiği ilçede, 185 hektarlık alan üzerinde kurulu olan Uludağ Organize Sanayi Bölgesi, istihdam potansiyeli ve Gürsu'nun kalkınmasına olan katkısı dolayısıyla ilçe ve Bursa için büyük önem taşımaktadır.

Çoğunluğu tekstil sektörü olmak üzere, otomotiv ve metal sanayii, içecek ve gıda, petrol ürünleri ve enerji üretimi gibi sektörlerde üretim yapan 233 şirketin faaliyette bulunduğu Uludağ OSB, 12.000 kişilik istihdam kapasitesiyle bölgeye katkı sağlamaktadır.

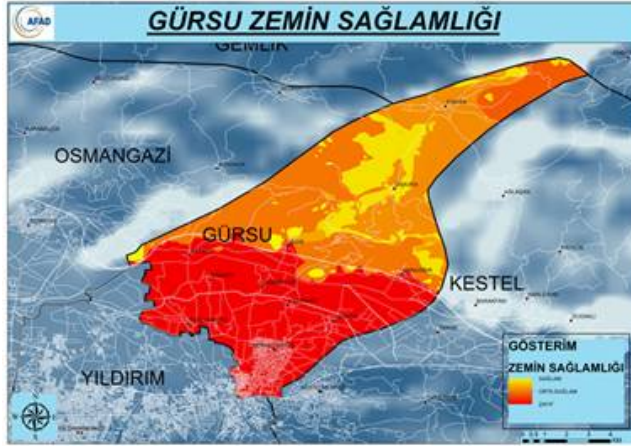
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge çevresinde teknik ve sosyal altyapı alanları 1/11000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında irdelenmiştir.



Planlama alanını çevreleyen 500 metre yarıçapı içerisinde; 4 adet İlköğretim Tesis Alanı, 3 adet Cami Alanı, 1 adet Ortaokul Alanı, 2 adet Anaokulu Alanı, 1 adet Sağlık Tesis Alanı, 2 adet Spor Alanı, 1 adet Resmi Kurum Alanı, Park Alanları ve Otopark Alanları yer almaktadır.

Planlama alanını çevreleyen 1000 metre yarıçap içerisinde; 500 metre yarıçap içerisindeki donatı alanlarına ilave olarak; 4 adet Cami Alanı, 2 adet İlkokul Alanı, 7 adet Resmi Kurum ve Belediye Hizmet Alanı, 5 adet Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, 2 adet Özel Eğitim Alanı, 1 adet Özel Yurt Alanı, 1 adet Ortaokul Alanı, 2 adet Lise Alanı, Park Alanları ve Otopark Alanları yer almaktadır. Bölge yapılaşmış olduğundan her türlü altyapı imkanından istifade etmektedir. Bölgenin ulaşım olanakları ve toplu taşıma olan yakınlık değerlendirildiğinde olanaklar genel olarak yeterli durumdadır.



Çalışma alanı, aktif bir tektonik alan içinde bulunmaktadır. KAF'ın güney kolu inceleme alanının hemen güney dışından geçmektedir, inceleme alanındaki oluşuklar sadece Kuvaterner yaşlı alüvyon çökellerinden oluşmaktadır. Marmara bölgesindeki Kuvaterner havzalarından biri olan bu havza, Bursa Ovası'nın genelinde olduğu gibi tektonik hareketlerle ilişkili olarak gelişmiştir. Buradaki alüvyon çökelleri, kendi içindeki tektonostratigrafik ilişki ve altta gömülü temel kayalarla olan ilişkisi, yapısal jeolojik ve tektonik özellikler ortaya koyularak açıklanacaktır.

Diskordanslar

Çalışma alanında yeni alüvyon ve eski alüvyon arasında bir uyumsuzluk görülmektedir. Ancak, alüvyon oluşukların yerin derinliklerinde temel kayalarla olan uyumsuzluğu bilinmemektedir. Yapılan zemin sondajlar ve sismik çalışmalar, sığ seviyelerin araştırılması amacıyla olduğu için alüvyonun kalınlığını tam olarak saptayabilmek mümkün olmamıştır. Ancak, elektrik çalışmaları ve DSI'nin yapmış olduğu derin su sondajlarından elde edilen verilere göre, inceleme alanında alüvyonun maksimum kalınlığı, yani temel kayaların başladığı diskordans yüzey derinliğinin yaklaşık 50-60 m olduğu anlaşılmaktadır. Fakat daha önce DSI tarafından yapılan çalışmalarda bu kesimde alüvyon kalınlığının 100-140 m olduğu belirtilmektedir.

Faylar

Çalışma alanı güney dışından ve çok yakınından KAF'nın güney kolu (Yenişehir-Kestel-Bursa-Ulubat Hattı) geçmektedir. Kuzey dışından ise temel kayalar ile alüvyonal oluşukların sınırında küçük faylar bulunmaktadır, planlama alanının güney kesimi, planlama alanı dışından geçen Kuzey Anadolu Fayı'na daha yakın olduğu için muhtemel bir depremden daha çok etkilenecektir. Uludağ eteklerinin ovayla birleştiği kesimlerde ve ovadaki alüvyon çökelleri içinde de bazı gömülü fayların olabileceği düşünülmektedir. Ayrıca, belirgin olarak görülememekle birlikte alüvyon çökellerini kesen aktif fayların da varlığı mümkündür. Planlama alanını etkileyebilecek diğer bir fay hattı da Trakya-Eskişehir Fay Zonu'nun Mudanya-Kestel arasında kalan bölümüdür.

Görsel Merkez Plan

BÖLÜM 7

İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Marmara Bölgesi'nin genelinde olduğu gibi, inceleme alanının da içinde yer aldığı Bursa Ovası sanayi ve nüfus bakımından çok yoğundur ve hızlı bir yapılaşma süregelmektedir. Geçmiş yıllarda zemin koşullarının yeterince dikkate alınmamış olması dolayısıyla bina-zemin ilişkisinin çoğu kez iyi kurulmamış olması 17 Ağustos 1999 depreminde çok büyük can ve mal kayıplarının meydana gelmesindeki başlıca nedenlerden biri olmuştur. Gürsu ilçesindeki mevcut yapılaşmada da bu tür eksikliklerin olduğu görülmüştür.

İnceleme alanının jeolojik ve jeoteknik özelliklerinin belirlenmesi amacıyla yapılan araştırmalar sonucunda, arazinin tamamının yerleşime uygunluk bakımından **önlem alınması gereken** bir saha olduğu sonucuna varılmıştır. Bunun nedenleri aşağıda sıralanmıştır:

- İnceleme alanı tümüyle alüvyon çökellerden oluşan çok zayıf bir zemin yapısına sahiptir (zemin grubu D, yerel zemin sınıfı Z4). Dolayısıyla, zemin büyütmesi büyüktür.
- Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun güney kolu olan Bursa Fayı'nın Gürsu'nun hemen güneyinden geçmesi nedeniyle güncel riski yüksek 1. derecede deprem bölgesidir.
- Yeraltı suyunun bol ve seviyesinin çok sığ olması, zemin yapısının genelde daneli ve gevşek olduğu göz önünde bulundurulursa sıvılaşma potansiyeli çok yüksektir.

