



MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, ŞÜKRÜÇAVUŞ MAHALLESİ 1090 ADA 1
PARSELİN BATISINDAKİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ MUDANYA REVİZYON
VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-



**PLAN NOVA ŞEHİR PLANLAMA
MİMARLIK HARİTA MÜHENDİSLİK
PROJE DANIŞ. İNŞ.SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.**
Cumhuriyet Mh. FSM Bulvarı Caddesi 224
Sitesi No:41 A/A Nilüfer / BURSA
Nilüfer V.D. 730 084 0057 Tic Sic No:125131

Aysun ÜNAL AYAS
Yüksek Şehir Plancısı
Oda Sicil No:4787

Saim LELOĞLU
A.G. Plancı-Mimar
Dip.No:11070
Oda Sicil No:10581

Hasan Cümhur AKSAN
Katip Üye

Gülben EROL
Katip Üye

Mudanya Belediye Meclisi'nin
11/09/2026 tarih ve 199 sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Deniz DALGIÇ
Mudanya Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15/09/2026 tarih ve 1002 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Şahin BİBA
Bursa Büyükşehir Belediye Başkan V.

İçindekiler

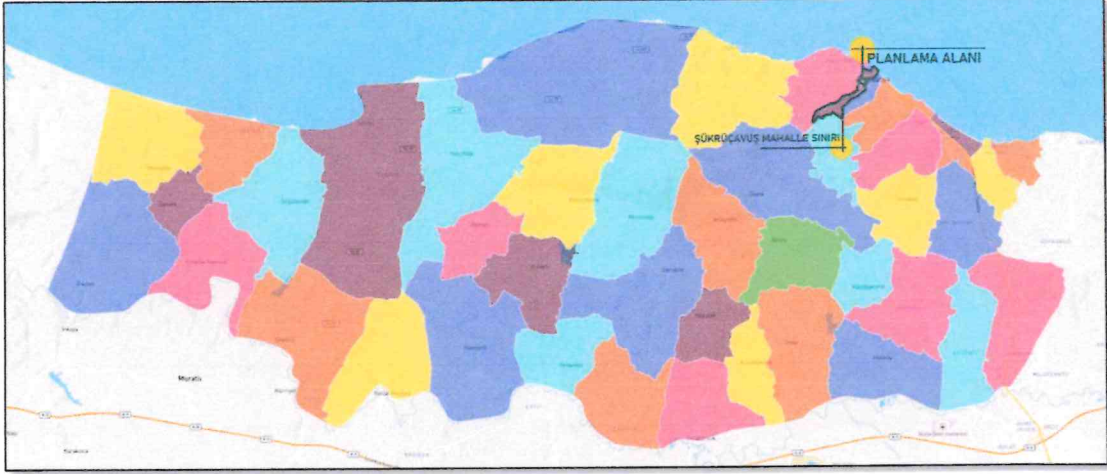
1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	5
2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	5
2.4.1. Depremsellik	5
2.4.2. Jeolojik Yapı	6
2.4.3. Morfolojik Yapı	6
2.4.3.1. Eğim Durumu	7
2.4.3.2. Yönelim Durumu	7
2.5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER	8
2.5.1. Arazi Kullanımı	8
2.5.2. Planlama Alanı Mülkiyeti	8
2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	8
2.6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
2.6.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
2.6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	10
3.1. Plan Değişikliği Gerekçesi	10
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	11

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Şükrüçavuş Mahallesi, 1090 ada 1 parselin batısındaki alana ilişkin; 1/1000 Ölçekli Mudanya Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği hazırlanması talebi üzerine, gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu 1090 ada 1 parselin batısındaki alan; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Şükrüçavuş Mahalle sınırları içerisinde yer almaktadır. (Şekil 1).



