

ASKI İLAN TUTANAĞI

Görsu Belediye Meclisi'nin 01.04.2026 tarihli ve 71 sayılı kararı ile uygun bulunarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.06.2026 tarihli ve 691 sayılı kararı ile onaylanan, Bursa İli Görsu İlçesi Kumlukalan Mahallesi 505-274 parseller ve 275-276 parsellerin bir kısmına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 02.07.2026 – 01.08.2026 tarihleri arasında 30 gün süre ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilan panosunda askıya çıkarılmış ve <https://www.gorsu.bel.tr/> internet adresinde ilan edilmiştir. Ayrıca plan değişikliğine konu alanda 2 adet tabela ile Kumlukalan Mahallesi Muharrem Türk Caddesi Kumlukalan Mahallesi Muhtarlığı'nda ve Kumlukalan Mahallesi Hoca Sokak No:8 adreslerinde bilgilendirme yapılmıştır.

İş bu tutanak 2 (iki) nüsha olarak düzenlenmiştir.

Dosya Sorumlusu

Taha ŞENTÜRK



İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ali ALTAY



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

Dosya Sorumlusu

Taha ŞENTÜRK
Şehir Plancısı



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI



Karar No :691

Özeti: Gürsu Belediyesi'ne ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 16.06.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 26., 3. dönemin 6. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 16. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 11.06.2026 tarih ve 664 sayılı, 11.06.2026 tarih ve 662 sayılı kararları ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen önergeler incelenmiş olup;

Uygun Bulunan Karar;

1) 01.04.2026 tarihli ve 71 sayılı kararının **uygun olduğuna,**

Değiştirilerek Uygun Bulunan Karar;

2) 06.05.2026 tarihli ve 92 sayılı kararında, 310 ada, 2 parselin bir bölümünde önerilen "Kapalı Spor Tesisi Alanı" yapılanma şartlarının E=1.50 ve Yençok=15.50 metre olacak şekilde **değiştirilerek 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.

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

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Gürsu Belediye Meclisinin, 01.04.2026 tarihli ve 71 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

06.05.2026 tarihli ve 92 sayılı kararında, 310 ada, 2 parselin bir bölümünde önerilen "Kapalı Spor Tesisi Alanı" yapılanma şartlarının E=1.50 ve Yençok=15.50 metre olacak şekilde **değiştirilerek 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 Belediye Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 16.06.2026 günü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.



Osman YILDIR
Katip Üye

Fatma Zehra HÖÇÜK SÜRÜCÜ
Katip Üye



T.C.
GÜRSU BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI



Esas No : 2026/31
Karar No : 71
Karar Tarih : 01.04.2026

ÖZETİ : Kumlukalan Mah. 505-274 Parseller ve 275-276 Parsellerin Bir Kısımına İlişkin İmar Planı Değ.

KARARA KATILANLAR

Meclis Başkanı : HAKAN ŞENER
Meclis Katip Üyeleri : MERT BADAY, ÜMMÜ GÜLSÜM POLAT
Meclis Üyeleri : Şenol TOP, İBRAHİM TÜRKAN, SAMET USLU, SEDAT ÖKTEN, ZEHRA ASLAN, Gökhan BERBER, Ali İhsan YAYLACI, ERGÜN KOCAEFE, HALİL İBRAHİM BAYRAK, BİLGİN ŞAHİN, KASIM AYKUL, İLYAS YILDIZ, MUHAMMED GÜNAY, RAMAZAN PELİT, MEHMET REMZİ ŞİPER, SERDAR VARDAR, ALİ HAMZAÇEBİ, ŞENOL AMİL, SÜLEYMAN KAYA, Ali Yaşar DEMİREZEN, Memet KARALI, CELAL AKDOĞAN

32 Üye tam sayısına sahip Gürsu Belediye Meclisi; 2024-2029 Seçim Döneminin 01/04/2026 tarihli Nisan ayı olağan meclis toplantısının 1' inci birleşimi, 1' nci oturumunda, Meclis Başkanı Hakan ŞENER Başkanlığında 24 Meclis Üyesi ile hazır bulunarak Belediye Meclis Salonunda toplanmış olup;

İmar Komisyonu'nun, "Bursa İli Gürsu İlçesi Kumlukalan Mahallesi 505-274 parseller ve 275-276 parsellerin bir kısmına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili rapor ele alındı.

GÜRSU BELEDİYE MECLİSİ
İmar Komisyon Raporu

KONU: Plan Değişikliği

Raporda ; "Belediye Meclisimizin 04.03.2026 tarih, 31 Esas No, 38 Karar no'lu kararına istinaden, plan değişikliği talebi İmar Komisyonu'na havale edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda;

Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi, 505-274 parseller ve 275-276 parsellerin bir kısmına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinin uygun olduğuna komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir, 26.03.2026

Meclis Başkanlığına arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste Görüşülmesi Sonucunda; Yukarıda yazılı olduğu şekilde Meclis' e okunmuş olan rapor aynen kabul edilerek, "Gürsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi, 505-274 parseller ve 275-276 parsellerin bir kısmına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinin uygun olduğuna" (işaretle oylamada 25 kabul oy) 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre mevcudun oybirliği ile karar verilerek onanmıştır.

ÜMMÜ GÜLSÜM POLAT
Katip Üye

MERT BADAY
Katip Üye

HAKAN ŞENER
Meclis Başkanı
08/04/2026



GÜRSU BELEDİYE MECLİSİ
İmar Komisyon Raporu

KONU: Plan Değişikliği

Belediye Meclisimizin 01.03.2026 tarih, 31 Esas No, 38 Karar no'lu kararına istinaden, plan değişikliği talebi İmar Komisyonu'na havale edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda;

Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi, 505-274 parseller ve 275-276 parsellerin bir kısmına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinin uygun olduğuna komisyonumuzca oybirliği/oy çokluğu ile karar verilmiştir.

16.03.2026

Meclis Başkanlığına arz olunur.

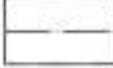
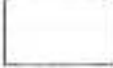
İmar Komisyonu Üyeleri