İnceleme alanının tamamı önlem alınması gereken bir saha olarak tanımlandığı için yerleşime uygunluk haritası hazırlamaya gerek görülmemiştir.

AA

AA, Su, S4



BÖLÜM 8 SONUÇ VE ÖNERİLER

Gürsu ilçesi yerleşim merkezinin de içinde bulunduğu inceleme alanı (350 Hektar) Bursa Ovası'nın yaklaşık orta kesiminde yer almaktadır. Arazide güneyden kuzeye doğru hafif bir eğim (%4 in altında) vardır.

Bursa Ovası, alüvyon çökellerini kapsayan ova çökellerinden meydana gelmiştir. Ova genelinde eski alüvyonların üzerinde yer yer yarılmış ve aşınmış dere yataklarında ince bir seviye halinde yeni alüvyonlar yer almaktadır. İnceleme alanı eski alüvyonlardan oluşmuştur. Çok zayıf bir yapı olarak tanımlanan bu çökeller, inceleme alanının güneyinde 900 m, kuzeyinde ise 140 m civarında kalınlıktadır.

İnceleme alanında yapılan araştırmalar sonucu elde edilen yeraltı yapısıyla ve afet durumuna (depremsellik ve sıvılaşma potansiyeli) ilgili bilgiler şu şekilde özetlenebilir:

- İnceleme alanının güneyinde çakıllı, ortasında kumlu ve siltli, kuzeyinde ise siltli ve killi topraklar egemendir. Ancak, tabakalanması bir düzenlilik göstermemekte ve çakıl, kum ve silt ve kil aralanmaları büyük değişiklikler arz etmektedir.
- İnceleme alanının zemin özellikleri, "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına göre;

Zemin grubu: D Yerel zemin sınıfı: ZA

olarak değerlendirilmiştir.

- Yeraltı Su Seviyesi (YASS) çok sık olup yüzeyden derinliği güneyde 8-10 m, kuzeyde ise 1,0-2,0 m civarındadır. Akış yönü güneyden kuzeye doğru gelişmiştir.
- İnceleme alanının hemen güney dışından KAF'nın güney kolu geçmektedir. Tarifimizden *Deniz Fayı* olarak adlandırılan bu fay Bursa ile Gürsu arasında D-B gidişli ve düşey atımlı Gürsu'dan itibaren KD gidişli ve yanal atımlıdır. En son 1855 te iki büyük deprem yaşanan bölgede, o tarihten beri bu fay hatında büyük bir deprem olmamıştır. Bu sayısıyla, depremsellik bakımından bölgenin güncel riski yüksektir.



- İnceleme alanındaki yapının çok zayıf (daneli ve gevşek zemin) ve YASS'ın çok sığ olması zeminin potansiyelinin yüksek olduğunu göstermektedir. Arazide yaygın olarak bulunan serirli doygun kum, kumlu silt ve siltli kum tabakaları da sıvılaşma potansiyeli yüksek yapılardır. Yapılan sıvılaşma analizleri ve diğer araştırmaların sonuçları inceleme alanının tamamında sıvılaşma potansiyelinin çok yüksek olduğunu ortaya koymuştur. Sismik dalga hızları ile elektrik öz direnç ve SPT değerleri düşük çıkmıştır.
- Arazinin kuzey kısmında, 25-50 cm kalınlıkta ince yumuşak kil bantları içeren kumlu ve siltli birimler kalın serirler oluşturmaktadır. Düşük plastisiteli siltlerin su içerikleri YASS'ın sığ (1-2 m) olması nedeniyle genellikle Likit Limit değerinden yüksektir yani atışkan haldedirler.
- Muhtemel bir depremde inceleme alanındaki şiddet artımı sağlam (kayıtlı) yapılar göre yarı ölçekli olarak 2.0-4.0 kat daha fazla olacaktır. Böyle bir zemin büyütmesinde beklenen etkinin yüksek olacağı açıktır.
- İnceleme alanının bir başka problem de çökme ve oturmaların oluşabileceği ihtimalidir. Sismik aktivite sonucu gevşek yerleşimli daneli zeminler sarsıntı sonucu sıkılarak zeminin yüzeyinde oturma ve çökmelere neden olabilir. Böyle bir durumda binalar büyük hasar görecektir. Oturma ve çökmelerin oluşabileceği alanlar, arazinin güneyi ile batısı arasındaki alan ve güneydoğu ile kuzeydoğu kısımları arasında kalan alanlardır. Ayrıca, arazinin kuzey kısmında, kumlu ve siltli kalın tabakalar arasında bant şeklinde yer alan yumuşak killerde, sismik aktivite sonucu oturmalar oluşabileceği gibi, aktivite olmasa da uzun zaman içinde konsolidasyon oturmaları olabileceği söz konusudur. Kil tabakaları sismik aktivite olduğunda gevşek daneli zeminlerde drenajı da engelleyecektir.

Bu bilgiler ışığında, inceleme alanının yerleşime uygunluğu değerlendirildiğinde, tüm sahanın yapılaşma sürecinde *önlem alınması gereken alan olduğu* anlaşılmaktadır. Burada yapılaşmaya gidildiğinde, alınması gereken önlemler ve öneriler aşağıda sıralanmıştır:

- Binalar bir ya da iki kat olarak inşa edilmelidir.
- Bitişik duvar yapılaşmadan kaçınılmalıdır.
- Projeler yapı uygulamamalıdır.

- Yapılacak her binanın bulunduğu parsel için ayrıntılı bir zemin etüdü yapılmalı ve elde edilen sonuçlara göre uygulanabilecek zemin iyileştirme yöntemleri doğru seçilmelidir.
- Eğer zeminde çakıllı, kumlu siltlerden oluşan daneli yapılar egemense bina yapımından önce taş kolonlar (vibroflasyon yöntemi ile) oluşturulmalıdır. Böylece, sıvılaşmaya ve oturmalara müsait gevşek daneli tabakalar sıkıştırılmak suretiyle önlem alınmış olacaktır.
- Eğer zeminde killi silt ve siltli kil gibi ince daneli tabakalar egemense taş kolon kullanılamaz. Bu durumda, binaların kazıklı temel üzerine oturtulması tavsiye edilir.
- Binaların temelleri iki yönlü mütemadi veya radye temel olarak tasarlanmalıdır.
- Bina temellerinin oturma alanları mümkün merteye geniş tutulmalıdır.
- İnceleme alanının güney kesimlerinde YASS nin nispeten derin olduğu yerlerde bodrum kat yapılması uygundur.



Prof.Dr. Simav BARÇIN
İ.Ü. MÜH. FAK. JEOLJİ MÜH. BÖL.



Doç.Dr. İlhan OSMANŞAHİN
İ.Ü. MÜH. FAK. JEOFİZİK MÜH. BÖL.



Araş.Gör.Yük.Müh. Sadık ÖZTOPRAK
İ.Ü. MÜH. FAK. İNŞAAT MÜH. BÖL.

BURSA
GİRİŞİ

Kadircan AKTAŞ
Jeofizik Y. Müh.

