



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, GÜRSU İLÇESİ, KUMLUKALAN MAHALLESİ
334-574-578 PARSELLERE İLİŞKİN
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20..... tarih ve
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

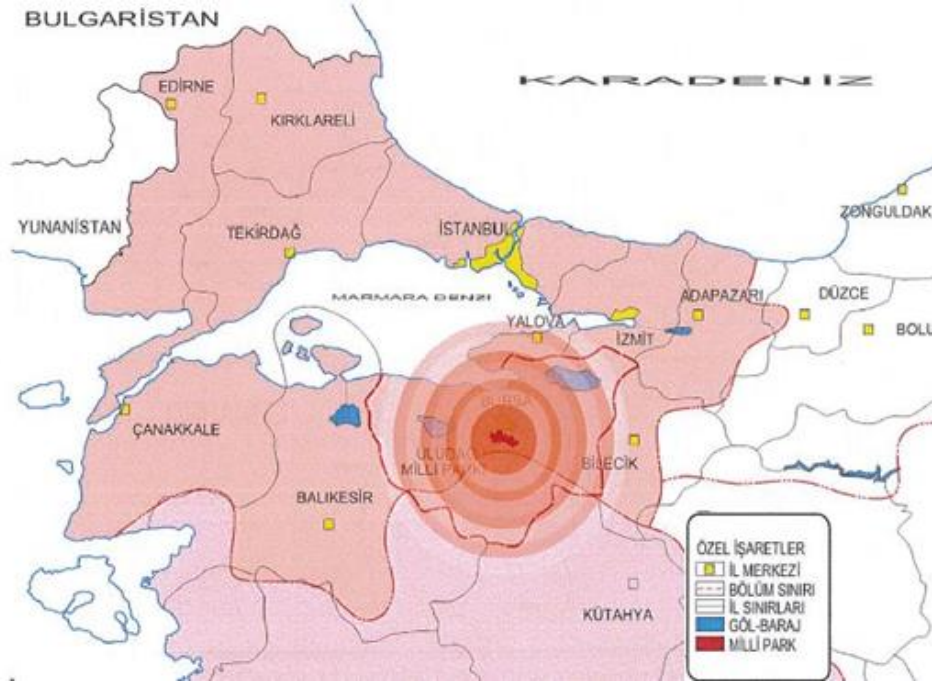
Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği, Gürsu İlçe Müftülüğü tarafından yapılması planlanan dini tesis alanı olarak kullanılmak amacıyla hazırlanmıştır. Gürsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi, 344, 574 ve 578 parseli kapsamaktadır. Planlama alanı; Bursa il merkezine 12 km, Gürsu ilçesine 4 km, Kumlukalan mahalle merkezine 550 m. uzaklıktadır. Samanlı Caddesi üzerinde yer almaktadır. Planlama alanı 8753 m²'dir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



Bursa ili Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi içinde 28° 10'' ve 30° 00'' doğu boylamları, 39° 45'' ve 40° 40'' kuzey enlemleri arasında yer alır. 11.027 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının yaklaşık 1,4'ünü kaplayan Bursa ili kuzeyde Yalova ve Kocaeli, kuzeydoğuda Adapazarı, doğuda Bilecik, güneyde Eskişehir, güneydoğuda Kütahya, güneybatı ve batıda Balıkesir, kuzeybatıda Marmara Denizi ile çevrilidir.

Gürsu, Bursa kent merkezinin kuzeydoğu bölümünde, Bursa kent merkezine yaklaşık 15 km mesafededir. 40'ncü kuzey enlemi ile 28–30 doğu boylamı arasında yer alır. Bursa-İnegöl-Ankara Karayolu üzerinde, karayolunun kuzeyinde ve karayoluna yaklaşık 2 km mesafede, Bursa Ovası'nın doğu bölümü konumlanmıştır. İlçe'nin doğusunda İnegöl, batısında Yıldırım ve Osmangazi, kuzeyinde Gemlik, güneyinde Kestel ilçeleri ile çevrili olup deniz seviyesinden 100 m. Yüksektedir.

Planlama Alanını Gösterir Uydu Haritası



2.2. TARİHSEL GELİŞİM

Gürsu tarihine ilişkin kesin yazılı bilgiler bulunmamasına rağmen çok eski bir yerleşim merkezi olduğu bilinmektedir. Gürsu, tarihi, antik döneme kadar uzanan, Roma ve Bizans hâkimiyetinde kalmış eski bir yerleşim yeridir. Osmanlı döneminde Gürsu'nun adı, Kebir Susığırlık'tır.