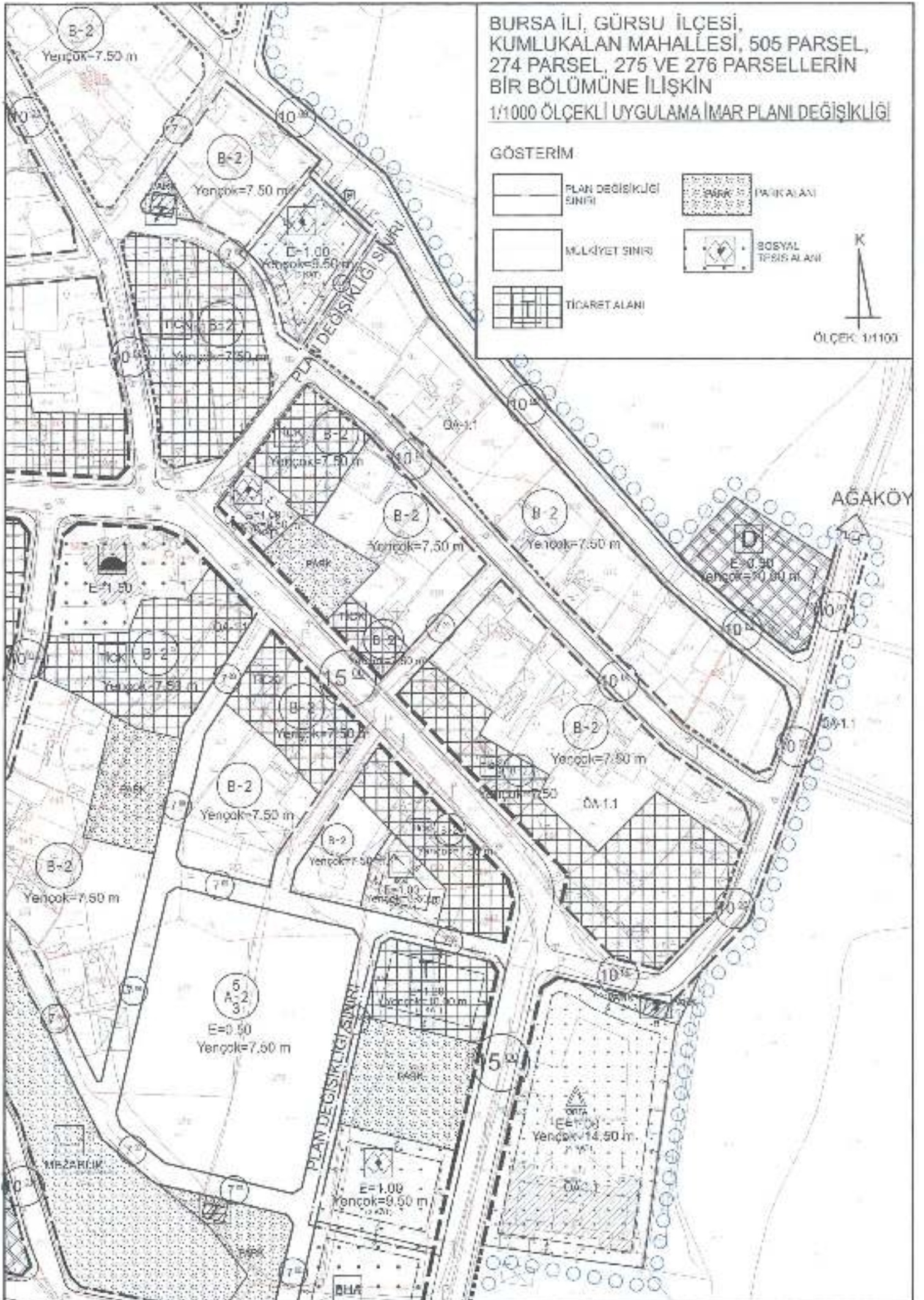
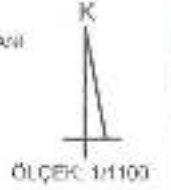
 Başkan Samet USLU	 Üye Hakan ARSLANOĞLU	 Üye Şenol AMİT	 Üye Ali Yaşar DEMİREZEN
 Üye Gökhan BERBER			

BURSA İLİ, GÜRSU İLÇESİ,
KUMLUKALAN MAHALLESİ, 505 PARSEL,
274 PARSEL, 275 VE 276 PARSELLERİN
BİR BÖLÜMÜNE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI		PARK ALANI
	MÜLKİYET SINIRI		SOSYAL TERFİS ALANI
	TİCARET ALANI		





1. AMAÇ VE KAPSAM

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi, 505 parsel, 274 parsel, 275 ve 276 parsellerin bir bölümünü kapsamaktadır. 505 parsel tapuda "bahçeli ev" vasfında olup 1365,00 m² yüzölçümüne, 274 parsel tapuda "şeftali bahçesi" vasfında olup 5188,00 m² yüzölçümüne, 275 parsel tapuda "okul lojman ve bahçesi" vasfında olup 1225,00 m² yüzölçümüne, 276 parsel tapuda "tarla" vasfında olup 4712,00 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam Plan Değişikliği alanı 5717,34 m²'dir.**

1/1000 ölçekli Kumlukalan Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında 505 parsel "Emsal=1,20, Yençok=10,00 metre (2 kat), güneyindeki 7 metrelik yoldan 5 metre, doğusundaki 3 metrelik yoldan 3 metre, kuzeyindeki komşu parselden 3 metre ve doğusundaki komşu parselden 6 metre yapı yaklaşma mesafeli Ticaret Alanında", 274, 275 ve 276 parsellerin bir bölümü "Park Alanında ve tüm cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Sosyal Tesis Alanında" yer almaktadır.

S.S.Kumlukalan Köyü Tarımsal Kalkınma Kooperatifine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak planlı taşınmaz üzerinde düğün salonu yapılması talep edilmektedir. Ancak söz konusu ticaret alanının iç bölgede kalması, 7 metre ve 10 metre genişliğindeki yollardan cephe alması nedeniyle ulaşım kapasitesinin sınırlı olması, düğün salonu gibi yüksek ziyaretçi ve araç sirkülasyonu oluşturan bir kullanım için yetersiz kalmaktadır. Bu durumun özellikle taşıt yükünü artırarak trafik sıkışıklığına, otopark sorunlarına ve çevre parseller üzerinde ses ve gürültü gibi olumsuz etkilere neden olacağı değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, Kumlukalan Mahallesi Gürsu istikameti girişinde, 15 metre yol cephesine sahip, ulaşım olanakları ve erişilebilirliği daha güçlü olan sosyal tesis alanının düğün salonu kullanımı için daha uygun olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu alanın ana ulaşım aksına yakın konumda bulunması, geniş yol cephesi sayesinde trafik yükünü daha dengeli dağıtabilecektir. Bu nedenlerle, düğün salonu kullanımının mevcut ticaret alanı yerine, ulaşım ve erişilebilirlik açısından daha elverişli olan 15 metre yol cepheli sosyal tesis alanına taşınabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde, 505 parsel "yapı yaklaşma mesafelerinde değişikliğe gidilmeden Emsal= 1,00, Yençok=9,50 metre (3 kat) Sosyal Tesis Alanına", 274, 275 ve 276 parsellerin bir bölümü "Emsal=1,20, Yençok= 10,00 metre (2 kat) ve her yönden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Ticaret Alanına, Park Alanına ve Emsal=1,00, Yençok=9,50 metre (3 kat) ve her yönden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Sosyal Tesis Alanına" çevrilmiştir.

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.



İl ölçeğinde yüz ölçümü göller hariç 10.421,87 km²'dir. İl nüfusu 2024 yılında 3.238.618 kişiye ulaşmıştır, 2024 yılında ülke nüfusu 85.664.944 kişiye ulaşırken Bursa, ülke nüfusunun %3,7'sini barındırmaktadır.



Görsu 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 Görsu İlçesi, Bursa-Ankara yolu üzerinde konumlanmıştır. İlçenin yüzölçümü 118 km² olup, deniz seviyesinden yüksekliği 100 m'dir.

Görsu ilçe sınırları dahilinde Zafer, İstiklal, Kurtuluş, Yenidoğan, Adaköy, Ağaköy, Kumlukalan ve Hasanköy, Cambazlar, Dışkaya, Ericek, İçdir, Karahıdır, Kazıklı olmak üzere 14 mahalle bulunmaktadır. Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Görsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi sınırlarında yer almaktadır.



Konum olarak; Gürsü ilçe merkezine 3 kilometre, Bursa kent merkezine 9 kilometre mesafededir. Gürsü ilçesinin ova bölümünde yer almaktadır. Plan Değişikliğine konu bölgenin güney bölümü, Gürsü Anadolu İmam Hatip Lisesinin ~30 m batısında, kuzey bölümü Kumlukalan Caminin ~100 m güneybatısında yer almaktadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli 2025 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.263.011 kişidir. Bu nüfusun 1.628.212 kişisi erkek, 1.634.799 kişisi kadındır. Yüzde olarak ise nüfusun %49,90'ı erkek, %50,10'u kadındır.