Şekil 1. Planlama Alanının İlçe Sınırı ile İlişkisi

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu olan alan; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Şükrüçavuş Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bahse konu plan değişikliği içerisinde 1091 ada 1 parselin batısındaki alan yer almaktadır (Şekil 2). Planlama alanının çevre parsellerle ilişkileri Şekil 3'te gösterilmiştir.



Şekil 2. Planlama Alanının Konumu

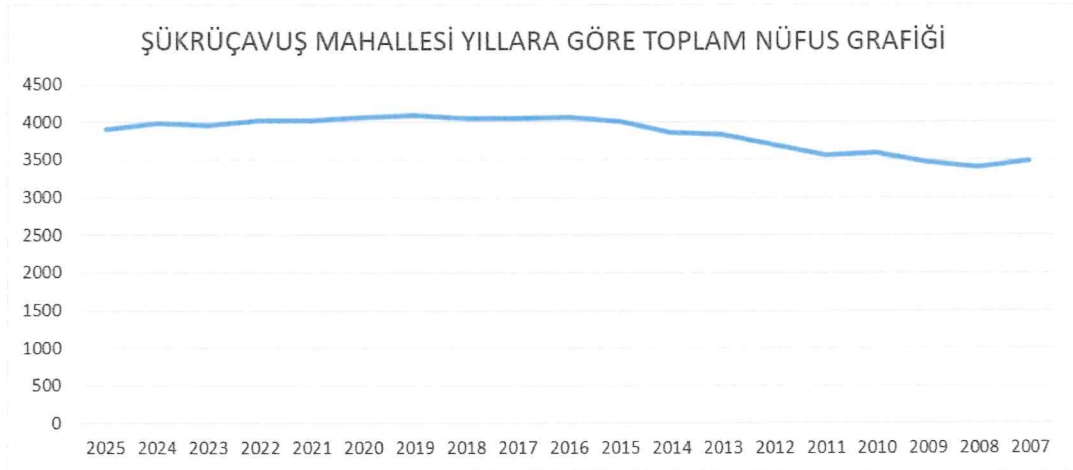


Şekil 3. Parselin Diğer Parsellerle İlişkisi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Nüfus

Türkiye Nüfusu İl İlçe Mahalle Köy Nüfusları, 2025 yılı güncel nüfus verisine göre; Bursa İli Mudanya İlçesi Şükrüçavuş Mahallesi toplam nüfusu 3908 kişidir. Grafik 1'de Şükrüçavuş Mahallesi'nin son 19 yıldaki nüfus değişimi görülmektedir. 2024 yılına göre nüfus azalış oranı %1,36'dır. Nüfusun %51,5'i erkek olup, %48,5 oranla kadın nüfusuna ev sahipliği yapmaktadır.



Grafik 1. Yıllara Göre Nüfus Değişim Grafiği

Sanayi

Bursa İli genelinde sanayi oldukça gelişmiş olsa da Mudanya İlçesi, Şükrüçavuş Mahallesi sınırları içerisinde herhangi bir büyük sanayi tesisi ya da küçük sanayi alanı bulunmamaktadır. İlçede yer alan Yazaki ve Pirelli gibi büyük fabrikaların yanı sıra Küçük Sanayi Sitesi de mahalle dışındaki alanlarda konumlanmıştır. Mahallede sanayi faaliyetleri yerine daha çok günlük yaşama hizmet eden donatılar, yerel ticari işletmeler ve yer yer küçük

zeytin/gıda satış birimleri yer almaktadır. Şükrüçavuş Mahallesi, üretim ve sanayi kullanımlarından büyük ölçüde arınmış bu yapıyla temel olarak konut ve ticaret ağırlıklı merkezi karakterini sürdürmektedir.