Arazisinin sulak olması nedeniyle sığır yetiştirmeye çok elverişli bir yer olduğundan bu adı almıştır. Osmanlı İmparatorluğu döneminde, halk saray için sığır yetiştirmekteydi. Bunun yanında sulak araziye ve verimli topraklara sahip olması nedeniyle tarım da bölge halkı için önemli bir geçim kaynağıydı. 1923'te imzalanan Lozan Antlaşması gereğince gerçekleştirilen nüfus mübadelesine değin bölgede Rumlar da yaşamaktaydı. 1915 yılında yapılan nüfus sayımı sonuçlarına göre, Gürsu'da 607 Müslüman-Türk'e karşılık 2 bin 402 Rum nüfus bulunuyordu, Lozan Antlaşması gereğince 1923 yılından itibaren buradaki Rum nüfus ile Yunanistan'da yaşayan Türk nüfus mübadil edilmiştir. 1 Mart 1930 tarihinde Susığırlık Belediyesi adıyla belediye teşkilatı kurulmuş, 1931 yılında Gürsu adını almıştır. Gürsu, Bursa'nın Yıldırım merkez ilçesine bağlı bucak iken 9 Mayıs 1990 tarih ve 3644 sayılı Kanunla ilçe statüsü kazanmış, Ekim 1991 tarihinde kuruluş işlemlerini tamamlayarak ilçe olarak hizmete başlamıştır.

2.3 DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.3.1 Nüfus

Gürsu ilçesinde 2013 yılı sonu itibariyle 68.872 kişi yaşamaktadır. Nüfusun %49,6'sını kadın nüfus oluşturmaktadır, 2007-2013 yılları arası ilçe nüfusu yıllar itibariyle incelendiğinde, il ve ilçe merkezleri nüfusunda artış, belde ve köylerin nüfusunda az da olsa bir düşüş yaşandığı gözlemlenmektedir.

Gürsu İlçesi 2013 yılı nüfus tablosu

YERLEŞİM	TOPLAM	ERKEK	KADIN
BURSA	2.740.970	1371.914	1.369.056
GÜRSU	98.872	34.728	34.144

*TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Sistemi, Erişim Tarihi: 2013

2.3.2 Ekonomi

Bursa İli, T.C. Kalkınma Bakanlığı'nın yayınladığı illerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması verilerine (2011) göre, Türkiye'nin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında 1. derecede gelişmiş iller grubunda olup, Türkiye genelinde 5. sıradadır. İlin ekonomisinin oluşturan sektörler; tarım, sanayi, ticaret, madencilik, hayvancılık ve turizme dayalıdır. Bursa ili, Türkiye ortalamasının üzerindeki nüfus artışı ile en hızlı gelişen kentlerden biridir. Bu hızlı nüfus artışının en önemli etkeni devamlı olarak göç almasıdır. Bursa çalışan insan ve işyeri sayısı bakımından da İstanbul ve İzmir'den sonra 3. sırada, Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra 2. sırada bulunmaktadır. Türkiye'de kişi başına yurt içi gelir ortalaması 12.119 ABD \$'dır. İlde kişi başına yurt içi gelir ortalaması 2009 Yılında 15.948 ABD \$'dır. 2010 yılında ise Türkiye GSYİH'sı %8,9 oranında büyümüştür. 2010 yılı Türkiye GSYİH'sı 736 milyar dolar olup, yaklaşık %4'ünün Bursa tarafından yaratıldığı varsayımıyla, Bursa'nın 2010 yılı GSYİH'sı 29,4 milyar dolardır.

Tarım

Bursa ili toplam 1.088.638 hektar alana sahip olup, bunun 342.330,8 hektarını tarım yapılan kültür arazisi oluşturmaktadır. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

İlin Kültür Arazisinin Kullanım Durumu(ha)

Arazinin Kullanım Durumu	Alan(ha)	Oran(%)
Tarla Arazisi	153.725,5	44,9
Sebzelik	44.563,8	13,0
Meyvelik (İçecek ve Baharatlı Bitkiler dâhil)	38.468,9	11,2
Bağlar	7.066,7	2,1
Zeytinlik	41.585,1	12,1
Nadas Alanı	24.610,5	7,2
Tarıma Elverişli Olup Kullanılmayan Arazi	31.993,4	9,4
Süs Bitkileri Alanı	316,9	0,1
TOPLAM	342.330,8	100

Gürsu, Bursa Ovası'nın doğu bölümündeki verimli tarım arazileri üzerinde kurulmuştur. Genelde tarım ve öncelikle meyvecilik ve sebzeçiliğin hâkim olduğu bir ekonomik yapıya sahiptir. İlçe halkının yaklaşık %10'u geçimini tarımsal faaliyetlerle temin etmekte, önemli bir kısmı da sanayi kuruluşları ve Kamu Kurumlarında çalışarak geçinmektedir. Önceleri sadece tarıma dayalı olan ekonomik yapı zamanla sanayi sektörüne doğru kaymaya başlamış, sanayinin bölgede yer almasının ardından ise hizmet sektörü gelişmeye başlamıştır.