Seyfettin AYCIÇEK
İmar Planına Esas Jeolojik
ve Jeoteknik Etüt Şefi

Harun ÖZTAŞKIN
Jeolojik Müh.

Kuzey Anadolu Fayının bir kolu sahanın hemen güneyinden geçmekte, saha D grubu ve Z4 sınıfı gevşek alüvyonal çökellerden oluşmuş ve yapılan hesaplamalarda sıvılaşma riski taşıdığı anlaşılmış olup; 2 kattan fazla yapılaşmaya izin verilmemesi, 2 katı aşan yapıların ve mevcut yapı stokunun durumlarının gerektiğinde jeoteknik etütler de yaptırılarak zemin-yapı iyileştirmesi veya takviyesi yapılarak korunması gerekmektedir.

Ekrem DEMİRBAŞ
Jeolojik Etüt ve İzleme
Şube Müdürü 14/08/2000

7269 Sayılı Yasanın
2. Maddesine Göre
İncelemiş ve
ONAYLAMISIM
15.08.2000
Rüçhan YILMAZ
Bakan Adına
Afet İleri Genel Müdürü

BAŞKENT
AFET İLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
15.08.2000

2.4.3. Morfolojik Yapı

Bursa kent merkezi; kuzeyinde Bursa ovası güneyinde platolar ve Uludağ'ın kolları ile çevrili bir alanda bulunmaktadır. Planlama Alanı Bursa kent merkezinde yerleşim alanı içerisindedir. Bursa İli morfolojisini; yerleşim alanları, barajlar, göller ve akarsular, platolar, ovalar, sazlık-bataklık alanı ve kumsal alanları oluşturmaktadır. Platolar Bursa ilinin %30'unu, ovalar %26'sını, dağlar %40'ını kaplamaktadır. Bursa kenti Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde kurularak doğu-batı-kuzey yönünde gelişmiştir. Planlama alanı yerleşim alanları içerisinde kalmaktadır. Bursa kentinin geniş düzlüklerini oluşturan Bursa ovasının güneyinde yer almaktadır. Dolayısı ile planlama alanı genel itibari ile düz bir yapıya sahiptir. Alan içerisinde eğim kuzeyden güney yönüne doğru artmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

İmar Planı Değişikliğine konu bölge güney yönünden kuzey yönüne yükselen hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olup eğim %0-3 aralığındadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge içerisinde Celal Bey Parkı, Gürsu Gençlik Merkezi, Tarım Kredi Kooperatifi, otopark olarak kullanılan alanlar ile bir adet müstakil yapı yer almaktadır.



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1227 – 1230 – 3446 – 6081 – 6082 – 6415 – 6416 – 6982 – 6983 parseller ile 1241 parsel kuzeyindeki tescil harici alanı kapsamaktadır. **Toplam 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan 10422,83 m²'dir.**

- 1227 parsel tapuda “**Deposu Olan Bahçeli Tarım Kredi Kooperatifi**” vasfında olup 2060,81 m² yüzölçümüne sahip ve 429 sayılı Gürsu Tarım Kredi Kooperatifi Müdürlüğü mülkiyetindedir.
- 1230 parsel tapuda “**Bahçeli Ev**” vasfında olup 1160,00 m² yüzölçümüne sahip ve Ahmet Nedir mülkiyetindedir.
- 3446 parsel tapuda “**Bahçeli Ev**” vasfında olup 739,00 m² yüzölçümüne sahip ve Nurten Kabakoğlu – Filiz Kabakoğlu – Yakup Kabakoğlu mülkiyetindedir.
- 6081 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 1910,61 m² yüzölçümüne sahip ve Gürsu Belediyesi mülkiyetindedir.
- 6082 parsel tapuda “**Park**” vasfında olup 1945,23 m² yüzölçümüne sahip ve Gürsu Belediyesi mülkiyetindedir.
- 6415 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 574,50 m² yüzölçümüne sahip ve Gürsu Belediyesi mülkiyetindedir.
- 6416 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 83,63 m² yüzölçümüne sahip ve Gürsu Belediyesi mülkiyetindedir.
- 6982 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 384,62 m² yüzölçümüne sahip ve Gürsu Belediyesi mülkiyetindedir.
- 6983 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 95,72 m² yüzölçümüne sahip ve Gürsu Belediyesi mülkiyetindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI



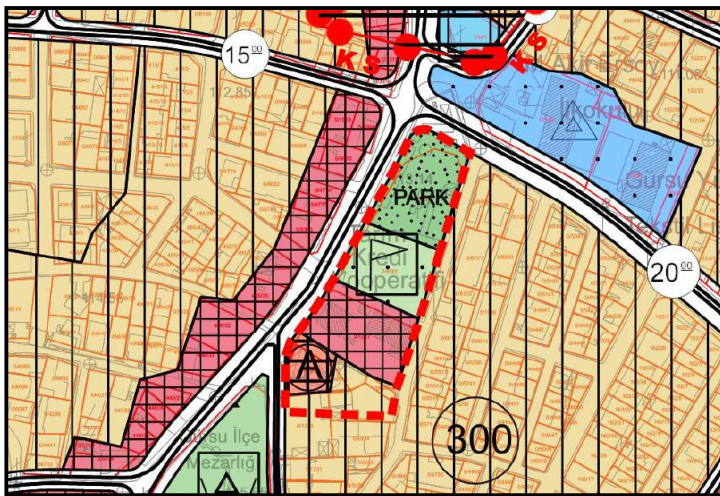
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İmar Planı Değişikliği konu bölge; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları kapsamında **“Mevcut Kentsel Yerleşimler Alanında”** kalmaktadır.



1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliği konu bölge; 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında **“Az Yoğunluklu Meskun Konut Alanında”** kalmaktadır.



1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliği konu bölge; 1/5.000 Ölçekli Gürsu Nazım İmar Planı kapsamında planlama alanı kapsamında **“kısmen Park Alanında, kısmen Spor Alanında, kısmen Tali İş Merkezi Alanında, kısmen Bakım ve Akaryakıt İstasyonu Alanında, kısmen 300 kişi/ha yoğunluklu meskun konut alanında”** kalmaktadır.

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1227 – 1230 – 3446 – 6081 – 6082 – 6415 – 6416 – 6982 – 6983 parseller ile 1241 parsel kuzeyindeki tescil harici alanı kapsamaktadır.