Hayvancılık

Mudanya İlçesi genelindeki hayvancılık verileri incelendiğinde küçükbaş hayvancılık ve tavukçuluğun ön planda olduğu görülmektedir. Ancak Şükrüçavuş Mahallesi, yapılaşmasını büyük ölçüde tamamlamış konut ve ticaret dokusuna sahip merkezi bir mahalle olduğundan, mahalle sınırları içerisinde herhangi bir hayvancılık faaliyeti sürdürülememektedir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

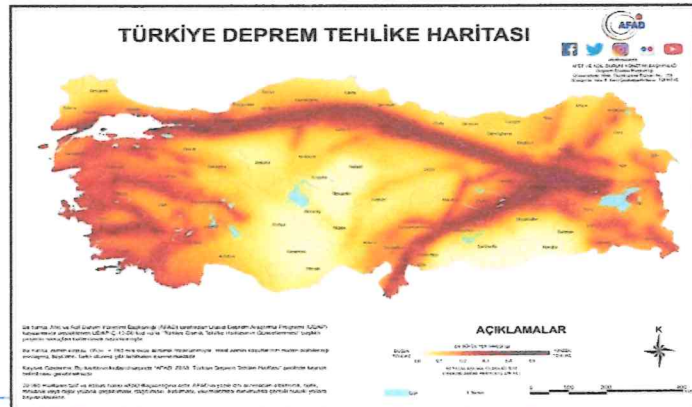
Plan değişikliğine konu alan teknik ve sosyal altyapı açısından incelendiğinde; Mudanya İlçesi, Şükrüçavuş Mahallesi sınırları içerisinde, Harmanlar mevkiinde yer alan 1090 ada 1 parselin batısına bitişik konumdaki mevcut yapılaşmamış (boş) alanın kentsel doku içerisinde merkezi ve erişilebilir bir noktada bulunduğu görülmektedir. Kent merkezine ve başta doğusunda yer alan yüksek yoğunluklu konut dokusu (1090 ada 1 parsel üzerindeki çok katlı yapılaşmalar) olmak üzere yerleşik meskûn alanlara yürüme mesafesindeki bu alan, cephe aldığı imar yollarından geçen mevcut teknik altyapı hatlarına entegre olabilecek konumdadır.

Mevcut durumda boş ve atıl durumda olan bu alanın kamu yararı gözetilerek değerlendirilmesi amacıyla hazırlanan plan değişikliği ile bölgeye Sağlık Tesisi Alanı (Aile Sağlığı Merkezi) kazandırılmıştır. Bu mekânsal müdahale, mahalle sakinlerinin temel sağlık hizmetlerine doğrudan, hızlı ve yaya erişimi ile ulaşmasını sağlayarak önemli bir sosyal donatı ihtiyacını karşılamıştır. Çevresindeki eğitim, ibadet ve yeşil alan kullanımlarıyla bütünleşen bu yeni donatı alanı sayesinde bölgedeki donatı çeşitliliği artırılmış; mevcut teknik altyapı kapasitesi verimli kullanılarak mahalle genelindeki teknik ve sosyal altyapı dengesi mekânsal standartlar doğrultusunda güçlendirilmiştir.

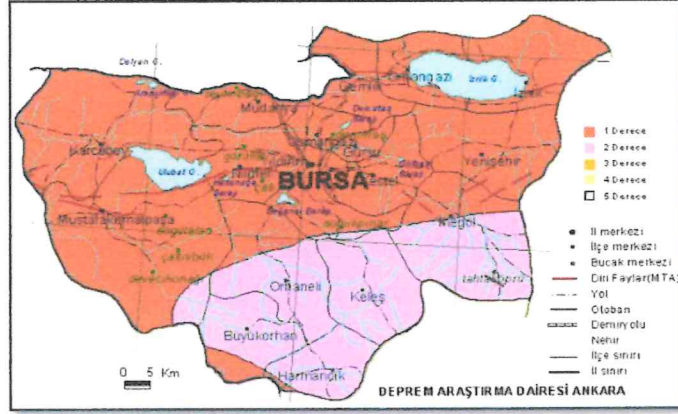
2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