2.4 TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Ulaşım

Bölgenin en kuzeyinden geçmekte olan Bursa-Ankara çevre yolunun kollarından biri olan Ulubatlı Hasan caddesi önemli ulaşım akslarından biridir. Diğer önemli arkslardan biride Gürsu caddesidir. Gürsu caddesi kırsal kesimde servis sağlamaktadır. Köylerde ulaşımı sağlayan yollar asfalttır.

Akaryakıt ve LPG İstasyonları

Bu alanlar Ankara-Bursa yolu üzerinde, Kumlukalan Köyünde ve Gürsu merkezinde Ulubatlı Hasan caddesi üzerinde teşkil eden alanlardır.

2.5 JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.5.1 Depremsellik

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, planlama alanının söz konusu harita üzerine şematik olarak işaretlendiği görsel aşağıda yer almaktadır.



2.5.2 Topoğrafik Yapı

Gürsu İlçesi; kuzey kesiminde eğimin arttığı, ormanlık alanların başladığı bölgede güneye doğru inildiğinde tarım alanlarının yoğun olduğu eğimi fazla olmayan alanlar bulunmaktadır. Kuzey kesimde 220 kotlarında olan arazi güney kesimde 100-120 kotlarına kadar düşmektedir.

2.5.3 Su Kaynakları

Bursa ilinin en önemli akarsuyu ve kentin karakteristiklerinden biri olan yüzey suyu Nilüfer Çayı'dır. Su toplama havzası büyüklüğü 680 km²'dir. Uludağ'ın güney yamaçlarında, Keles civarında doğan Nilüfer Çayı, kuzeybatı yönünde akarken topladığı yan dereler ile taşıdığı su potansiyelini arttırarak geldiği Doğancı Köyü mevkiinde soldan katılan Sultaniye kolunu da alarak faydalanılabilir bir potansiyele ulaşmaktadır. Akarsuyun Doğancı Köyü mevkiinde sahip olduğu 450 km² su toplama havza büyüklüğü kendisine yıllık 233.000.000 m³'lük bir su verimi kazandırmaktadır. Nilüfer Çayı, Uluabat Gölü'nü drene eden derenin de katıldığı Susurluk Çayı ile birleşerek Karacabey Boğazı civarında Marmara Denizi'ne dökülür.

İl sınırları içerisinde, uzunluk bazında değerlendirildiğinde ilin en büyük akarsuyu ise Orhaneli Çayı'dır. Mustafakemalpaşa Çayı'nın doğudan gelen kolu olan Orhaneli Çayı, Kütahya İlinin Gediz İlçesi'nde doğar ve 276 km'lik akıştan sonra Mustafakemalpaşa İlçesi'ne 20 km kala Çamandar Köyü'nde Mustafakemalpaşa Çayı'nın batıdan gelen kolu olan Emet Çayı ile birleşerek Mustafakemalpaşa Çayı adını alır ve Uluabat Gölü'ne dökülür.

Bursa ilinde irili ufaklı ve Hocaköy Barajı'nın kurulacağı Hocaköy Deresi de dâhil olmak üzere 24 adet akarsu bulunmaktadır. Toplam uzunluğu 3 km olan Hocaköy Deresi tamamıyla Bursa sınırları içerisinde yer almaktadır.

Deliçay sulama amaçlı kullanılmak üzere sulama kanalı olarak devam etmektedir. Deliçay' a ek olarak batıdan Deliçay'ın kolu olan Mandıras deresi de bölge için önemli su kaynaklarından biridir.

2.5.4 Bitki Örtüsü

Gürsu İlçesinin toplam yüzölçümü 11.300 hektardır. Toplam yüzölçümünün %42,49'u tarım arazisi %36,9'unu orman ve fundalık alanlar kaplamaktadır.

Gürsu İlçesi Tarım Alanlarının Kullanımı:

Arazinin Kullanım Durumu	Alanı (Ha)	Toplam Araziye Oranı(%)
Tarım Arazisi	4.802,8	42,49
Orman ve Fundalık	4.171,5	36,9
Çayır Mera	31,1	0,27

**Bursa İl Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü-2013*

İl ölçeğinde göller hariç yüzölçümü 11.043 km²'dir. 2013 yılı ADNKS'ne göre il nüfusu 2.740.970 kişidir. Bursa %28.78 'lik bir artış oranıyla Türkiye'nin 4. Büyük kenti, Marmara Bölgesinin İstanbul'dan sonra 2. büyük merkezi olmuştur. İlde km²'ye 252 kişi düşmektedir. Mustafakemalpaşa ve Orhaneli ilçeleri 1.731 km²'lik yüzölçümleri ile il içinde en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Bunları 1.692 km² ile merkez ilçeler izlemektedir.

