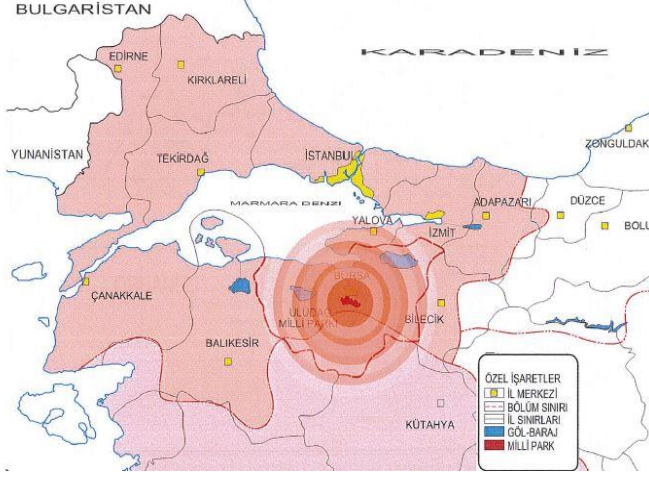


BURSA BÜYÜŞEHİR BELEDİYESİ GÜRSU İLÇESİ

AĞAKÖY MAHALLESİ

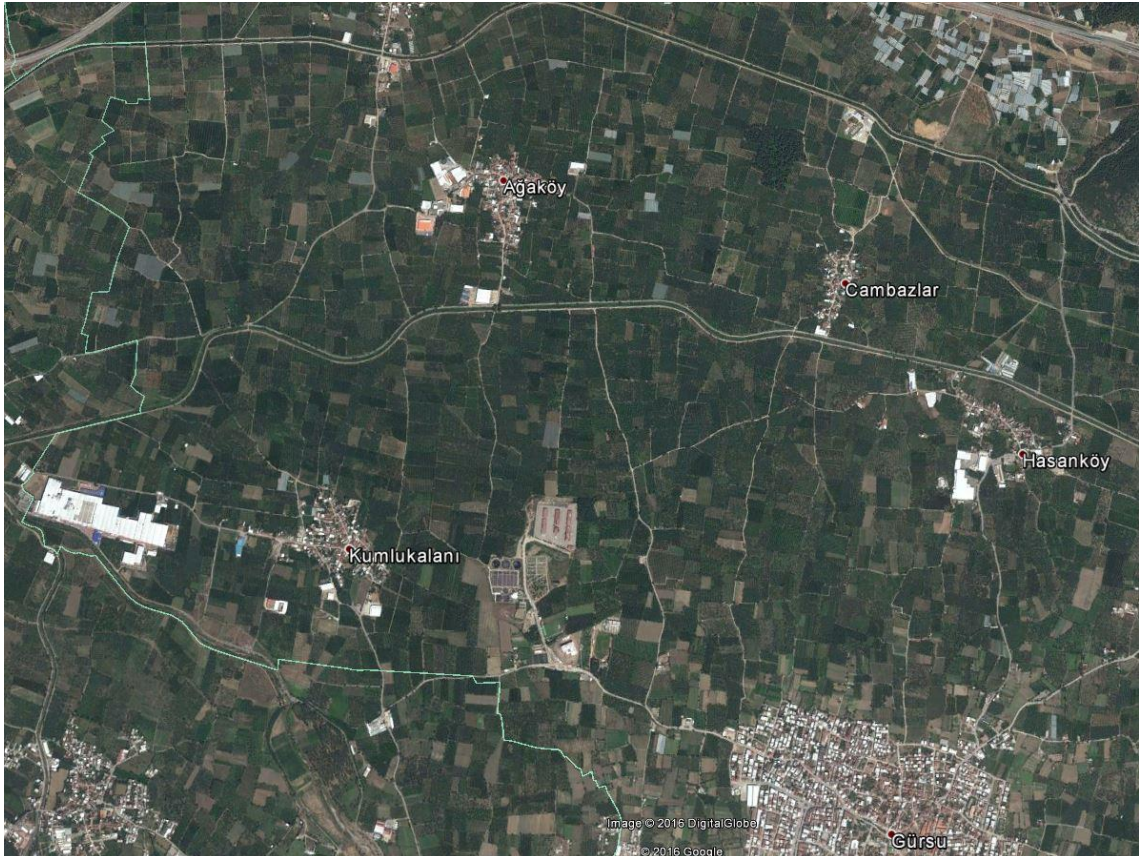
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ KONUMU



Bursa ili Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi içinde $28^{\circ} 10''$ ve $30^{\circ} 00''$ doğu boylamları, $39^{\circ} 45''$ ve $40^{\circ} 40''$ 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'inci 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. yüksektir.