1227 parsel tapuda “**Deposu Olan Bahçeli Tarım Kredi Kooperatifi**” vasfında olup 2060,81 m² yüzölçümüne sahiptir. 1230 parsel tapuda “**Bahçeli Ev**” vasfında olup 1160,00 m² yüzölçümüne sahiptir. 3446 parsel tapuda “**Bahçeli Ev**” vasfında olup 739,00 m² yüzölçümüne sahiptir. 6081 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 1910,61 m² yüzölçümüne sahiptir. 6082 parsel tapuda “**Park**” vasfında olup 1945,23 m² yüzölçümüne sahiptir. 6415 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 574,50 m² yüzölçümüne sahiptir. 6416 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 83,63 m² yüzölçümüne sahiptir. 6982 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 384,62 m² yüzölçümüne sahiptir. 6983 parsel tapuda “**Arsa**” vasfında olup 95,72 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan 10422,83 m²’dir.**

1/1000 ölçekli Gürsu Revizyon Uygulama İmar Planında; “**1230 parsel kısmen yoldan ve pasif yeşil alandan 3 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 3 katlı konut alanında, kısmen pasif yeşil alanda, kısmen Emsal 0,20 – Yençok 6,50 metre yapılaşma koşullu akaryakıt istasyonu alanında, 6415-6416-6982 parseller Emsal 0,20 – Yençok 6,50 metre yapılaşma koşullu akaryakıt istasyonu alanında, 6446 parsel kısmen yoldan ve akaryakıt istasyonu alanından 5 metre yapı yaklaşma mesafeli konut alanında, kısmen pasif yeşil alanda, kısmen Emsal 0,20 – Yençok 6,50 metre yapılaşma koşullu akaryakıt istasyonu alanında, 6983 parsel kısmen yoldan ve akaryakıt istasyonu alanından 5 metre yapı yaklaşma mesafeli konut alanında, kısmen yol alanında, 1227 parsel kısmen yollardan 5 metre ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 4 katlı ticaret alanında, kısmen yol alanında, 6081 parsel yoldan 5 metre, park alanından kısmen 5 metre kısmen 20 metre yapı yaklaşma mesafeli Emsal 1,50 – Yençok 15,00 metre yapılaşma koşullu spor tesisi alanında, 6082 parsel kısmen park alanında, kısmen trafo alanında**” yer almaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu 1230 parselin bir bölümü, 3446 parselin bir bölümü, 6415 ve 6416 parseller ile 6982 parselin bir bölümü üzerinde Gürsu Belediyesine ait Benzin İstasyonu yer almakta iken istasyon kapatılmış ardından bölge atıl durumda kalmıştır. Atıl durumda kalan bölgenin ilçenin ihtiyaçları doğrultusunda değerlendirilmesi, bölgeye vizyon ve nitelik katacak proje geliştirilmesi Gürsu Belediyesi tarafından amaçlanmıştır. Bölgedeki kadastro parselleri imar uygulaması görmemiş olmasından kaynaklı mülkiyet ve yapılaşma problemleri bulunmaktadır.

Bölgede yaşanan problemlerin çözümü için bütüncül bir düzenleme yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1227 – 1230 – 3446 – 6081 – 6082 – 6415 – 6416 – 6982 – 6983 parseller ile 1241 parsel kuzeyindeki tescil harici alanı kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

Bu kapsamda Gürsu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından kurum/kuruluşlara imar planına esas kurum görüşleri talep edilmiştir.

- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü bila tarih ve 1478025 sayılı yazısında; **“...Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarının incelenmesi sonucunda söz konusu parselleri kapsayan alanda 7269 sayılı Kanun kapsamında alınmış afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır. Müdürlüğümüz teknik personeline arazide yapılan incelemede söz konusu proje alanında yeraltı su seviyesinin yüksek olabileceği değerlendirilmiştir. Aşırı yağışlarda oluşabilecek taşkın/su baskınına karşı taşkın sınırları, yapı yaklaşma mesafesi ve su basman kotunun belirlenmesi ile ilgili DSİ 1.Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmalıdır. Planlanan alanda yapılacak İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt sonucunda düzenlenen rapora göre zemin problemleri açısından risk tespit edilmesi durumunda uygun mühendislik önlemleri alınmalıdır. Yukarıda belirtilen hususlara uyulmadığı sürece imar planı çalışmasına başlanılmaması hususunda”** şeklinde,
- Bursa Büyükşehir Belediyesi Etüt Proje Şube Müdürlüğü 1.10.2025 tarih ve 193253 sayılı yazısında; **“...söz konusu plan kapsamında planlanan veya devan eden bir projesi bulunmadığından Müdürlüğümüzce bir değerlendirme yapılmamış ve herhangi bir görüşümüz bulunmamaktadır.”** şeklinde,
- Bursa Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü 26.9.2025 tarih ve 189672 sayılı yazısında; **“...yapılan incelemede söz konusu ticaret alanının yapı yoğunluğu arttırılmış 7 m genişliğindeki yollara cephe hale getirilmiş olduğu görülmekte olup, 7 m genişliğindeki yolların asgari 10 m olacak şekilde düzenlenmesi önerilmek ve ticaret alanının giriş çıkışının 20 m genişliğindeki taşıt yolundan yapılmaması koşuluyla tarafımızca uygun görülmektedir.”** şeklinde,
- Bursa Büyükşehir Belediyesi, Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü 11.9.2025 tarih ve 178880 sayılı yazısında; **“...söz konusu plan değişikliğinin Müdürlüğümüz açısından bir sakıncası bulunmamaktadır.”** şeklinde,
- BOTAŞ Doğal Gaz İletim 2.Bölge Müdürlüğü bila tarih ve 3172813 sayılı yazısında; **“... bahse konu alanda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışması talebi uygun görülmektedir.”** şeklinde,

- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü bila tarih ve 7270589 sayılı yazısında; “... **Müdürlüğümüz arşivinde ve uzmanlarınca mahallinde yapılan incelemede söz konusu taşınmazın mevcut arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanları ile bunların koruma alanı dışında yer aldığı görülmüş olup yerinde yapılan incelemede 2863 sayılı Kanunun 6.maddesi kapsamında korunması gerekli herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır.**” şeklinde,
- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü bila tarih ve 13525917 sayılı yazısında; “... **söz konusu alanlarda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl yada akarsu bulunmadığı anlaşılmıştır. SAYS sisteminde ve İl Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede ekte gönderilen alanların mevcut onaylı doğal sit alanı, potansiyel sit alanı ve özel çevre koruma bölgesi içerisinde kalmamakta olup söz konusu alanlar üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığı bulunmamaktadır.**” şeklinde,
- ÇŞİD İl Müdürlüğü, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, Uludağ Emlak Müdürlüğü bila tarih ve 13515529 sayılı yazısında; “... **MEBİS-CBS sisteminde yapılan teknik inceleme neticesinde plan değişikliği sınırı içinde bulunan alanda hazineye ait herhangi bir taşınmaza rastlanılmadığından konu hakkında değerlendirme yapılamamıştır.**” şeklinde,
- BUSKİ, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı bila tarih ve 32420 sayılı yazısında; “... **söz konusu alan içerisinde ve çevresinde bulunan mevcut altyapı hatları yazımız ekinde sunulmuş olup yapılacak çalışmada altyapı hatlarımızın dikkate alınması önem arz etmektedir. Bu kapsamda imar planlama alanının batı sınırındaki mevcut yolda bulunan Q1600 mm yağmursuyu ana kollektör hattı ve Q600 mm içmesuyu ana isale hattı kentsel altyapı sisteminin sağlıklı çalışabilmesi için yerinde korunarak zarar görmemesi gerektiğinden söz konusu hatların işletme/bakım işlemleri için hat güzergahları imar planında yol olarak işlenmelidir. Ayrıca planlama alanı BUSKİ ilçe suyu havza koruma alanları dışında kalmaktadır. Yazımızda belirtilen hususlara uyulması şartıyla söz konusu alana yönelik imar planı değişikliği çalışmasının yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.**” şeklinde,

- AKSA Doğalgaz 12.9.2025 tarih ve 5827 sayılı yazısında; “... **söz konusu alan içerisinde ve çevresinde bulunan doğalgaz dağıtım hatlarımız ekte sunulmuştur. Hatlarımızın korunmasını, herhangi bir imar adası içerisinde bırakılmamasını, kazı çalışmaları başlamadan önce çalışmaların kurumumuzca görevlendirilmiş personel nezdinde yapılması ve nezaret edecek personelin şirketimize bildirilmesi gerekmektedir.**” şeklinde,
- UEDAŞ Yıldırım İşletme Müdürlüğü 12.9.2025 tarih ve 25301 sayılı yazısında; “...**çalışma alanında Enerji Nakil Hatlarımızın ve Alçak Gerilim Dağıtım Şebekemizin geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.**” şeklinde,

Kurum görüşlerini belirtmişlerdir.