2.5.5 İklim

Bursa İlinde Marmara Bölgesi'ni ve kuzey Ege'yi de içine alan Marmara İklimi görülür. Kışları Akdeniz iklimi kadar ılık, yazları Karadeniz iklimi kadar yağışlı değildir. Karasal iklim kadar kışı soğuk, yazıda kurak geçmektedir. Buna bağlı olarak doğal bitki örtüsünü alçak kesimlerde Akdeniz kökenli bitkiler, yüksek kesimlerde kuzeye bakan yamaçlarda Karadeniz bitki topluluğu özelliğindeki nemli ormanlar oluşturmaktadır.

2.5.6 Genel Jeoloji

Bursa ili genel jeolojik durumu, yaşlıdan gence doğru aşağıda başlıklar halinde sunulmuştur. Paleozoik: İl genelinde geniş yayılımlar sunan paleozoik yaşlı metamorfik kayalar çok kıvrımlı, kırıklı ve ekaylıdır. Söğüt Metamorfitlerinin batıya devamı olan bu kayalar içinde kuvars-klorit muskovit şist, klorit-epidot şist, albit-epidot-amfibol şist, kuvars-epidot gloukofan şist, granatlı şist, bazik şist, kuvarsit ve kalkşist mermer incelenmiştir. Ayrıca bunlarla tektonik ilişkili olarak bulunan serpantinler yer almaktadır. Liyas öncesi granitle kesilmiş olan bu metamorfikler Barrow tipi Yeşil şist fasiyesinin (düşük - orta basınç, düşük sıcaklık) mineral parajenezlerini içermektedir. İnceleme alanında metamorfikler içinde çeşitli yeşil tonlarda çoğu yapraklanmış bazen de ilksel özelliklerini korumuş sert, masif görünüşlü olarak izlenmiş serpantinler tamamen antigronitten oluşmuştur. Relikt minerallere rastlanmamaktadır. Masif kısımdan alınan örneklerde ise sadece ayrılmış gabroik kayaç tanımı yapılabilmektedir. Serpantin mineralleri dışında sadece opak minerallere rastlanmaktadır. Yer yer karbonatlaşma görülmektedir. Yapılan çalışmalarda serpantinler yan kayalarla devamlı tektonik ilişkili olarak incelenmiştir. Dokanaklarda silisleşmiş karbonatlaşmış sert bir kayaç olan lisfenite rastlanmıştır. Serpantinler, alt dokanağı belirsiz, üst dokanağı granitlerle kesilmiş olarak;

Blokluların detritikleri ile diskordanslı veya tektonik olarak örtülür, Spilitler serpantinler üzerine akmış olarak gelir, Liyas yaşlı detritikler tarafından diskordanslı olarak örtülür.

Çok kıvrımlı ve kırıklı olarak izlenen birimin çalışma alanında düzgün bir istif görülmez. Bu nedenle gerçek kalınlığı bilinmemekle beraber tahmini kalınlığı yaklaşık 500 m'dir. Fosil ihtiva etmeyen birimin yaşı, üzerine transgresif olarak gelen Bayırköy Formasyonu ve spilitlere dayanılarak Liyas Alt - Orta Triyas öncesi, çakıllı ve bloklular Permiyen kireçtaşları ile karşılaştırıldığında Permiyen öncesi denilebilir.

İl genelinde Paleozoyik yaşlı epimetamorfik kayalarda yer almakta olup genellikle rekristalize kireçtaşı istif şeklindedir. Bu istif sahanın kuzeyini çevreler. Genellikle kireçtaşı olarak görülen bu istif arasında şistlerde yer almaktadır. Kireçtaşları genellikle beyaz, krem ve pembemsi renkler başta olmak üzere gri, mavi ve siyaha yakın renklindedir. Oldukça sert, aşırı kırıklı ve çatlaklıdır. Çatlaklar beyaz kalsit damarları içermektedir. Kireçtaşlarında tabakalanma belirsizdir. Önceki çalışmalarda bu kireçtaşının yaşı Üst Permiyen olarak tespit edilmiştir.

İl genelinde yer alan metamorfik kayalar sedimanter ve mağmatik olmak üzere iki ayrı kayaç topluluğunun ürünleridir. Denizaltı volkanizması ürünü bazik lav ve tüflerin çökme çanağında sedimanter kökenli birimlerin arasına yerleşmesi neticesinde onlarla ilksel ilişkili olarak birlikte metamorfizmaya uğrayarak inceleme alanındaki bazik şistler ve amfibollü şistlerin muhtemelen bir kısmını oluşturmuşlardır. Metamorfik kayalar ve bunlar ile birlikte ekaylanmış, kıvrımlanmış serpantinlerin, paleotetisin kapanımı esnasında metamorfizmaya uğramış birimlerin eşdeğeri olarak yorumlanabilir.