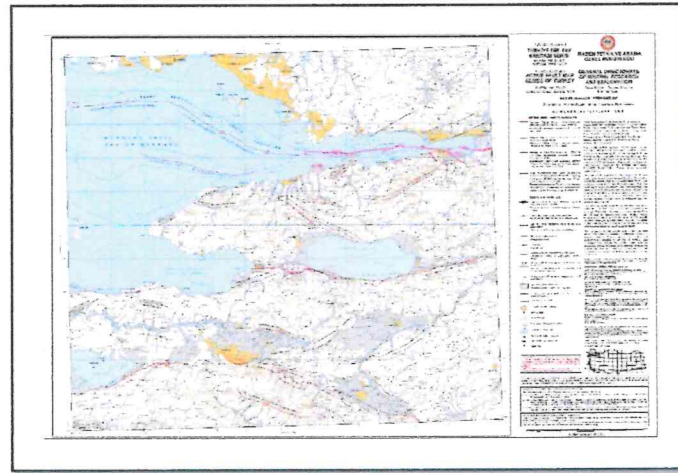
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir. Şekil 4'te Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası görülmektedir. Şekil 5'te Bursa İli Deprem Riski Haritasında görüldüğü üzere söz konusu planlama alanı depremsellik açısından 1. Derece riskli alan içerisinde kalmaktadır. Şekil 6'da da Mudanya İlçesi ve fay hatları incelenmiştir. Görüldüğü üzere; çalışma alanının kuzeyinde, Mudanya Kıyı şeritlerinde diri fay hattı gözükmemektedir.



Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası



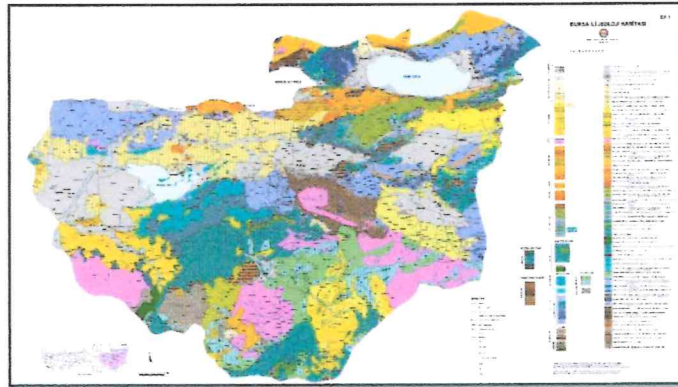
Şekil 5. Bursa Deprem Tehlikesi Haritası



Şekil 6. Bursa İli ve Çevresi Fay Hatları Haritası (MTA)

2.4.2. Jeolojik Yapı

Ek olarak; Bursa İli Jeolojik Yapı Haritası Şekil 7'de görülmektedir.



Şekil 7. Bursa İli Jeoloji Haritası (Ateş, Şerafettin; Aktimur, H. Tahsin;)

2.4.3. Morfolojik Yapı

Plan değişikliğine konu alan; Şükrüçavuş Mahallesi, Harmanlar mevkiinde konumlanan 1090 ada 1 parselin hemen batısında yer almaktadır. Alan topografik olarak incelendiğinde, Mudanya İlçe merkezinin deniz seviyesinden güneye (iç kesimlere) doğru belirli bir eğimle yükselen morfolojik yapısı içerisinde kalmaktadır. Kıyı çizgisine sıfır olmamakla birlikte, genel kentsel silüet içerisinde yamaç/sırt dokusu üzerinde konumlanmıştır.