Planlama Alanını Gösterir Uydu Haritası

2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

2.1 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.

2.2 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 tamamiyla Bursa sınırları içerisinde yer almaktadır.

Çalışma alarının kuzeyinden geçmekte olan 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.

2.3 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.

2.4 İklim

Bursa ilinde 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 Genel Jeoloji ve Tektonik Yapı

2.5.1 Genel Jeoloji

Bursa ili genel jeolojik durumu, yaşlıdan gence doğru aşağıda başlıklar halinde sunulmuştur. Paleozoik: İl genelinde geniş yayılımlar sunan paleozoik yaşlı metamorfik kayaçlar çok kıvrımlı, kırıklı ve ekaylıdır. Söğüt Metamorfitlerinin batıya devamı olan bu kayaçlar içinde kuvars-klorit muskovit şist, klorit-epidot şist, albit-epidot-amfibol şist, kuvars-epidot gloukofan şist, granatlı şist, bazik şist, kuvarsit ve kalkışist 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 görünümlü olarak izlenmiş serpantinler tamamen antigonitten oluşmuştur. Relikt minerallere rastlanmamaktadır. Masif kısımdan alınan örneklerde ise sadece ayrılmış gabroik kayaç tanımı yapılabilmektedir. Sert serpantin mineralleri dışında sadece opak minerallere rastlanmaktadır. Yer yer karbonatlaşma görülmektedir. Yapılan çalışmalarda serpantinler yan kayaçlarla devamlı tektonik ilişkili olarak incelenmiştir. Dokanaklarda silisleşmiş karbonatlaşmış sert bir kayaç olan lisfenite rastlanmıştır. Sert 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.

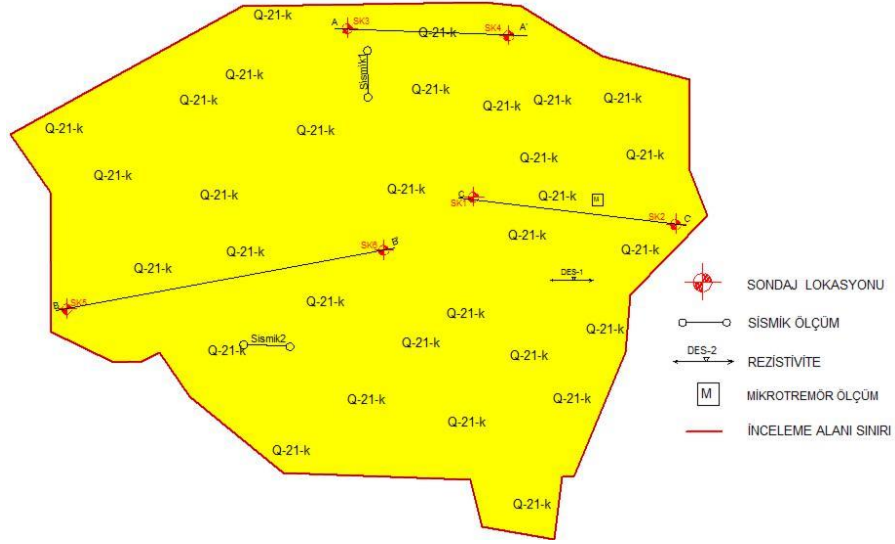
Çok kıvrımlı ve kırıklı olarak izlenen birimin çalışma alanında düzgün bir istif görülmez. Bu nedenle gerçek kalınlığı bilinmemekle beraber tahmini kalınlığı yaklaşık 500 m'dir. Fosil ihtiva etmeyen birimin yaşı, üzerine transgresif olarak gelen Bayırköy Formasyonu ve spilitlere dayanılarak Liyas Alt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

İl genelinde Paleozoyik yaşlı epimetamorfik kayaçlarda yer almakta olup genellikle rekristalize kireçtaşı istif şeklidir. 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 renklere sahiptir. 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 kayaçlar sedimanter ve magmatik 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 kayaçlar ve bunlar ile birlikte ekaylanmış, kıvrılmış serpantinlerin, paleotetisin kapanımı esnasında metamorfizmaya uğramış birimlerin eşdeğeri olarak yorumlanabilir.