2.5.7 Toprak Kabiliyeti

Planlama alanı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yerleşimin bulunduğu alan Kırsal Yerleşim Alanı, çevresi ise Tarım Alanı olarak planlanmıştır. Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinde diğer tarım alanları olarak belirtilen alanlar; Başbakanlık Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nce 1. ve 2. sınıf tarım toprağı ve özel mahsul alanı olmadığı belirlenen, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nce yapılmış sulama uygulaması veya projesi, toplulaştırma alanı, orman alanı olmayan ve düşük nitelikli tarım alanı olarak kabul edilen alanlardır.

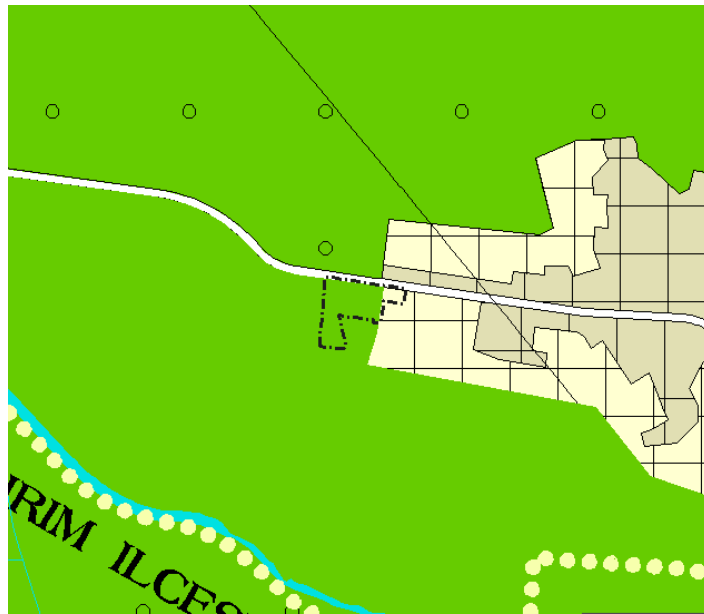
2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Mera Komisyonunda İlimiz Gürsu İlçesi Kumlukalan Mahallesinde bulunan 0 ada 334, 574 ve 578 parselleri mera vasıflı taşınmazın tamamı Gürsu İlçe Müftülüğü tarafından dini tesis alanı olarak kullanılmak üzere toplam 10.930,00 m² kısmının 4342 Sayılı Mera Kanununun 14. Maddesi (c) bendine göre tahsis amacının değiştirilerek uygun görülmesine 20 yıllık ot bedeli olarak 52.464,00 TL'nin Tarım ve Orman Bakanlığının Mera Özel Gelir Hesabına yatırılmasının uygun olduğuna hazine adına tesciline ve kararın Valilik Onayına sunulmasına karar verilmiştir.

2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

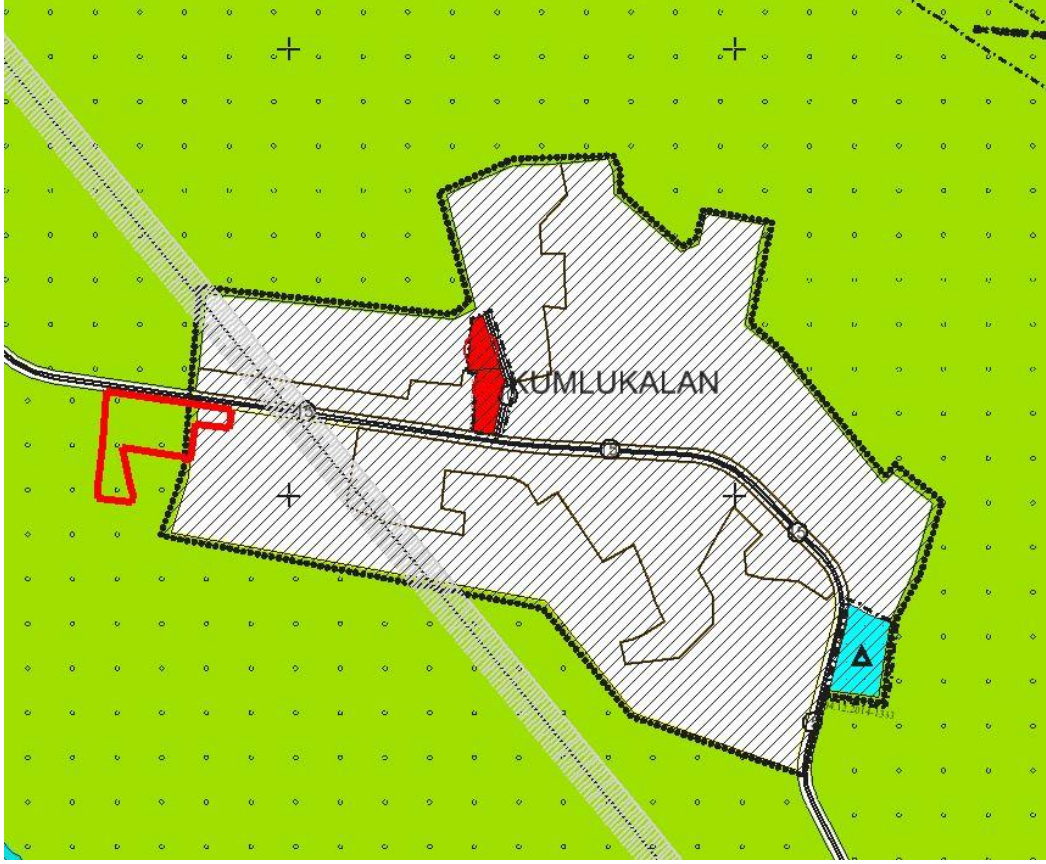
2.7.1 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında; "Kırsal Gelişme Alanı" ve "Tarım Alanı" olarak planlıdır.