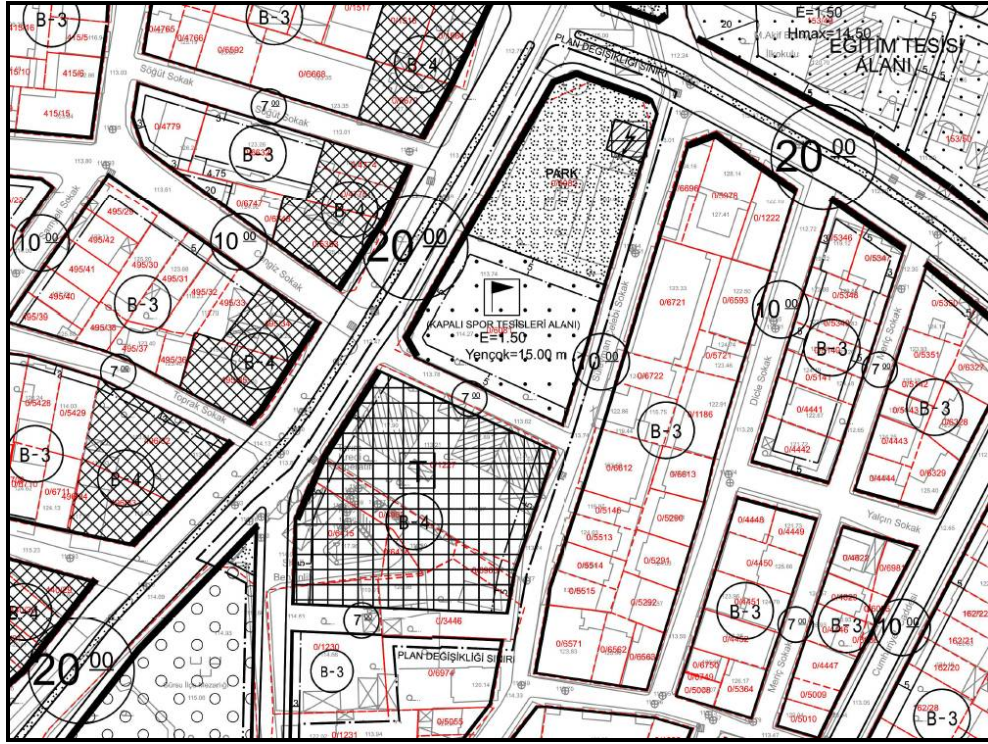
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen teknik gerekçeler, ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1227 – 1230 – 3446 – 6081 – 6082 – 6415 – 6416 – 6982 – 6983 parseller ile 1241 parsel kuzeyindeki tescil harici alanı kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde üzerinde Yapı Kullanma İzin Belgesi 4 katlı Betonarme Apartman bulunan 6974 parselin kuzey sınırı esas alınarak 1230 ve 3446 parsellerden doğu-batı eksenli 7 metrelik yaya yolu oluşturulmuş, 1230 parselin oluşturulan 7 metrelik yol alanı güneyinde kalan kısmı mer’i planda olduğu gibi 10 metrelik yoldan 3 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 3 katlı konut alanı olarak düzenlenmiş, 6081 parselin güney sınırı esas alınarak mevcut durumda olduğu gibi doğu-batı eksenli 7 metrelik ikinci bir yol hattı oluşturulmuş, oluşturulan iki 7 metrelik yol arasında kalan 1230-3446-6415-6416-6982-6983 parsellerin bir bölümünü kapsayan alan 10 metre ve 20 metrelik yoldan 5 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 4 katlı ticaret alanına çevrilmiş, 6081 parselin gösterimi Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-1 lejant gösterimlerine uygun olarak Kapalı Spor Tesisleri Alanı olarak düzeltilmiş ve yapı yaklaşma mesafeleri parsel üzerindeki Gürsu Gençlik Merkezi binasının yapı yaklaşma mesafeleri dikkate alınarak doğusundaki 10 metrelik yol hariç diğer cephelerden 5 metre olacak şekilde düzenlenmiş, mer’i imar planındaki park ve pasif yeşil alan standardını sağlamak için 6082 parseldeki park alanının imar hatları tekrar düzenlenmiş ve 1241 parselin kuzeyinde tescil harici alanda yeşil alan oluşturulmuş ve kaldırım hatları düzeltilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün görüş yazısında belirttiği 7 metrelik yolların 10 metre olarak düzenlenmesi talebi mevcut yapılaşma, mülkiyet durumu, imar uygulamasının yapılabilmesi açısından mümkün olmadığından 7 metre olarak korunmuştur. Oluşturulan ticaret alanının batı cephesinden 20 metrelik yola, doğu cephesinden 10 metrelik yola cepheli olması trafik yüküne cevap verebilecek kapasitededir. Diğer altyapı kurumlarının ilettiği su, pıssu, yağmursuyu, elektrik ve doğal hatları imar planı değişikliğine konu bölgeye isabet etmemekte, çevresindeki yol alanlarında kalmakta olup belirtilen sebeple herhangi bir işlem yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.



FONKSİYON		MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)	
KONUT ALANLARI	B-3 KONUT ALANI	1043.37	612.73	-430.64	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET ALANI	1910.12	3746.14	1836.02	
	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	1552.40	0.00	-1552.40	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PASİF YEŞİL ALAN	179.86	81.70	-98.16	3.04
	PARK ALANI	1826.82	1928.02	101.20	
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TRAFO ALANI	103.90	103.90	0.00	
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER	SPOR TESİSLERİ ALANI	1899.07	0.00	-1899.07	0.03
	KAPALI SPOR TESİSLERİ ALANI	0.00	1899.10	1899.10	
DİĞER	YOL	1907.29	2051.24	143.95	
TOPLAM		10422.83	10422.83	0.00	

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan Gürsu Belediyesi mülkiyetinde olan atıl durumdaki mülklerin bölgenin ilçenin ihtiyaçları doğrultusunda değerlendirilmesi, bölgeye vizyon ve nitelik katacak proje geliştirilmesi, bu yapılırken bölgedeki mülkiyet ve yapılaşma problemlerin bütüncül bir anlayış çerçevesinde ele alınarak çözülmesidir.