Gürsü İlçesinin 2025 yılı nüfusu 105.799 kişidir. Nüfusun %50,80'i erkek, %49,20'si kadındır. ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 50.039 kişi olan nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2025 yılında 105.799 kişi olmuştur.



İmar Planı Değişikliğine konu bölge Gürsu ilçesi Kumlukalan Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Kumlukalan Mahallesi'nin 2025 yılı nüfusu 1774 kişidir. Nüfusun %74,20 si erkek, %25,80'i kadındır. ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı

2007 yılında 892 kişi olan nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2025 yılında 1774 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.

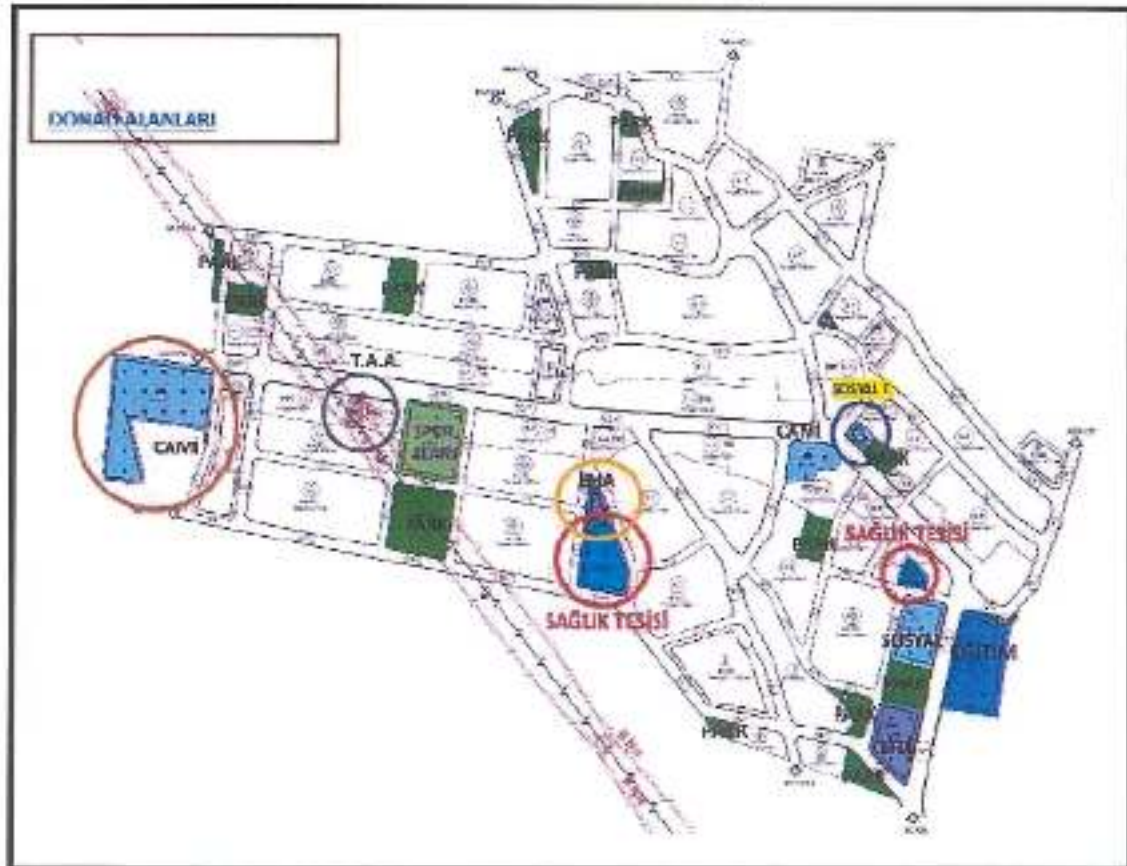
İlçede bulunan Uludağ Organize Sanayi Bölgesi, ilçe ekonomisi açısından önemli yere sahiptir. Sanayi ve tarım alanlarında önemli ekonomik faaliyetlerin gerçekleştirildiği ilçede, 185 hektarlık alan üzerinde kurulu olan Uludağ Organize Sanayi Bölgesi, istihdam potansiyeli ve Gürsu'nun kalkınmasına olan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

[illegible]

İmar Planı Değişikliğine konu bölge 1/1000 ölçekli Kumlukalan Mahallesi Revizyon İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 1/1000 ölçekli Kumlukalan Mahallesi Revizyon İmar Planı, Plan Açıklama Raporunda yer alan arazi kullanım tablosu yandaki gibidir. Donatı alanlarının dağılımı aşağıdaki haritada gösterildiği şekildedir.



Bölge yapılaşmış olduğundan elektrik, su, pis su vb her türlü altyapı imkanından istifade etmektedir.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.



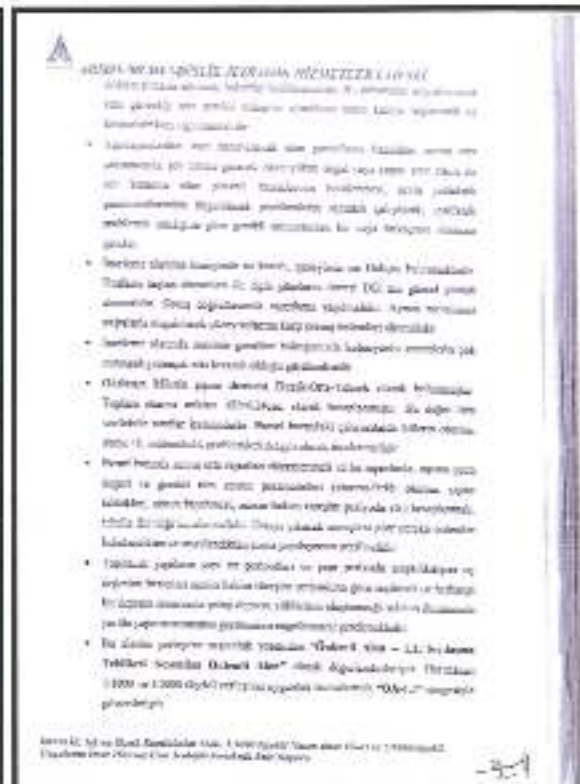
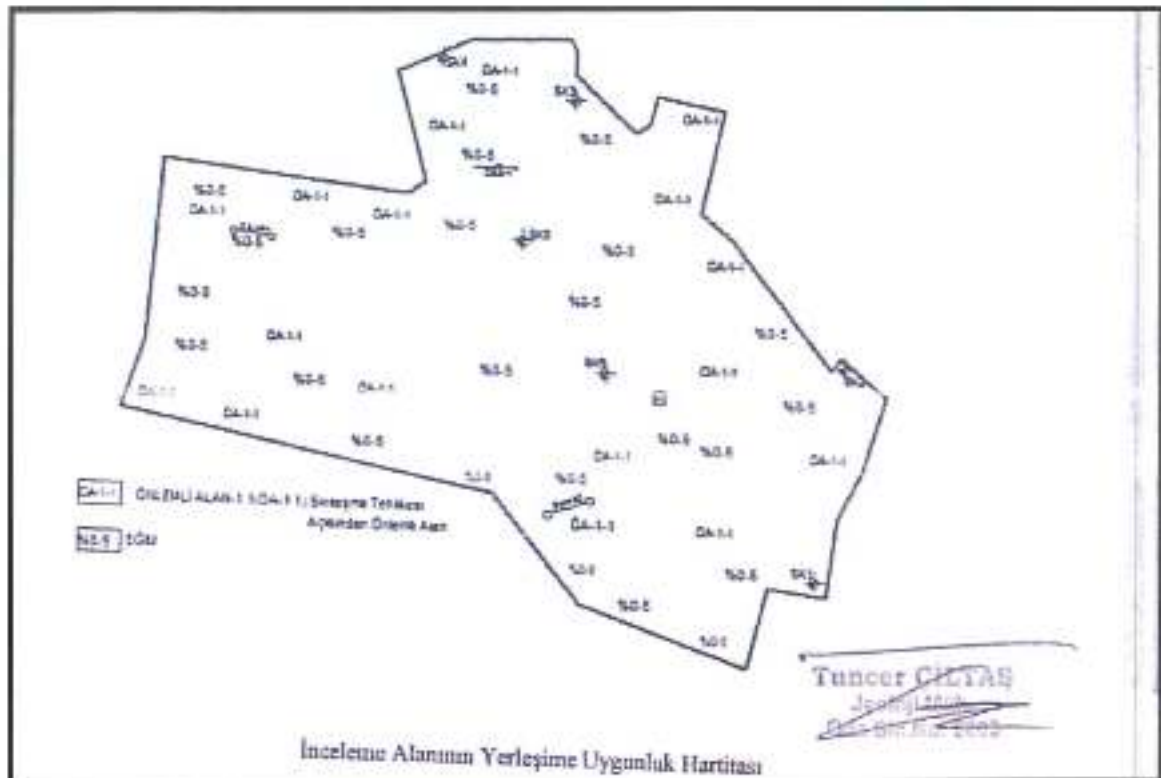
AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "**Türkiye Deprem Tehlike Haritasına** göre 0.2-0.3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir. 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.