2.5.2 İnceleme Alanının Jeolojisi

Bursa ili Gürsu ilçesi Ağaköy mahallesi İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt çalışmaları işi 26.03.2015 tarihinde Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından ARSON Mühendislik Jeolojik Hizmetler Ltd Şti 'ne yaptırılmış ve 25.05.2015 tarihinde onaylanmıştır. İnceleme alanında ve yakın çevresinde Kuvaterner yaşlı Alüvyonel birimler bulunmaktadır. Bu birimler 1/25.000 ölçekli MTA haritasında ve arazi çalışmaları sonucu hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Jeoloji haritasında "Q-21-k" simgesi ile gösterilmiştir. Yapılan sondaj çalışmalarında inceleme alanındaki Alüvyon birimler yapılan sondaj çalışmalarında "Kahverengimsi, yeşilimsi, mavimsi, renkli, yumuşak-orta katı-katı-çok katı kıvamlı, seyrek çakıllı, siltli, kumlu, siltlikil; Kahvems, yeşilimsi, mavimsi renkli, orta sıkı-sıkı-çok sıkı yapılı, seyrek çakıllı, az killi, siltli, siltlikum; Yeşilimsi, mavimsi renkli, çok sıkı yapılı, siltli, çakıllı, killikum" birimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu birimlerin kalınlığı değişkenlik göstermekte olup yapılan sondajlarda 0.0 – 20.0 m kalınlıklarda izlenmiştir. Açılan sondajlarda 3,80-4,20m. derinliklerde yer altı su seviyeleri ölçülmüştür.



İnceleme alanının ölçeksiz jeoloji haritası

2.5.3 Mühendislik Zonları ve Zemin Profilleri

İnceleme alanında yürütülen jeolojik, jeofizik, sondaj ve laboratuvar çalışmaları sonucunda ayırtılan mühendislik zonları zemin profilleri yukarıdan aşağıya alttaki gibi tanımlanmıştır.

Bitkisel toprak: İnceleme alanında yapılan zemin sondajlarında kesilen zemin profiline göre yüzeyden itibaren 0.00–0,70 m derinliklere kadar bitkisel toprak zonu bulunmaktadır. Genellikle kahve, açık kahve renklidir.

Alüvyon: İnceleme alanında ve yakın çevresinde Kuvaterner yaşlı Alüvyonel birimler bulunmaktadır. Alüvyon birimler yapılan sondaj çalışmalarında "Kahverengimsi, yeşilimsi, mavimsi, renkli, yumuşak-orta katı-katı-çok katı kıvamlı, seyrek çakıllı, siltli, kumlu, siltlikil; Kahvems, yeşilimsi, mavimsi renkli, orta sıkı-sıkı-çok sıkı yapılı, seyrek çakıllı, az killi, siltli, siltlikum; Yeşilimsi, mavimsi renkli, çok sıkı yapılı, siltli, çakıllı, killikum" birimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu birimlerin kalınlığı değişkenlik göstermekte olup yapılan sondajlarda 0.0 – 20.0 m kalınlıklarda izlenmiştir. Açılan sondajlarda 3,80-4,20m. derinliklerde yer altı su seviyeleri ölçülmüştür. Arazi çalışmaları sonucu hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Jeoloji haritasında "Q-21-k" simgesi ile gösterilmiştir.

Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)' nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7,4 büyüklüğündeki Gölcük depreminin Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü –Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir.



3. 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 Susıgırlık'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 Susıgırlık 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.

4. SOSYAL ve DEMOGRAFİK YAPI

4.1 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*

4.4 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. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ekonomik, ticaret ve sanayi açısından çok gelişmiş olmasıdır. 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. İl'de polikültür tarım yapılmakta olup, özellikle büyük tüketim merkezlerine yakınlığından dolayı pazarlama imkânlarının uygun olması dış ülke pazarlarına yönelik yoğun bir ürün ihracının bulunması, çiftçinin genel yapısının olumlu katkısının sonucu olarak meyve sebze ve tarla bitkilerinde standart ve yüksek verimli tür ve çeşitlerle entansif bir tarım uygulanmaktadır.