2.7.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 578 ve 334 parselin bir kısmının onaylı 1/5000 Ölçekli Gürsu Nazım İmar Planında “Kırsal Yerleşim Alanı”nda, diğer parsellerin “Tarım Alanı”nda kalmakta olduğu görülmüştür.



3 PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Gürsu İlçe Müftülüğünün 05.11.2021 tarihli ve 1816011 sayılı yazısında, “İlimiz Gürsu İlçesi Kumlukalan Mahallesinde bulunan 0 ada 334, 574 ve 578 parselleri mera vasıflı taşınmazın tamamı Gürsu İlçe Müftülüğü tarafından dini tesis alanı olarak kullanılmak üzere toplam 10.930,00 m² kısmının 4342 Sayılı Mera Kanununun 14. Maddesi (c) bendine göre tahsis amacının değiştirilerek uygun görülmesine 20 yıllık ot bedeli olarak 52.464,00 TL'nin Tarım ve Orman Bakanlığının Mera Özel Gelir Hesabına yatırılmasının uygun olduğuna hazine adına tesciline ve kararın Valilik Onayına sunulmasına karar verilmiştir.

Bu itibarla: yüzölçümleri verilen toplam 10.930,00 m² taşınmazların içerisinde, Cami, Kur'an Kursları, Konferans Salonları, İdari ve Sosyal Donatılar, ses eğitimi üzerine makam, ahçılık, kuaförlük, dikiş-nakış, sağlık ilkyardım, tarım, fidan dikimi, ağaç budama, aşılama, seracılık, ekim, ilaçlama, sulama, salgın hastalıklar durumunda dışa bağımlı kalmamak için üretimde kullanılabilecek temel gıda vb. ihtiyaç olabilecek diğer meslek edinme kursu sahaları, salonları ve sınıflarının da bulunacağı yapıları inşa etmek üzere ilgili talebimiz gereğince Bursa Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığınca Dini tesis alanı (Cami, Kur'an Kursu, İdari ve Diğer Hizmetler Binaları yapılmak üzere) ilgili yazı ile Diyanet İşleri Başkanlığı, Gürsu Kaymakamlığı (İlçe Müftülüğü)'ne 2 (iki) yıl süre ile ön tahsisi uygun görülen söz konusu taşınmaz ilçemiz Müftüsü Mehmet KÖKTAŞ tarafından teslim alınmış olup, bu alanın 1/5000'lik Nazım İmar Planının (NİP) Büyükşehir Belediye Başkanlığınca ve 1/1000'lik Uygulama İmar Planının da (UİP) Gürsu Belediye Başkanlığınca yapılması hususlarında; bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim." şeklinde belirtilmektedir.

3.2 KURUM GÖRÜŞLERİ

1- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı 24.12.2021 tarih ve 66164 sayılı görüşünde *"Söz konusu alana ait mevcut içme suyu, kanalizasyon ve yağmursuyu altyapı hatları yazımız ekinde sunulmuş olup, mevcut hatlarımızın dikkate alınması kaydı ile imar plan çalışmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir."* İfadesi yer almaktadır.

2- Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün Bila tarih ve 2033845 sayılı görüşünde *"Anılan alan, mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ve bunların koruma alanları ile arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanları dışında yer almaktadır. Yapılan incelemede: 334,574 ve 578 parsellerde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı anlaşılmış olduğundan, anılan taşınmazda aynı Kanun'un 4. Maddesi'nde (uygulama sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi) uyulması koşuluyla "ibadet alanı ve diğer hizmet binaları" yapılabilmesine yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılmasında mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır."* İfadesi yer almaktadır.