2.4.2. Jeolojik Yapı

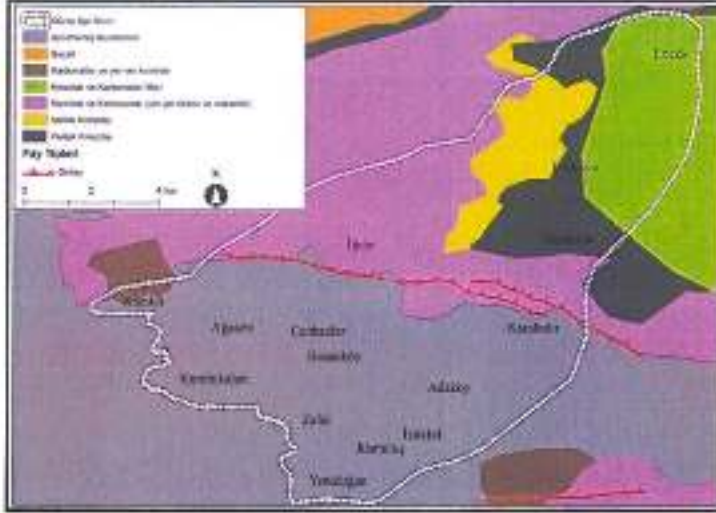
İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa ili, Gürsu ilçesi, Kumlukalan mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu 28.9.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 25.5.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Bölgenin tamamı ÖA-1 (Deprem Tehlikesi Açısından Önemli Alan) sınıfındadır. Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu aşağıdaki gibidir.

(Handwritten signatures)



2.4.3. Morfolojik Yapı

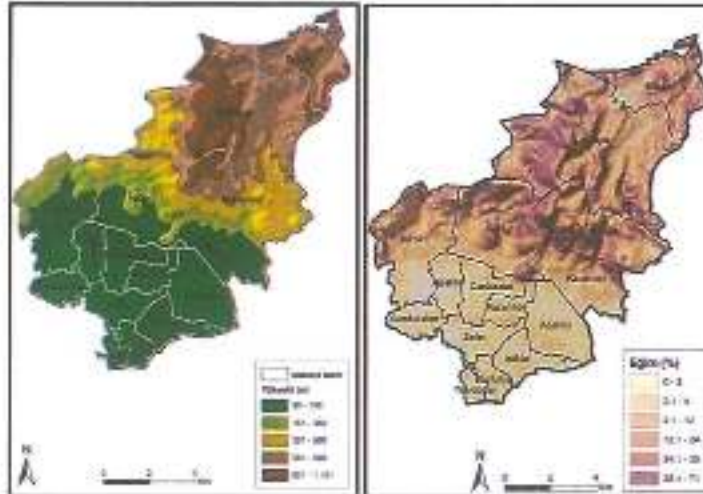


Bursa kent merkezi; kuzeyinde Bursa ovası güneyinde platolar ve Uludağ'ın kolları ile çevrili bir alanda bulunmaktadır. Planlama Alanı Bursa kent merkezinde yerleşim alanı içerisinde, Bursa ili morfolojisini; yerleşim alanları, barajlar, göller ve akarsular, platolar, ovalar, sazlık-bataklık alanı ve kumsal alanları oluşturmaktadır. Platolar Bursa ili'nin %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. Gürsu İlçesinin kuzey ve güney ekseninde farklı türde kayalarından oluşmaktadır. Sahanın kuzeyini ve güneyini ayıran sınırdan ise, küçük bir diri fay geçmektedir.

Kazıklı, Ağaköy, Canbazlar, Hasanköy, Kumlukalan, Karahıdır, Adaköy gibi kırsal mahalleler ile Zafer, Yenidoğan, Kurtuluş ve İstiklal gibi kentsel mahallelerin bulunduğu alanlar, kuvaterner zamanlı alüvyal depolardan oluşur.

2.4.3.1. Eğim Durumu



Gürsu İlçesinin mahallelerine bakıldığında genel anlamıyla güneyden kuzeye doğru gittikçe yükseltinin kademeli olarak arttığı görülmektedir. Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı Kumlukalan mahallesinde yükselti basamağı 90-150 metre arasında, eğim ise %0-5 aralığındadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi, 505 parsel, 274 parsel, 275 ve 276 parsellerin bir bölümünü kapsamaktadır. 505 parsel tapuda "bahçeli ev" vasfında olup 1365,00 m² yüzölçümüne, 274 parsel tapuda "şeftali bahçesi" vasfında olup 5188,00 m² yüzölçümüne, 275 parsel tapuda "okul lojman ve bahçesi" vasfında olup 1225,00 m² yüzölçümüne, 276 parsel tapuda "tarla" vasfında olup 4712,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Plan değişikliğine konu 505 parsel üzerinde Bahçeli Konut ve Gürsu İğde Parkı, 274 parsel, 275 ve 276 parsellerin bir bölümünü kapsayan alanda ise Şeftali Bahçesi yer almaktadır.



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi, 505 parsel, 274 parsel, 275 ve 276 parsellerin bir bölümünü kapsamaktadır.