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

*Kaynak: TÜİK 2013

Gürsu, Bursa Ovası'nın doğu bölümündeki verimli tarım arazileri üzerinde kurulmuştur. Genelde tarım ve öncelikle meyvecilik ve sebzeçiliğin hâkim olduğu bir ekonomik yapıya sahiptir. Halen ilçede başta armut olmak üzere çeşitli meyve ve sebzelerin ihracatı yapılmakta ve ülke ekonomisine önemli katkılar sağlamaktadır. Bu sebeple bir tarımsal yerleşim birimi olarak kabul edilebilir. Ekonomisi uzun yıllar sadece tarıma dayalı kalmıştır. İlçe halkının yaklaşık % 10'u geçimini tarımsal faaliyetlerle temin etmekte, önemli bir kısmı da sanayi kuruluşları ve Kamu Kurumlarında çalışarak geçinmektedir. Bunun yanında ülkenin doğu illerinden gelen nüfusun büyük bir kısmı yurtdışında çalışmakta, bir kısmı da tarım ve inşaat sektöründe yevmiyeli olarak çalışmak suretiyle geçimini temin etmektedirler. Son yıllarda bölgede sanayinin gelişmesi ile birlikte ekonomik yapıda değişimler ve sektörel dağılım farklılaşmıştır. Önceleri sadece tarıma dayalı olan ekonomik yapı zamanla sanayi sektörüne doğru kaymaya başlamış, sanayinin bölgede yer almasının ardından ise hizmet sektörü gelişmeye başlamıştır.

1980'li yıllardan itibaren Ülke ve Bursa ili ölçeğinde sanayileşme hareketlerinin hız kazanması ile birlikte öncelikle tarımsal sanayi bölgede yer seçmiştir. Daha sonra Bursa-İnegöl-Ankara Karayolu ve yakın çevresinde başta tekstil sektörü olmak üzere çeşitli sanayi kuruluşları yer almıştır. İlçede Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Organize Gürsu organize sanayide 71 adet büyük ve Gürsu küçük sanayide 123 adet firma olmak üzere 194 adet sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Sektörel olarak meyve suyu, meyve depolama ve nakliye, kumaş ve boya, nakış ipliği, tül perde, oto yedek parça, kauçuk, lastik, çanta, kaporta, asfalt çakılı üretimi gibi alanlarda imalat yapan sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Toplam çalışan sayısı 6.000 kişinin üzerindedir.

5. MÜLKİYET DURUMU

Plan onama sınırı içerisinde kalan alanların mülkiyet durumları göz önüne alındığında; Ağaköy mahallesinde kamu mülkiyetine ait 1 adet okul alanı, 1 adet dini tesis alanı, 2 adet çocuk oyun alanı 1 adet park,1 adet mezarlık, Ağaköy mahallesi tarım kooperatifine ait soğuk hava deposu ve muhtarlık binası bulunmaktadır.

6. PLANLAMA KARARLARI

6.1 Genel Durum Tespiti-Analizler

Gürsu ilçesi, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Merkez-Batı Planlama Bölgesi kapsamında kalmaktadır. İlçenin tam ortasından sulama kanalı geçmektedir. Büyük kısmı tarım alanlarından oluşan arazide Gürsu' nun kuzey gelişim aksı bulunmaktadır. Yerleşimde merkezde ki 3-4 katlı yapılaşmayı çeperde 2-3 katlı yapılaşma takip etmektedir. Bölgenin güneyinde bulunan sanayi tesisleri de Gürsu' nun kuzeye gelişimini etkilemektedir. Tarım kooperatifleri ve depoların yer aldığı bölgede tarımsal üretim oldukça önem kazanmıştır. Gürsu merkezi ile Ankara-Bursa çevre yolu arasında kalan alanın tamamı tarım alanıdır. Ankara-Bursa yolunun kuzey kesiminde ise Ağaçlık Alanlar baskındır. Gürsu belde geneli itibariyle 2000 yılı nüfusu 24363 kişi, yüzölçümü 6115 ha'dır. Gürsu' da Kent nüfusunun belediye nüfusuna oranı (%89) dır. Gürsu, Bursa İlinde Merkez Batı bölgesinde Kent Nüfusunun toplam nüfusa oranının (%95) altında, tüm il bazında (%77) üstünde ve Ülkedeki oranın (%64.90) üstündedir.

Ağaköy mahallesi Gürsu ilçesinin kuzeybatısında kalan Deliçay nehrinin güneyinde topografik eşikler ve ulaşım ağına göre bugünkü makroformuna ulaşmıştır. Ağaköy mahallesinin en önemli ekonomik etkinliği tarımsal faaliyetlerdir ve en çok üretilen mahsül Deveci armududur.

Planlama alanına ulaşım Gürsu ilçesinin merkezinden karayolu ile sağlanmaktadır. Planlama alanının mevcut yol ağı durumu göz önüne alındığında herhangi bir ulaşım hiyerarşisi bulunmamaktadır.