AFAD

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü



Sayı : E-69397757-952.01.04.04-1478025
Konu : Afete Maruz Bölge(Gürsu İlçesi, Kurtuluş
Mahallesi, Muhtelif parsellerde Ticaret,
Konut Spor Tesisi, Park Alanı)

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 01.09.2025 tarihli ve E-80770700-115.01.99-58216 sayılı yazınız.

İlgi de kayıtlı yazınız ile Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesinde yazı ekinde gönderilen muhtelif parsellere ilişkin alanda Ticaret, Konut, Spor Tesisi, Park Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

1- Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarının incelenmesi sonucunda söz konusu Kurtuluş Mahallesi, Muhtelif parselleri kapsayan alanda 7269 Sayılı Kanun kapsamında alınmış Afete Maruz Bölge (Yapılaşmaya ve İkamete Yasaklanmış Afet Bölgesi) Kararı bulunmamaktadır.

2-Ayrıca, müdürlüğümüz teknik personelince arazide yapılan incelemede söz konusu proje alanında yeraltı su seviyesinin yüksek olabileceği değerlendirilmiştir. Aşırı yağışlarda oluşabilecek taşkın/su baskınına karşı; taşkın sınırları, yapı yaklaşma mesafesi ve su basman kotunun belirlenmesi ile ilgili DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmalıdır.

3- Planlanan alanda yapılacak İmara Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt sonucunda düzenlenen rapora göre zemin problemleri (oturma, şişme, sıvılaşma vb.) açısından risk tespit edilmesi durumunda uygun mühendislik önlemleri alınmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulmadığı sürece İmar Planı çalışmasına başlanılmaması hususunda;

Gereğini rica ederim.

Salih ALTUN
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 328577E2-D4A8-4934-88A5-4F7B4716A76B Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>
Küçükbalıklı Mahallesi 11 Eylül Bulvarı No: 197/1-2 Osmangazi BURSA Bilgi için: Kürşat VERAL
Telefon No: (224) 216 0000 Belge Geçer No: (224) 216 00 09 Yüksek Şehir Plancısı
e-Posta: bursamcm@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://bursa.afad.gov.tr> Telefon No:(224) 216 00 00-143
Kep Adresi: bursaafad@tr01.kep.tr





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı
Etüt Proje Şube Müdürlüğü



Sayı : E-38506184-115.01.02-193253
Konu : Kurum Görüşü

01.10.2025

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ - 1.09.2025 tarihli ve 58216 sayılı yazısı.

İlgi yazı gereği; Bursa ili, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mah. muhtelif parselleri kapsayan alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışması yapıldığı belirtilerek, söz konusu revizyon hakkında görüş istenilmektedir.

Yazı ekleri incelenmiş olup; Müdürlüğümüzün söz konusu plan kapsamında planlanan veya devam eden bir projesi bulunmadığından Müdürlüğümüzce bir değerlendirme yapılmamış ve herhangi bir görüşümüz bulunmamaktadır.

Plan onayı verecek idarece; onaya sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yürürlükte bulunan üst ölçek planları ile birlikte, 3194 sayılı Kanun ve yönetmelikleri, planlama ilkeleri, alınan kurum görüşleri ve ilgili diğer mevzuat ile birlikte değerlendirilmesinin uygun olacağı hususunda, bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

İsmail GÜMÜŞ
Belediye Başkanı a.
Fen İşleri Dairesi Başkan V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : cb3f2957-edde-46e8-a318-c67a1e24c8df

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys>

Alınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 2. Kat 16090 OSMANGAZI / BURSA

Bilgi için: Julide KANTARCIOĞLU

Telefon : (224) 444 1600

MİMAR

e-posta: enuproje.sbmd@bursa.bel.tr Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr

Telefon: 4441600 (4103)

Keşif Adresi: bursa-buyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

RefNo: 27922175





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-91827388-210.02-189672
Konu : Birim Görüşü

26.09.2025

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: 04.09.2025/170241 Sayılı yazı.

İlgi yazıda Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi'nde bulunan muhtelif parselleri kapsayan alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması başlanıldığı belirtilerek yapılan plan değişikliğine ilişkin birim görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan incelemede söz konusu ticaret alanının yapı yoğunluğu artırılmış 7 m genişliğindeki yollara cephe hale getirilmiş olduğu görülmekte olup, 7 m genişliğindeki yolların asgari 10 m olacak şekilde düzenlenmesi önerilmek ve ticaret alanının giriş çıkışının 20 m genişliğindeki taşıt yolundan yapılmaması koşuluyla tarafımızca uygun görülmektedir.

Bilgi edinilmesi ve gereği rica olunur.

Rüştü ŞANLI
Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dosyulama Kodu : 570e8f05-d828-4066-a0a9-4c72488f4ca7

Dosyulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buynkshhtr-belediyesi-abys>

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

BURSA

Telefon : 444 16 00

Elektronik Ag: www.bursa.bel.tr

Kep Adresi: bursa-buyuksehir-ganeletrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Bilal BAL

ŞEHİR PLANÇISI

Telefon:(224) 444 1600 (2742)

RefNo:27856755





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü



Sayı : E-28722469-321-178880
Konu : Görüş

11.09.2025

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü - 1.09.2025 tarihli ve 58216 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Gürsu İlçesi Kurtuluş Mahallesi muhtelif parselleri kapsayan alanda yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hakkında idaremiz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu plan değişikliğinin Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü açısından bir sakıncası bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica olunur.

Hamit İŞİK
Belediye Başkanı a.
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

DocuSign Kodu : b204acfb-ada3-420c-8ebf-709553885a33

DocuSign Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebvs

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Kat:1 No: 1 16240 OSMANGAZI / BURSA

Telefon : 444 16 00

Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr

Keşif Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Tayyar KÜÇÜK

HARİTA MÜHENDİSİ

Telefon: 444 16 00 (2429)

RefNo: 27769694





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Doğal Gaz İletim II. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 11660073-405.04.03-E.3172813
Konu : Çalışmaya Başlama İzni

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İlgi : 01.09.2025 Tarih ve E-80770700-115.01.99-58216 Sayılı Yazı

İlgi yazınızda Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi'nde bulunan muhtelif parselleri kapsayan alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması yapılacağı belirtilerek Kuruluşumuzun görüşü talep edilmektedir.

Bahse konu alanda doğal gaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışması talebi Kuruluşumuzca uygun görülmektedir.

Gereğini arz ederiz.