(Handwritten signatures)

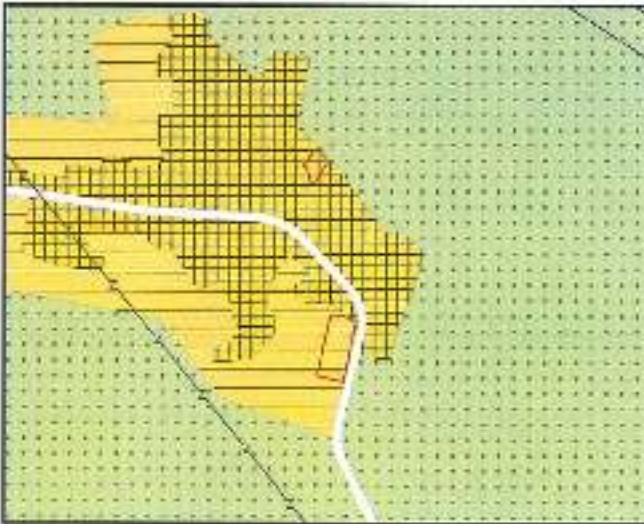
- 505 parsel tapuda "bahçeli ev" vasfında olup 1365,00 m² yüzölçümüne sahip ve tam hisse S.S.Kumlukalan Köyü Tarım Sal Kalkınma Kooperatifi mülkiyetinde,
- 274 parsel tapuda "şeftali bahçesi" vasfında olup 5188,00 m² yüzölçümüne sahip ve tam hisse S.S. Kumlukalan Köyü Tarımsal Kalkınma Kooperatifi mülkiyetinde,
- 275 parsel tapuda "okul lojman ve bahçesi" vasfında olup 1225,00 m² yüzölçümüne sahip ve tam hisse S.S. Kumlukalan Köyü Tarımsal Kalkınma Kooperatifi mülkiyetinde,
- 276 parsel tapuda "tarla" vasfında olup 4712,00 m² yüzölçümüne sahip ve hisseli mülkiyet yapısında özel mülkiyetlidir.

2.7.YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

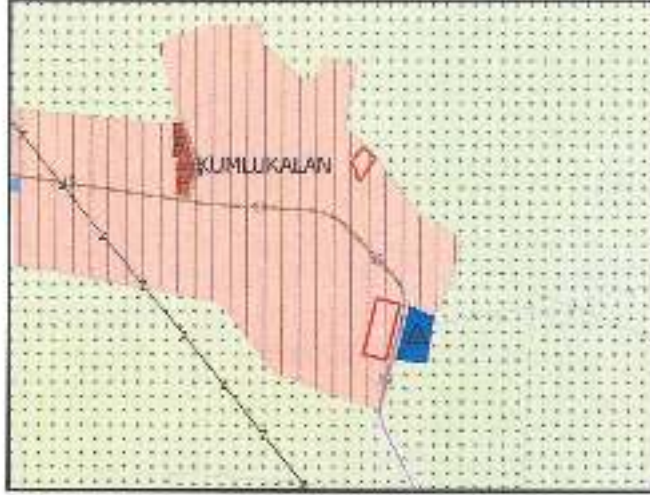
İmar Planı Değişikliği konu bölge; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları kapsamında "Kırsal Yerleşimlerde" kalmaktadır.



1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliği konu bölge; Bursa Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında planlama alanının kuzey bölümü "Kırsal Yerleşik Konut Alanında" güney bölümü "Kırsal Gelişme Konut Alanında" kalmaktadır.

(Handwritten signatures and marks)



1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliği konu bölge; 1/5.000 Ölçekli Gürsu Nazım İmar Planında "Kırsal Yerleşim Alanında" kalmaktadır.



1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 ölçekli Kumlukalan Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında 505 parsel "Emsal=1,20, Yençok=10,00 metre (2 kat), güneyindeki 7 metrelik yoldan 5 metre, doğusundaki 3 metrelik yoldan 3 metre, kuzeyindeki komşu parselden 3 metre ve doğusundaki komşu parselden 6 metre yapı yaklaşma mesafeli Ticaret Alanında", 274, 275 ve 276 parsellerin bir bölümü "Park Alanında ve tüm cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Sosyal Tesis Alanında" yer almaktadır.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi, 505 parsel, 274 parsel, 275 ve 276 parsellerin bir bölümünü kapsamaktadır. 505 parsel tapuda "bahçeli ev" vasfında olup 1365,00 m² yüzölçümüne, 274 parsel tapuda "şeftali bahçesi" vasfında olup 5188,00 m² yüzölçümüne, 275 parsel tapuda "okul lojman ve bahçesi" vasfında olup 1225,00 m² yüzölçümüne, 276 parsel tapuda "tarla" vasfında olup 4712,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Toplam Plan Değişikliği sınırı 5717,34 m²'dir.

1/1000 ölçekli Kumlukalan Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında 505 parsel "Emsal=1,20, Yençok=10,00 metre (2 kat), güneyindeki 7 metrelik yoldan 5 metre, doğusundaki 3 metrelik yoldan 3 metre, kuzeyindeki komşu parselden 3 metre ve doğusundaki komşu parselden 6 metre yapı yaklaşma mesafeli Ticaret Alanında", 274, 275 ve 276 parsellerin bir bölümü "Park Alanında ve tüm cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Sosyal Tesis Alanında" yer almaktadır.

Gürsu Kooperatifine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak planlı taşınmaz üzerinde düğün salonu yapılması talep edilmektedir. Ancak söz konusu ticaret alanının iç bölgede kalması, 7 metre ve 10 metre genişliğindeki yollardan cephe alması nedeniyle ulaşım kapasitesinin sınırlı olması, düğün salonu gibi yüksek ziyaretçi ve araç sirkülasyonu oluşturan bir kullanım için yetersiz kalmaktadır. Bu durumun özellikle taşıt yükünü artırarak trafik sıkışıklığına, otopark sorunlarına ve çevre parseller üzerinde olumsuz etkilere neden olacağı değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, Kumlukalan Mahallesi Gürsu istikameti girişinde, 15 metre yol cephesine sahip, ulaşım olanakları ve erişilebilirliği daha güçlü olan sosyal tesis alanının düğün salonu kullanımı için daha uygun olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu alanın ana ulaşım aksına yakın konumda bulunması, geniş yol cephesi sayesinde trafik yükünü daha dengeli dağıtabilecektir. Bu nedenlerle, düğün salonu kullanımının mevcut ticaret alanı yerine, ulaşım ve erişilebilirlik açısından daha elverişli olan 15 metre yol cepheli sosyal tesis alanına taşınabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

Gürsu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 58828 sayılı dilekçe ile kurum/kuruluşlardan imar planına esas kurum görüşleri talep edilmiştir.

- Bursa Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 05.02.2026 tarih ve 27551 sayılı yazısında; "Yapılan incelemede söz konusu plan değişikliği yoğunluk artırıcı nitelikte olmadığından dolayı tarafımızca uygundur." şeklinde,
- Bursa Büyükşehir Belediyesi, Etüt Proje Şube Müdürlüğü'nün 09.10.2025 tarih ve



99309 sayılı yazısında; "...Yazınız ekleri incelenmiş olup; söz konusu plan kapsamında planlanan veya devam eden bir projemiz bulunmadığından **Müdürlüğümüzce bir değerlendirme yapılmamış ve herhangi bir görüşümüz bulunmamaktadır.**" şeklinde,