Parselin bulunduğu bu alan, kıyıya paralel uzanan yerleşim lekesinin kademeli yapısına entegre durumdadır. Mevcut topografik yapı, alanda tasarlanacak Aile Sağlığı Merkezi projesi için hem doğal yüzey drenajı kolaylığı sunmakta hem de yapılaşma sürecinde hafriyat/dolgu dengesinin çevresindeki mevcut kentsel dokuyu (özellikle doğusundaki çok katlı yapıları) olumsuz etkilemeden kurgulanmasına olanak tanımaktadır. Planlama alanı, eğim koşulları bakımından donatı alanı inşasına ve yaya/taşıt erişilebilirliğine uygun bir zemin karakteri sergilemektedir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Şükrüçavuş Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve plan değişikliğine konu edilen çalışma alanının topografik yapısı incelendiğinde; parselin kentsel doku içerisinde deniz seviyesinden ortalama 36 metre (minimum 35 m, maksimum 37 m) kotunda konumlandığı görülmektedir. Alan genelinde hesaplanan yaklaşık %9,7 oranındaki ortalama eğim, kentsel yerleşim açısından yapılaşmaya oldukça elverişli, ılımlı bir eğim karakteri sergilemektedir.

Parsel yüzeyi boyunca alınan A-A' kesitinde de izlenebileceği üzere, arazinin sahip olduğu bu topografik avantaj, bölgeye kazandırılacak Aile Sağlığı Merkezi'ne (ASM) yönelik yaya ve taşıt erişimini maksimum düzeyde kolaylaştırmaktadır. Söz konusu tatlı eğim; doğal yüzey sularının drenajına imkan tanıyan, inşaat aşamasında hafriyat-dolgu dengesini optimize ederek çevre yapılarına zarar vermeyen ve sağlık tesisi için kritik öneme sahip engelli erişilebilirliği standartlarının (rampa eğimleri vb.) rahatlıkla çözümlenebileceği nitelikli bir zemin kurgusu sunmaktadır.



Şekil 8. Parselin Eğim Durumu

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plan değişikliğine konu olan 1090 ada 1 parselin batısındaki planlama alanının mekânsal morfolojisi ve yönelimi incelendiğinde; arazinin ana aksı itibarıyla Kuzeydoğu-Güneybatı doğrultusunda uzanan formlu bir geometrik yapıya sahip olduğu görülmektedir. Alanın sınırları değerlendirildiğinde, kısa kenarlarının yaklaşık olarak Kuzeybatı-Güneydoğu ekseninde şekillendiği anlaşılmaktadır.

2.5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

2.5.1. Arazi Kullanımı

Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Şükrüçavuş Mahallesi içerisinde, 1090 ada 1 parselin batısına bitişik konumda yer alan ve yürürlükteki imar planında "Otopark Planı" olarak ayrılmış olan alandır. Mudanya kent merkezi olarak nitelendirilebilecek yoğun meskun doku içerisinde yer alan bu planlama alanı, mevcut durumda boş olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