3- Gürsu Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün Bila tarih ve 1967655 sayılı görüşünde; *"İlçemiz Kumlukalan Mahallesinde bulunan 334,574,578 parsellerde Dini Tesis Alanı (Cami, Kur'an Kursu, İdari ve Diğer Hizmet binaları) yapılması Gürsu Kaymakamlığı (İlçe Müftülüğü)'müzce uygundur. Bununla beraber; zamandan tasarruf etme ve inşaatın bir an önce başlayıp tamamlanarak hizmete girmesi kamu yararı ve önem arz ettiğinden dolayı,1/5000 ölçekli nazım imar planı (NİP) ile birlikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (UİP)'nin da yapılması hususunda; Bilgilerinizi ve gereğini bilgilerinize arz/rica ederim."* İfadesi yer almaktadır.

4- Bursa Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün Bila tarih ve 3842291 sayılı görüşünde “Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca değerlendirilen Gürsu İlçesi Kumlukalan Mahallesi hudutları içerisinde bulunan 334,574 ve 578 parseller 4342 sayılı Çayır Mera Kanunu tarafından ilgili (b) yazıda değerlendirilmiş olup, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamına girmemektedir.” İfadesi yer almaktadır.

5- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş, İstanbul İşletme Müdürlüğü'nün 15.12.2021 tarih ve 41707 sayılı görüşünde; “Bahse konu alanda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışması talebi kuruluşumuzca uygun görülmektedir.” İfadesi yer almaktadır.

6- Gürsu Belediye Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 13.12.2021 tarih ve 11135 sayılı görüşünde; “Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde; Kumlukalan Mahallesi, 334 parselin bir kısmının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, ‘Pazar Alanı, Konut Alanı, Depolama Alanı ve yolda, geriye kalan kısmının ise plansız alanda kaldığı görülmektedir.’ Kumlukalan Mahallesi, 578 parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ‘Depolama Alanı ve yolda’ kaldığı, Kumlukalan Mahallesi, 574 parselin ise tamamının plansız alanda yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda, bahse konu ‘İbadet Alanı ve diğer hizmet binaları’ yapılmasına ilişkin hazırlanacak olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekansal planlama kademeleri ve ilişkileri başlığı altında. ‘Madde 6/2- Mekansal Planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.’

Hükmüne istinaden 1/1000 Ölçekli Kumlukalan Mahallesi Uygulama İmar Planı'nı etkileyeceğinden ve bu durumun tarafımızca mevcut plan bütünlüğünü bozacağı düşünüldüğünden dolayı hazırlanacak olan planın, plan onama sınırının, bahse konu parsellerin mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, yalnızca ‘Tarımsal Niteliği Korunacak Alan’ da kalan kısımlarını kapsayacak şekilde düzenlenmedi tarafımızca uygun görülmektedir.” İfadesi yer almaktadır.

7- Türkiye Elektrik İletim A.Ş Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü (Bursa), Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 10.08.2020 Bila tarih ve 974366 Sayılı görüşünde; *“Bursa İli, Gürsu İlçesi , Kumlukalan Mahallesi, 334 sayılı parsel üzerinden Müdürlüğümüz işletme sorumluluğunda bulunan 154 kV'lık Otosansit- B.d.g.k.ç.s E.İ. Hattı geçmekte olup, yatay emniyet mesafeleri 1/1000 ölçekli EK:1'deki anılan hatlarımıza ait istimlak planındaki 334 no'lu parsel üzerinde taralı olan (A) bölümlerinde, yapılacak olan binanın yüksekliği çatı- baca-TV- Telsiz anteni vs. gibi binaya ait müstemilatın en çıkıntılı noktasının yüksekliği EK:2'de (S alanı içerisinde) SARI renkle boyalı hat profilindeki alan içinde kalmak zorundadır.*

Hat profilindeki (Y alanı) KIRMIZI renkle boyalı alan her ne suretle olursa olsun bina yapımı esnasında ihlal edilmesi halinde gerekli yasal işlemler yapılarak ihlalli bölümler mal sahibine yaktırılacaktır. Belediyeniz İmar Müdürlüğünce verilecek olan bina yüksekliğinde EK:2 'deki (S alanı) SARI boyalı alandaki yüksekliklere kesinlikle uyulacaktır. Ancak, gerek imar durumu gerekse ruhsat ve eki projelerinde bina yüksekliklerinin hatalı olması durumunda Teşekkülümüz kayıtları dikkate alınacaktır. Bu konuda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği Madde:46 ile EK:2 profil planındaki Madde:1-2-3-4'e kesinlikle uyulacaktır

Ek:1 İstimlak planındaki parselin (B) bölümünde E.1.Hattımız yönünden bir sınırlandırma bulunmamaktadır.” İfadesi yer almaktadır.