- Bursa Büyükşehir Belediyesi, Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü'nün 29.09.2025 tarih ve 191543 sayılı yazısında; "**Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü açısından bir sakıncası bulunmamaktadır.**" şeklinde,
- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün bila tarih ve 1491222 sayılı yazısında; "...1- **Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarının incelenmesi sonucunda söz konusu Kumlukalan Mahallesi, 505-274-275-276 parsellerde 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 planlama 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.**" şeklinde,
- Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İletişim İl. Bölge Müdürlüğü, bila tarih E. 3181543 sayılı yazısında; "...Bahse konu **alanda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu İmar planı değişikliği talebi Kuruluşumuzca uygun görülmektedir.**" şeklinde,
- AKSA Doğalgaz 01.10.2025 tarih ve 6274 sayılı yazısında; "...söz konusu ada ve parsellerin içerisinde ve çevresinde bulunan doğalgaz dağıtım hatlarımız Ek-1'de ED50 Koordinat sisteminde sunulmuştur. Hatlarımızın korunmasını, herhangi bir İmar adası içerisinde bırakılmamasını, kazı çalışmaları başlamadan önce çalışmaların kurumunuzca görevlendirilmiş personelin nezinde yapılması ve nezaret edecek personelin şirketimize bildirilmesi gerekmektedir. Kurumunuzun yeni altyapı veya arıza çalışmaları sırasında abonelerimizi 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 hususlarını bilgilerinize arz ederiz." şeklinde,
- BUSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı bila tarih



ve 326860 sayılı yazısında: "...Kumlukalan Mahallesi'nde mevcut tarımsal sulama tesisimiz bulunmakta olup, ilgili taşınmazlar sulama sahası dışında kalmaktadır. Ayrıca taşınmazlar BUSKİ İçme Suyu Havza Koruma Alanları dışında kalmaktadır. İlgili alanın güneyinde Deliçay bulunmakta olup, parseller Su Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün yayımladığı Susurluk Havzası Taşkın Yönetim Planı Taşkın Risk-Yayılm Haritası (Ek-4) sınırı içerisinde kalmaktadır. İklim değişiklikleri nedeniyle yağış rejimlerinin de değiştiği geçmiş yıllarda yapılan çalışmalara göre dere kesitlerinden geçirilmesi gereken taşkın debilerinin önemli oranda arttığı görülmüştür. Bu kapsamda imar planlama alanının taşkın etki alanı içerisinde kalıp kalmadığı ve yapılaşma şartlarına ilişkin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmalıdır. Yazımızda belirtilen hususlar ile DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün belirteceği koşullara uyulması şartıyla söz konusu taşınmazlara yönelik imar planı değişikliği çalışmasının yürütülmesinde Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." şeklinde,

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü bula tarih ve 13594458 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 ya da akarsu bulunmadığı anlaşılmıştır. Konuyla ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Sıt Alanları Yönetim Sisteminde ve İl Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi'nde bulunan muhtelif parseller ve ekte gönderilen alanların mevcut onaylı doğal sıt alanı, potansiyel doğal sıt alanı ve özel çevre koruma bölgesi içerisinde kalmamakta olup, söz konusu alanlar üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığı bulunmamaktadır." şeklinde,
- Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, Uludağ Emlak Müdürlüğü 18.09.2025 tarihli ve 13576278 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,
- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 01.12.2025 tarih 7548723 sayılı yazısında; "...Müdürlüğümüz arşivinde yapılan taramada, bahse konu taşınmazların; mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ile arkeolojik, kentsel ve tarihi sıt alanları dışında kaldığı belirlenmiş olup Müdürlüğümüz uzmanlarınca yapılan incelemede, 505 parsel sayılı taşınmaz üzerinde; çocuk parkı ile betonarme yapılar bulunduğundan ham toprak zemin, kesite dayalı inceleme

y

(Handwritten signatures)



apılamadığından, arkeolojik açıdan görüş oluşturulamamış olup yüzeydeki yapı kütleleri 2863 sayılı Kanun kapsamında, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliği taşımamakta olup 274, 275, 276 parsellerde arazi koşulları ile bitki örtüsünün elverdiği ölçüde yapılan yüzey incelemesinde; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında korunması gerekli kültür varlığı niteliğinde herhangi bir kalıntı veya buluntuya rastlanılmamıştır. 2863 sayılı Kanunun "Haber Verme Zorunluluğu" başlığı altındaki 4. maddesine uyularak, çalışmalar esnasında herhangi bir korunması gerekli taşınır- taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak ilgili Mülki İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla, anılan taşınmazlara yönelik talebin ilgili kurumlar tarafından değerlendirilmesinde sakınca bulunmadığı hususunda;" şeklinde,

- UEDAŞ Yıldırım İşletme Müdürlüğü 29.09.2025 tarih ve 26939 sayılı yazısında; "...Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi'nde bulunan muhtelif parselleri kapsayan ilgili çalışma alanından Alçak Gerilim Dağıtım Şebekemizin ve Özel Müşteri Enerji Nakil Hattının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak 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 çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının ve Alçak Gerilim Dağıtım Şebekesinin 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 altının imara açılmaması koşulu ile İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır." şeklinde,

Kurum görüşlerini iletmişlerdir.

3.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen gerekçeler, jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve kurum görüşleri doğrultusunda İli, Gürsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi, 505 parsel, 274 parsel, 275 ve 276 parsellerin bir bölümüne ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



FONKSİYON	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
TİCARET ALANI	1260.87	1260.87
SOSYAL TESİS ALANI	2789.14	2789.14
PARK ALANI	1667.33	1667.33
TOPLAM	5717.34	5717.34

gelmemiştir. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu yandaki gibidir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 505 parsel "yapı yaklaşma mesafelerinde değişikliğe gidilmeden Emsal=1,00, Yençok=9,50 metre (3 kat) Sosyal Tesis Alanına", 274, 275 ve 276 parsellerin bir bölümü "Emsal=1,20, Yençok= 10,00 metre (2 kat) ve her yönden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Ticaret Alanına, Park Alanına ve Emsal=1,00, Yençok=9,50 metre (3 kat) ve her yönden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Sosyal Tesis Alanına" çevrilmiştir.

İmar Planına Esas Kurum görüşlerine cevaben verilen yukarıda detayları açıklanan kurum görüşlerindeki Enerji Nakil Hattı, Doğalgaz Hattı, BUSKİ Hatları parsel sınırı dışından geçmekte olup engel bir durum teşkil etmemektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde park alanı ve sosyal tesis alanı kullanım alanlarında mevcut plandaki kullanım alanları korunmuş herhangi bir azalma meydana





MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Konya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat: 1, Ofis:8 NİLÖFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809164
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

AFAD

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



Sayı : E-60397757-952.01.04.04-1491222
Konu : Afete Maruz Bölge(Görsu İlçesi,
Kumlukalan Mahallesi, Mühtelif parsellerde
Ticaret-Park-Sosyal Tesis Alanı)

GÖRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 12.09.2025 tarihli ve E-80770700-115.01.99-58828 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Görsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi, 505 parsel, 274 parsel ile 275-276 parsellerin bir kısmında Ticaret-Sosyal Tesis ve Park Alanı yapılması ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili kararın görüşü talep edilmektedir.

1- Müdürlüğünüz arşiv kayıtlarının incelenmesi sonucunda söz konusu Kumlukalan Mahallesi, 505-274-275-276 parsellerde 7269 Sayılı Kanun kapsamında alınan Afete Maruz Bölge (Yapılaşmaya ve İkamete Yasaklanmış Afet Bölgesi) Kararı bulunmaktadır.

2-Ayrıca, müdürlüğünüz teknik personeline arazide yapılan incelemede söz konusu planlama alanında yeraltı su seviyesinin yüksek olabileceği değerlendirilmiştir. Aşırı yağışlarda oluşabilecek taşkın/su baskınları karşı, insan hayatı, yapı yıkılışına mesafesi ve su basının korumanın belirlenmesi ile ilgili DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınmalıdır.

3- Planlanan alanda yapılacak İmarat Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etütü sonucunda düzenlenen rapor göre zemin problemleri (oturma, çökme, sıvılaşma vb.) açısından risk tespit edilmesi durumunda uygun müdahalelik önlemleri alınmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulduğunda süreç İmar Planı çalışmasına başlanılmaması hususunda;

Gereğini rica ederim.