Serhat Arda KILIÇ
Başmühendis



Eren GÜLTEPE
İşletme Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: Zm5vOUZJS2w3bFhRbUfFbXUzcg5dz09

Belge Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys>

Adres: Ramazanoğlu Mah. Kaynarca Cad. No:74, Şeyhli Köyü, Pendik/İSTANBUL
Faks No: 0 (216) 560 4110
e-Posta: mehmet.baspinar@botas.gov.tr
İnternet Adresi: www.botas.gov.tr
KEP Adresi: botas.istanbul-im@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet BAŞPINAR
Uzman Yardımcısı
Telefon: 0224 445 45 77



Sayfa 1 / 1



12.09.2025

SAYI : 2025/5827

KONU: Kurum Görüşü

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ)
Zafer Mh.Beşevler Cd.No:5

İLGİ : 01.09.2025 tarihli 58216 no 'lu yazınız

İlgi yazıda, Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi sınırları içerisinde yer alan muhtelif parselleri kapsayan alanda hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasına ilişkin olarak kurum görüşümüz talep edilmektedir. Söz konusu alan içerisinde ve çevresinde bulunan doğalgaz dağıtım hatlarımız Ek-1'de ED50 Koordinat sisteminde sunulmuştur. Hatlarımızın korunmasını, herhangi bir imar adası içerisinde bırakılmamasını, kazı çalışmaları başlamadan önce çalışmaların kurumunuzca görevlendirilmiş personelin nezdinde yapılması ve nezaret edecek personelin şirketimize bildirilmesi gerekmektedir. Kurumunuzun yeni altyapı veya arıza çalışmaları sırasında abonelerimizin doğal gaz kullanımında aksamalar meydana getirmemek, can ve mal kaybına sebebiyet vermemek adına izinsiz kazı yapılmaması, yapılacak çalışmalarda refakatçi istenmesi ve acil durumlarda Doğal Gaz Acil hattı 444 11 33'ün aranması gerektiği hususlarınıza bilgilerimize arz sunarız.

Saygılarımızla,

e-İmzalıdır
Mustafa Anıl ÇABUK
Teknik Ofis Müdürü

e-İmzalıdır
Çağdaş ADİBELLİ
Şirket Müdürü

EKLER
Doğalgaz Dağıtım Hattı Asbuilt Dosyası

/1

BURSAĞAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ DAĞITIM TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

Adres : Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2
Esentepe Kavşağı Osmangazi/Bursa

Tel: 0 224 270 34 00
Faks: 0 224 243 60 10
aksadoogalgaz.com.tr





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Uluca Emlak Müdürlüğü



GÜNLÜDÜR

Sayı : E-32878466-622.02-13515529
Konu : Görüş

İMAR VE PLANLAMADAN SORUMLU ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 02.09.2025 tarihli ve E-27264143-622.02-13438024 sayılı yazınız.

Gürsu Belediye Başkanlığı'ndan alınan 01.09.2025 tarihli ve 58216 sayılı yazıları ile Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi'nde bulunan muhtelif parselleri kapsayan alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasının başlatıldığı ve bahse konu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmalarına esas olmak üzere Kurum görüşü oluşturulabilmesi için Hazine taşınmazları açısından Milli Emlak Daire Başkanlığımızca konunun değerlendirilerek, İl Müdürlüğümüz İmar ve Planlama Şube Müdürlüğüne iletilmesi ilgi yazınız ile talep edilmiştir.

MEBİS-CBS sisteminde yapılan teknik inceleme neticesinde plan değişikliği sınırı içinde bulunan alanda Hazineye ait herhangi bir taşınmaza rastlanılmadığından konu hakkında değerlendirme yapılmamıştır.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Ahmet ARIN
Milli Emlak Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: B3D0B351-2708-46EC-8A2F-868AAD4DC1B Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
Çevre ve Şehircilik Ek Hizmet Binası Gaziakdemir Mah. Mudanya Cad. No:4/1 Bilgi için Perihan İNCEBAKAK
Osmancazi/BURSA Milli Emlak Uzmanı
Telefon: (224) 221 13 00 Belgegeçer: (224) 223 12 00
KEP Adresi : bursacevreshehircilik@hs01.kep.tr
KEP Adresi : bursacevreshehircilik@hs01.kep.tr





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-27264143-622.02-13525917
Konu : Görüş

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : a) 01.09.2025 tarihli ve 58216 sayılı yazımız.
b) 02.09.2025 tarihli ve 13438024 sayılı yazımız.

İlgi yazı ile Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesinde bulunan muhtelif parselleri kapsayan alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması başlatılmış olup, konu ile ilgili olarak kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu alanlarda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.Maddesinde tanımlanan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı anlaşılmıştır.

Konuyla ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Sit Alanları Yönetim Sisteminde ve İl Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesinde bulunan muhtelif parseller ve ekte gönderilen alanların mevcut onaylı doğal sit alanı, potansiyel doğal sit alanı ve özel çevre koruma bölgesi içerisinde kalmamakta olup, söz konusu alanlar üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığı bulunmamaktadır.

ÇED (Çevresel Etki Değerlendirmesi) başvurularının gerekli olması durumunda, İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir.

İlgi (b) yazımız ile istenilen Kurum görüşünün Hazine taşınmazları açısından Müdürlüğümüz Milli Emlak Dairesi Başkanlığınca değerlendirilmesi neticesinde, konuya ilişkin Uludağ Emlak Müdürlüğünün 11/09/2025 tarihli 13515529 sayılı yazısı yazımız ekinde gönderilmektedir.

Gereğini arz ederim.

Hayrettin ELDEMİR
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Ek: Uludağ Emlak Müdürlüğünün 11/09/2025 tarihli 13515529 sayılı yazısı.

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Dogrulama Kodu: 048C8569-064B-4807-9764-C73785C3B2E8 Dogrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
Çarpan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA Bilgi için Muhihtin
Ayrıntılı bilgi için iribat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109 GELİYAGIL
e-posta: bursa@csb.gov.tr; cevreseshircilik@hs01.kep.tr Tekniker
KEP Adresi: bursa@csb.gov.tr; cevreseshircilik@hs01.kep.tr





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-35546553-169.09.99-7270589
Konu : (169.09) Bursa İli Gürsu İlçesi Kurtuluş
Mahallesi Muhtelif Parseller hk.

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 01.09.2025 tarihli ve E-80770700-115.01.99-58216 sayılı yazınız.

Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi'nde bulunan 1227-1230-3446-6081-6082-6415-6416-6982-6983 parseller ile 1241 parsel kuzeyi tescil harici alanı kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması başlatılmıştır. Söz konusu alanda yapılacak olan plan değişikliğine ait çalışma ilgi yazı ekinde gönderilmiş olup bu itibarla bahse konu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmalarına esas olmak üzere kurum görüşü talep edilen ilgi yazı ve ekleri incelenmiştir.

Müdürlüğümüz arşivinde ve uzmanlarınca mahallinde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın mevcut arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanları ile bunların koruma alanı dışında yer aldığı görülmüş olup, yerinde yapılan incelemede 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 6. Maddesi kapsamında korunması gerekli herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır.