2014 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 970 kişidir. Ağaköy nüfusun neredeyse tamamı tarımsal faaliyetler uğraşmaktadır. Yoğunlukta yapılaşma 2 katlı olup müstemilat ve ahır kullanımı fazladır.

6.2.Gerekçe

Gürsu İlçesi Ağaköy Mahallesi 993 sayılı parselin tarım alanı olarak belirlenmesine ilişkin açılan dava sonucu Bursa 3. İdare Mahkemesinin 20.06.2017 tarih ve 2016/994 E.-2017/104 sayılı kararı ile "dava konusu işlemin iptaline" karar verilmiştir. Mahkeme kararı doğrultusunda 993 sayılı parselin kırsal yerleşim alanı olarak düzenlendiği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmış olup, plan notlarına ilişkin değişiklik yapılmamıştır.

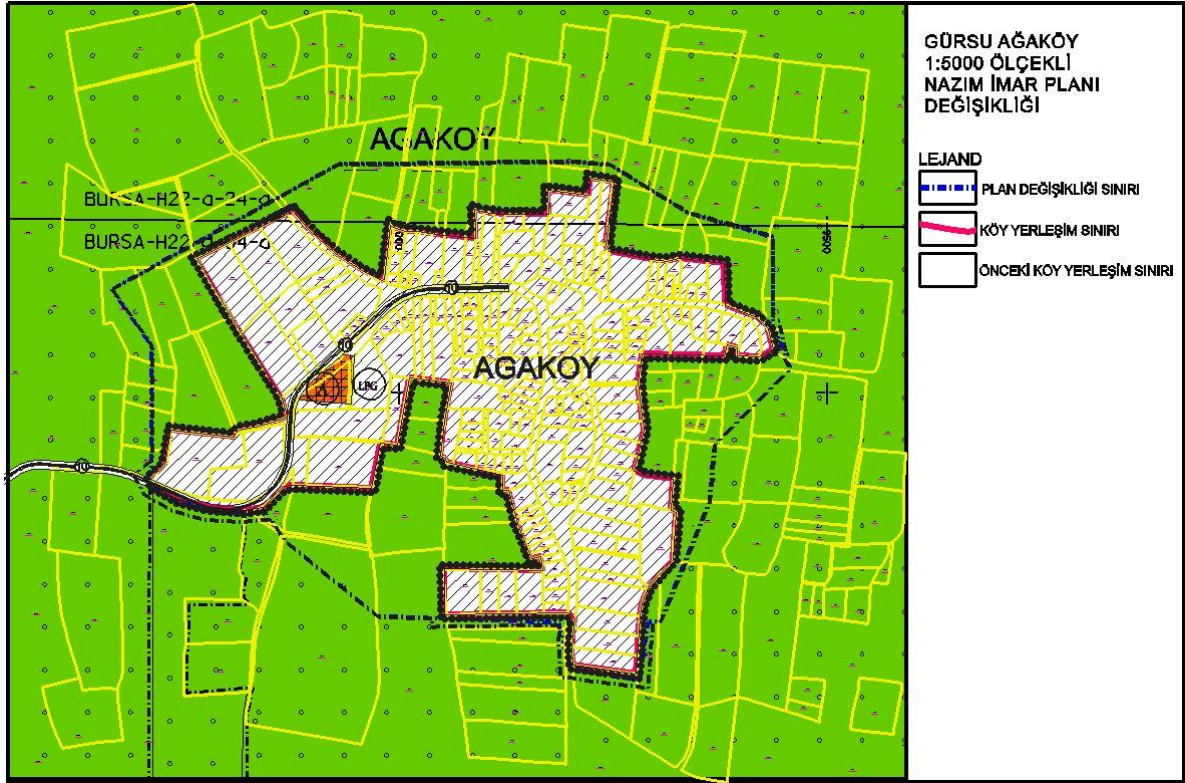
Arazi Kullanım Tablosu

Arazi Kullanım	Onaylı Plan (m2)	Öneri Plan (m2)
Kırsal Yerleşim Alanı	188.322	
Kırsal Yerleşim Alanı	-	195.147

6.3. Mekansal Planlama Kararları

Planlama alanı Bursa 2020 Yılı 1/25.000 Ölçekli Merkez Planı'nda ve 1/5000 ölçekli Gürsu Nazım İmar Planı kapsamında olup; yerleşimin bulunduğu alan Kırsal Yerleşim Alanı, çevresi ise Tarım Alanı olarak planlanmıştır.

Önceki Gürsu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Öneri Gürsu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