Salih ALTUN
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.
Doğrulama Kodu: EDE497F7-2DA2-434C-98A1-C8E13ACB6F9C Doğrulama Adresi: <https://www.merkuz.gov.tr/mabul-cbya>
Etiler Mahallesi 11 Sayılı Bulvarı No: 197/1-2 Osmangazi BURSA
Kilgüç İçişleri Bakanlığı
Talefon No: (224) 216 0000 Faks No: (224) 216 00 09
E-Posta: burasahil@afad.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.afad.gov.tr>
Kep Adresi: burasahil@afad.gov.tr Talefon No: (224) 216 00 00-243





MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Atıfşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özöze İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ohs:8 NİLÜFER/DURSA
Tel/Fax:02244131406 Cep:05377009154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaşehirplanlama.com



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



Sayı : E-38506184-115.01.02-199309
Konu : Kurum Yazışmaları

09.10.2025

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ - 12.09.2025 tarihli ve 58828 sayılı yazısı.

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

Yazınız eileleri incelenmiş olup, söz konusu plan kapsamında planlanan veya devam eden bir projemiz bulunmadığından Müdürlüğümüzce bir değerlendirme yapılmamış ve herhangi bir görüşümüz bulunmamaktadır.

Plan usulüne varacak idarece; onaya sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yürürlüğe 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, bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Ferit ÇAM
Belediye Başkanı z.
Fen İşleri Dairesi Başkanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Belge Kimliği: 5104721-5104721-5104721-5104721

Onaylayan Adı: MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME

Atıfşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı 2. Kat: 10000 0806010671 / BURSA

Başkanlık Kodu: KANTARCI0417

Tel/Fax: (0224) 4131406

2010A8

* posta ve posta dışı iletiler için elektronik imza ile onaylanmıştır

Tel/Fax: (0224) 4131406

Kurum Adı: MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME

Belge No: 20250177





MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Atınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No 70/A, A blok, Kat:1, Oda:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:35377808154
Mail: muratilkme@hotmail.com Web:www.miaplanlama.com



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



Sayı : 11690073-405.04.03-E.3181543
Konu : Çahşmaya Başlıyoruz İsmi

**GÖRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

İlgili : 12.09.2025 Tarih ve E-90770700-315.01.99-58828 Sayılı Yazı

İlgili yazınızda Bursa İli, Güneş İlçesi, Karabükalan Mahallesi'nde bulunan mülteci parseli i kapısının alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği yapılacağı belirtilerek Kurumunuzun görüşü talep edilmektedir.

Böylelikle konu alanda doğal gaz boru hatımız bulunmaması olup söz konusu imar plan değişikliği talebi Kurumunuzca uygun görülmektedir.

Gereğini arz ederim.



Fatih GÜLTEPE
Şube Müdürü V.



Muhammet Serdar AKGÖMÜŞ
İşletme Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imarla onaylanmıştır.

Bölge Değişikliği Servisi: gd@dogalgaz.gov.tr

Bölge Teşkilatı Adresi: <http://www.dogalgaz.gov.tr/bolge-cbrn>

Adres: Rumeliye (Etiler) Mah. Karama Cad. No 74, Şişli Koyu, Pendik/İSTANBUL
Faks No: 0212/561 561 4110
E-Posta: teknik@dogalgaz.gov.tr
İnternet Adresi: www.dogalgaz.gov.tr
EKG Adresi: bursa.stanbul@dogalgaz.gov.tr

Bölge Şube Müdürü: **BAŞTUĞAR**
Gözetim Yöneticisi
Telefon: 0224 445 45 77



Sayfa 1 / 1



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Konya Özlüce İş Merkezi
No: 70/A, A Blok, Kat: 1, Ofis: 8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax: 02244131408- Cep: 05377809164
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web: www.miaplanlama.com



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



Sayı : 11660073-405.04.03-E.3181543
Konu : Çalışmaya Başlama İzni

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İlg: 12.09.2025 Tarih ve E-80770700-115.01.99-58828 Sayılı Yazı

İlgi yazımızda Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi'nde bulunan muhtelif parselleri kapsayan alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılacağı belirlenerek Kuruluşunuzun görüşü talep edilmektedir.

Bahse konu alanda doğalgaz boru hatlarımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı değişikliği talebi Kuruluşunuzca uygun görülmektedir.

Gereğini arz ederiz.



Eren GÜLTEPE
Şube Müdürü V.



Mehmet Sezgin AKGÖMÜŞ
İşletme Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Bölge Doğrulama Kodu: aPTQpWlwaYVbWzVnRkU7aoZ99

Bölge Teşkilatı Adresi: <https://www.rotasya.gov.tr/bom-ebp>

Adres: Fatmaoğlu Mah. Kaymaklı Cad. No 14, Şişli-Katip, Beşiktaş/İSTANBUL
Bölge No: 01758/00 4110
e-Posta: rotasat.bogazici@bom.gov.tr
İnternet Adresi: www.rotasya.gov.tr
KEP Adresi: bom.istanbul-az@bom.gov.tr

Bölge e-imza: Mehmet AKGÖMÜŞ
Unvanı: İşletme Müdürü
Talebi No: 2025/445-45 77



Sayfa 1 / 1



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A Blok, Kat:1, Ofis:8 Nilüfer/BURSA
Tel/Fax: 02244131406- Cep:05377803154
Mail: muratikme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



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



Sayı : E-85571855-045.99-326860
Konu : Gürsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi, 274-275-
276-505 Parseller

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İli : 12.09.2025 tarihli ve E-80770700-115.01.99-58828 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Gürsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi, 274-275-276-505 parsel numaralı taşınmazların 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Park Alanı" olarak işlenmesine ilişkin Genel Müdürlük görüşünüz talep edilmiştir.

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 505 parsel içerisinde bulunan mevcut ulaşım yoluyla içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hatlarımız bulunmaktadır olup, söz konusu hat güzergahlarının imar planında yol olarak ayrılması gerekmektedir. Ayrıca ticaret alanı olarak belirtilen taşınmazlar (274-275 parseller) ile ilgili olarak hangi sektörün faaliyet göstereceği ve alanın sanayi bölgesi veya kooperatif gibi toplu bir teşekkül olup olmayacağına dair bilgiler verilmemiş olduğundan dolayı Kurumumuzun atıksu altyapı sistemlerinden faydalanan faydalanmayacağına dair net duruma, faaliyet gösterecek sektörler ve alanın statüsü belli olduktan sonra, BUSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetimliği hükümleri uyarınca değerlendirilip karar verilecektir.

Kumlukalan Mahallesi içinde mevcut tarımsal sulama tesisimiz bulunmaktadır olup, ilgili taşınmazlar sulama sahası dışında kalmaktadır. Ayrıca taşınmazlar BUSKİ İlme Suyu Havza Koruma Alanları dışında kalmaktadır.

İlgili alanın güneyinde Delicay bulunmaktadır olup, parseller Su Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün yayımladığı Susurluk Havzası Taşkın Yönetim Planı Taşkın Risk-Yayılım Haritası (E4-4) şının içerisinde kalmaktadır. İklim değişiklikleri nedeniyle yağış rejimlerinin de değiştiği geçmiş yıllarda yapılan çalışmalara göre dere kesitlerinden geçirilmesi gereken taşkın debilerinin önemli oranda arttığı görülmüştür. Bu kapsamda imar planına alanın taşkın etki alanı içerisinde kalıp kalmadığı ve yapılaşma şartlarına ilişkin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmalıdır.

Yazınızda belirtilen hususlar ile DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün belirtceği koşullara uyulması şartıyla söz konusu taşınmazlara yönelik imar planı değişikliği çalışmasının yürütülmesinde Genel Müdürlüğünüzce sakınca bulunmamaktadır.