2863 sayılı Kanunun 4. maddesi gereğince uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanması halinde faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda, mevzuatımız kapsamı dışında bulunan alana yönelik taleplerin, 2863 sayılı Kanunun 4. maddesine uyulması kaydıyla ilgili kurumlar tarafından değerlendirilebileceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 97446D28-D42B-4DA7-BFA1-AE49FD08BB87 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>
Çıpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa Bilgi için:Sevdemir KIR
Tel: (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606 Sözleşmeli Şehir Plancısı
bursakurul@kulttur.gov.tr
bursa.kuruli@bs01.kep.tr



Evrak Tarih ve Sayısı: 12/09/2025-25301

UEDAŞ



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Yıldırım İşletme Müdürlüğü

Sayı : -045-
Konu : Plan Değişikliği Hk. (Gürsu/ Kurtuluş)

T.C.
GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlgili yazı ile Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi'nde bulunan muhtelif parselleri kapsayan alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması başladığı belirtilmiş, bu gerekçeyle Şirketimizden kurum görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi ilgili çalışma alanından Enerji Nakil Hatlarımızın ve Alçak Gerilim Dağıtım Şebekemizin geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu parselde yapılacak olan çalışmalarımızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hatlarımızın ve Alçak Gerilim Dağıtım Şebekemizin güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altına imara açılmaması koşulu ile İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz

Özgür ÇELİK
Yıldırım İşletme Bakım
Mühendisi
e-İmza

Erkan TÜREL
Yıldırım İşletme Müdürü
e-İmza

EKLER :

- 1- Elk. Kuv. Akım. Tes. Yön. 44. Mad.
- 2- CBS Ekran Görüntüsü

DAĞITIM

Gereği:
T.C.
GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Bilgi:
UEDAŞ BİRİM AĞACI
Genel Müdürlük
Sistem İşletme Direktörlüğü

Evrak Doğrulama İçin: https://dvsorgu.uedas.com.tr/en/Visyon/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSC1DCD5A3_Pm_Kodu_60632

4108000 Yığılma R/İn R/İn Yekül - MÜHÜR KARŞIĞI | UEDAŞ A.Ş. | mui@uedas.com.tr | www.uedas.com.tr
Yeni Keleşmali Mah. Y. Yığılma Sok. No: 2 Üstüçayırca/BURSA | Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 671 65 00

Not: UEDAŞ A.Ş. Şirketimizle ilgili olarak yapılan tüm işlemlerin gerçekleştirilmesini sağlamak amacıyla İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne
Bilgiye Sunulmuştur. | UEDAŞ A.Ş. Şirketimizle ilgili olarak yapılan tüm işlemlerin gerçekleştirilmesini sağlamak amacıyla İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne Bilgiye Sunulmuştur. | UEDAŞ A.Ş. Şirketimizle ilgili olarak yapılan tüm işlemlerin gerçekleştirilmesini sağlamak amacıyla İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne Bilgiye Sunulmuştur.



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-85571855-045.99-324220
Konu : Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi İmar
Değişikliği

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 01.09.2025 tarihli ve E-80770700-115.01.99-58216 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi sınıırı içerisinde muhtelif parselleri kapsayan alana yönelik hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasına ilişkin Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu alan içerisinde ve çevresinde bulunan mevcut altyapı hatları yazınız ekinde sunulmuş olup, yapılacak çalışmada altyapı hatlarımızın dikkate alınması önem arz etmektedir. Bu kapsamda imar planlama alanının batı sınırındaki mevcut yolda bulunan Ø1600 mm yağmursuyu ana kollektör hattı ve Ø600 mm içmesuyu ana isale hattı kentsel altyapı sisteminin sağlıklı çalışabilmesi için yerinde korunarak zarar görmemesi gerektiğinden söz konusu hatların işletme/bakım işlemleri için hat güzergahları imar planında yol olarak işlenmelidir. Ayrıca planlama alanı BUSKİ İçme Suyu Havza Koruma Alanları dışında kalmaktadır.

Yazınızda belirtilen hususlara uyulması şartıyla söz konusu alana yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasının yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesi ve gereğini arz ederim.

Serdar TUZCU
Genel Müdür Yardımcısı

Ekler :

- 1 - Yer Gösterir Harita (1 Adet)
- 2 - Mevcut Altyapı Hatları (2 Adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

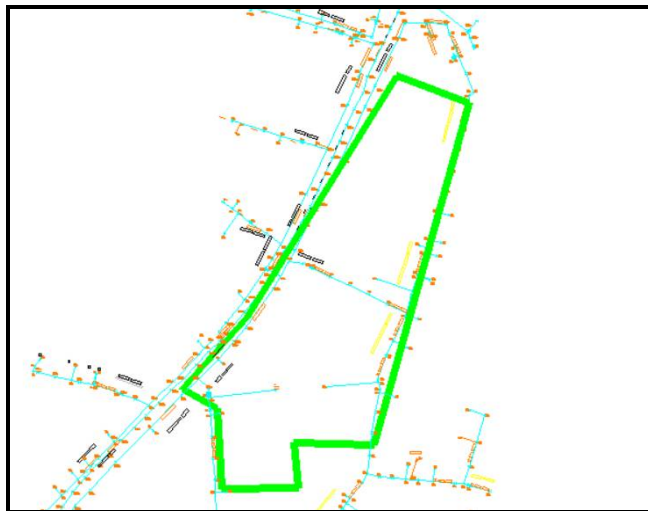
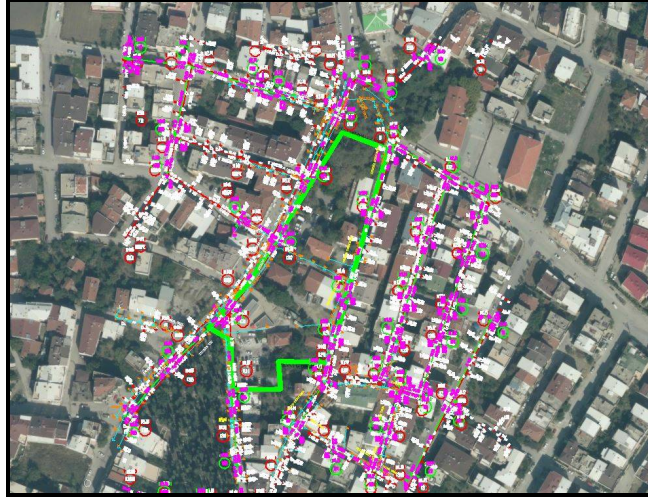
Doğrulama Kodu: f356aad0-a58e-4a13-9790-05dcaebd3e37

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/bicisleri-belediye-ebys>

Adres: Buski Genel Müdürlüğü - Sarımeşeler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok
16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (22-4)270 24 00 Faks No: (22-4)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kop Adresi: buskigm@hs01.kop.tr

Bilgi için: Erkan KARSAKLI
Mühürsüz
Telefon No: -





FONKSİYON		MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
KONUT ALANLARI	B-3 KONUT ALANI	1043.37	612.73
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET ALANI	1910.12	3746.14
	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	1552.40	0.00
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PASİF YEŞİL ALAN	179.86	81.70
	PARK ALANI	1826.82	1928.02
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TRAFO ALANI	103.90	103.90
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER	SPOR TESİSLERİ ALANI	1899.07	0.00
	KAPALI SPOR TESİSLERİ ALANI	0.00	1899.10
DİĞER	YOL	1907.29	2051.24
TOPLAM		10422.83	10422.83

FARK (m²)	
-430.64	
1836.02	
-1552.40	
-98.16	3.04
101.20	
0.00	
-1899.07	0.03
1899.10	
143.95	
0.00	