8- Bursa Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün Bila tarih ve 185849 sayılı görüşünde; *“Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir.*

Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.” İfadesi yer almaktadır.

9- Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü'nün 25.11.2021 Tarih ve 640518 Sayılı görüşünde; *“Yapılan incelemede söz konusu yerin; mevcut Devlet ve İl Yolları ile planlanan karayolu güzergâhlarının dışında kaldığı tespit edilmiştir. ” İfadesi yer almaktadır.*

10- Bursa Valiliği, İl Kùltür ve Turizm Mùdùrlùđù Bila tarih ve 1942066 sayılı gùrùşünde; “İlimiz, Gürsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi, 334, 574, 578 parsellerde ibadet alanı ve diğer hizmet binaları yapılmak üzere 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılması ile ilgili 2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Mùdùrlùđünün uygundur gùrùşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmamaktadır.” İfadesi yer almaktadır.

11- Bursa Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Mùdùrlùđü’nün Bila tarih ve 2301056 sayılı gùrùşünde; “ÇED konusunda ÇED ve Çevre İzinleri Şubesinde görüş talep edilmemesi, ÇED başvurularının İl Mùdùrlùđümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılmasının zaruri olduğu ilgili yazı ile bildirilmiştir.

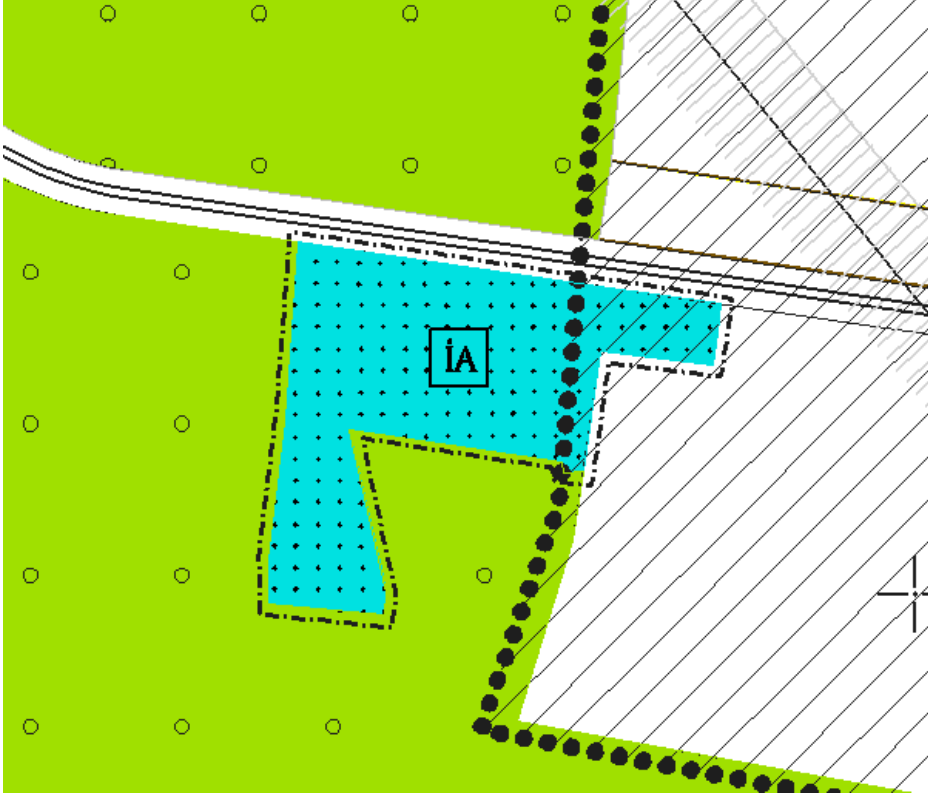
Söz konusu taşınmazda, 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı tespit edilmiştir.

Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Mùdùrlùđünce yapılan incelemede; Konuyla ilgili olarak Sit Alanları Yönetim Sisteminde yapılan incelemede; Söz konusu taşınmazın, mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edildiği belirtilmektedir.” İfadesi yer almaktadır.

3.3 PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Gürsu İlçesi, Kumlukalan Mahallesi, 344, 574 ve 578 parselin “İbadet Alanı”na alınmasına ilişkin 1/5000 Ölçekli Gürsu Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

FONKSİYON	MEVCUT (M2)	ÖNERİ (M2)
TARIM ALANI	7.978	0
KIRSAL YERLEŞME ALANI	775	0
İBADET ALANI	0	8.753



1/5.000 Plan Değişikliği

PLAN NOTLARI:

1. İbadet Alanında; tahsis koşullarına uygun yapılar yer alacaktır.
2. Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.
3. Bu plan hükümleri 1/5000 ölçekli nazım imar planının plan hükümleri ile bir bütündür.
4. Bu plan ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.