Hilginizi ve gereğini arz ederim.

Serdar TUZCU
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: 85a5c4e4-6276-4714-bccc-75e4718f02b0

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/tcibb1n1.belidive.dhs>

Adres: Başk. Genel Müdürlük - Sarıyer Mah. Akatlar Köyü Bulvarı No: 67 D Blok
16100 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)213 58 13
e-Posta: bas.k@bursak.gov.tr İletişim Adresi: <http://www.bursak.gov.tr>
Kay. Adresi: <http://mgm.gov.tr>

İlgili kişi: Erhan KARSAKLI
Mühür No:
İletişim No: -





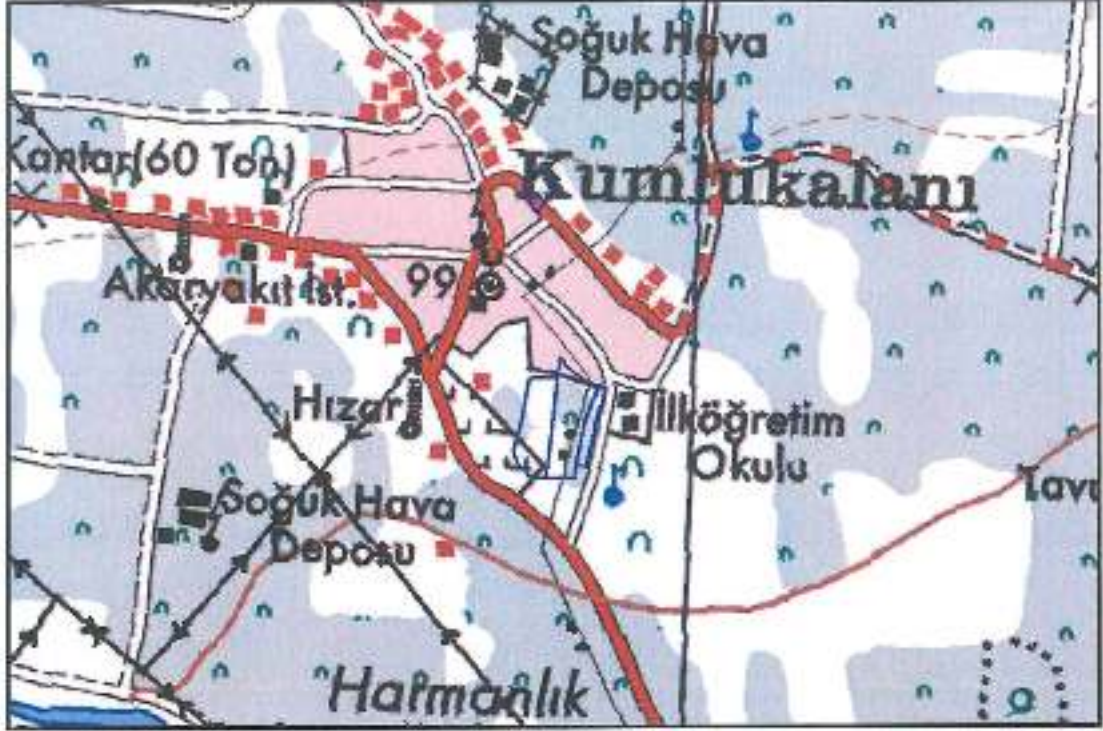
MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Atılgözü Mah. Uğur Mumcu Bulvarı - Karya Çarşı İş Merkezi
No:70/A, A Blok, Kat:1, Dış:8 NİLÜFER/BURSA
Tel:-ax:02244131400- Cep:05377009154
Mail: muratikme@hotmail.com - Web: www.miaplanlama.com



[Handwritten signatures]



MIA Şehir Planlama LTD. ŞTİ. - Murat İLKME
Abıncılar Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Konya Özlüce İş Merkezi
No:79/A, A Blok, Kat:1, Ofis:8 Nilüfer/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377800164
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com





MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Atılgöçer Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Kaya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Osm. NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131400 Cep:05377009154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web: www.misplanlama.com



[Handwritten signatures]



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Atılgar Mah. Uğur Mumcu Bulvarı - Konya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:II NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131400- Cep:05377699164
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web: www.miaplanlama.com



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



Sayı : E-27264143-622 02-13594458

Konu : Görüş

GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : a) 12.09.2025 tarihli ve 58828 sayılı yazınız.
b) 15.09.2025 tarihli ve 13538616 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazınız ile Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi'nde bulunan muhtelif parselleri kapsayan alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması başlatılmış olup, konu ile ilgili olarak kurum görüşünüz talep edilmektedir.

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

Konuyla ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Sit Alanları Yönetim Sistemine ve İl Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi'nde bulunan muhtelif parseller ve ekte gönderilen alandaki mevcut ormanlı doğal sit alanı, potansiyel doğal sit alanı ve özel çevre koruma bölgesi açısından kalmamakta olup, söz konusu alanlar üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığı bulunmamaktadır.

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

İlgi (b) yazınız ile istenilen Kurum görüşünün Hazine taşınmazları açısından Müdürlüğümüz Millî Emlak Dairesi Başkanlığınca değerlendirilmesi neticesinde, konuya ilişkin Uludağ Emlak Müdürlüğünüz 18/09/2025 tarihli 13576278 sayılı yazısı yazınız ekinde gönderilmektedir.

Gereğini arz ederim.

Abdullah BEYAZ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

Ek: Uludağ Emlak Müdürlüğünüz 18/09/2025 tarihli ve 13576278 sayılı yazısı.

Bu belge, güvenli olarak veya iletilmiştir.
Doğrulama Kodu: 791AC44D-2464-4547-9C17-BE742C83D843
Çevre Mah. Sadıye Çiğdem No: 10 16050 Osmangazi BURSA
Aynata bldg 9/a kat:1 Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
e-posta: buras@cb.gov.tr Cep: çevrevesehirlik@bursa.gov.tr
KTP Adresi: buras@cb.gov.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.nck.gov.tr>

Bursa İmar Müdürlüğü
GUTLUYARCI
Telsizler





MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altıncılar Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Ötöselig Markazi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/DURSA
Tel/Fax:02244131408- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web: www.miaplanlama.com



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



GÜNLÜDÜR

Sayı : E-32878466-622.02-13576278

Konu : Gözük

İMAR VE PLANLAMADAN SORUMLU ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 15.09.2025 tarihli ve E-27264143-622.02-13538616 sayılı yazınız.

Gursu Belediye Başkanlığı'ndan alınan 12.09.2025 tarihli ve 58828 sayılı yazılı ile Görsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi'nde bulunan muhtelif parseldeki kapsayan alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasının başlatıldığı ve buhar konu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasının esas olmak üzere Kurum görüşü oluşturulabilmesi için Hazine taşınmazları açısından Milli Emlak Daire Başkanlığınızca konunun değerlendirilerek, İl Müdürlüğünüz İmar ve Planlama Şube Müdürlüğüne iletilmesi ilgi yazınız ile talep edilmiştir.

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

Bilgilerin ve gereğini rica ederim.

Ahmet ARIN
Milli Emlak Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.
Teşkilatı Kodu: 5463F813-60B6-475F-B267-7607E606C716B Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Başkanlık Yolu, Müdürlüğü Cad. No:41
Görsu/BURSA
Telefon: (224) 221 12 00 Belge Kodu: (224) 225 12 00
KEP Adresi: burasac@resmi.milliegitim.gov.tr
KEP Adresi: burasac@resmi.milliegitim.gov.tr

Yazı İçeri Parçaları
İNCELEME
MILLİ EMLAK ÜNİTESİ