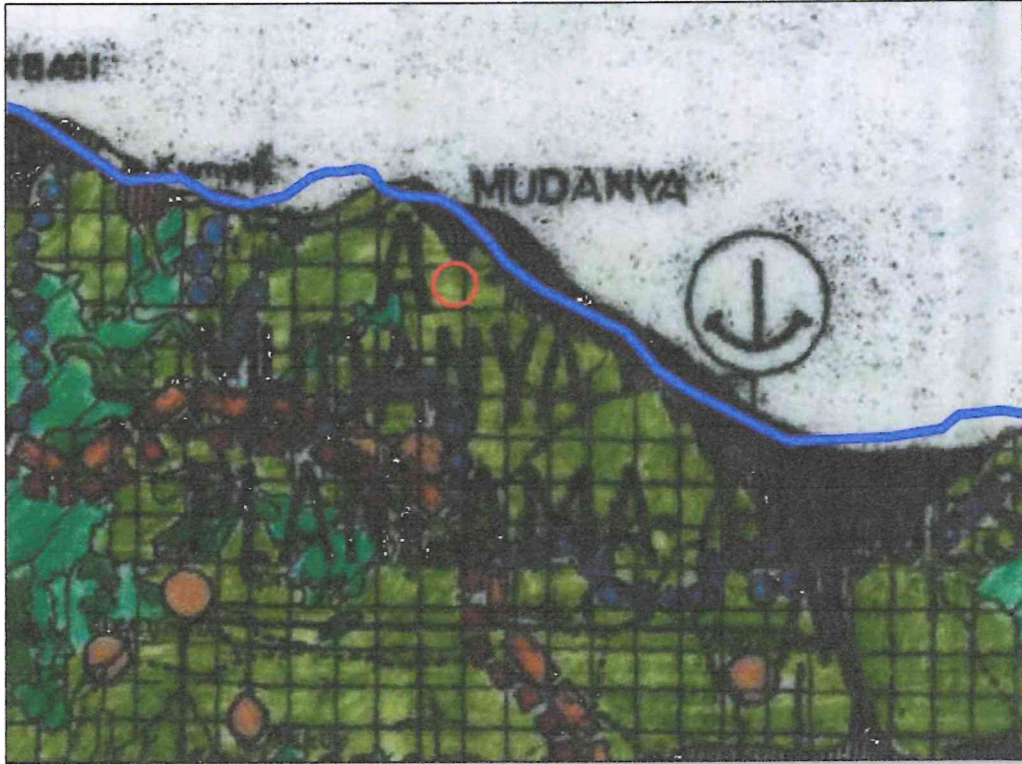
2.5.2. Planlama Alanı Mülkiyeti

Plan değişikliğine konu alan kamu mülkiyetinde olup otopark tescilli bir alandır.

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "**Kentsel Gelişmenin Yönleneceği Alanlar**" olarak planlıdır.



Şekil 9. Yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu

2.6.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

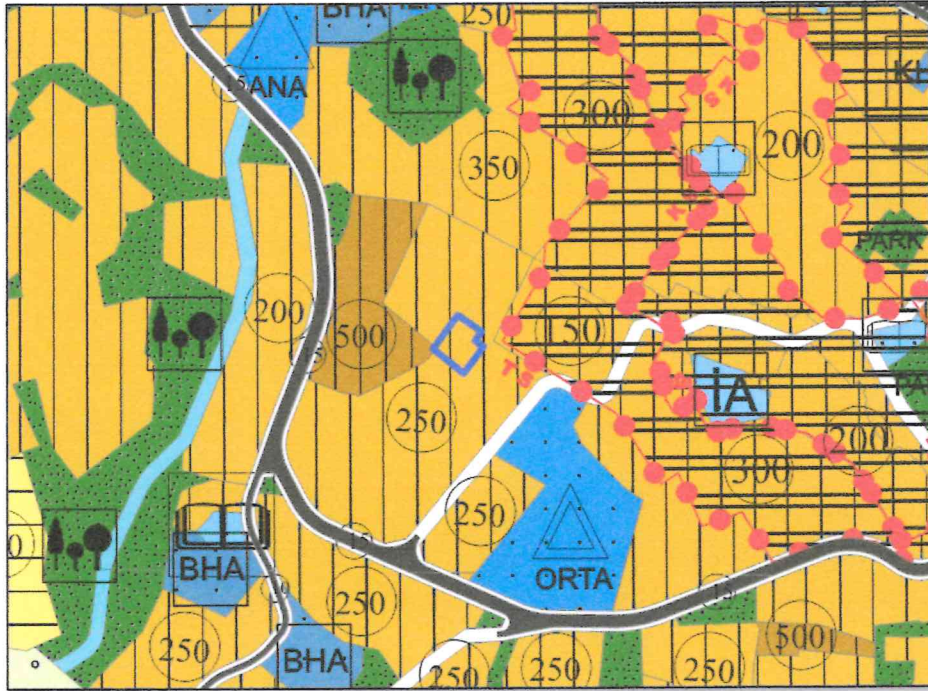
Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda **"Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı"** olarak planlıdır.



Şekil 10. Yürürlükteki Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Planlama Alanının Konumu

2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

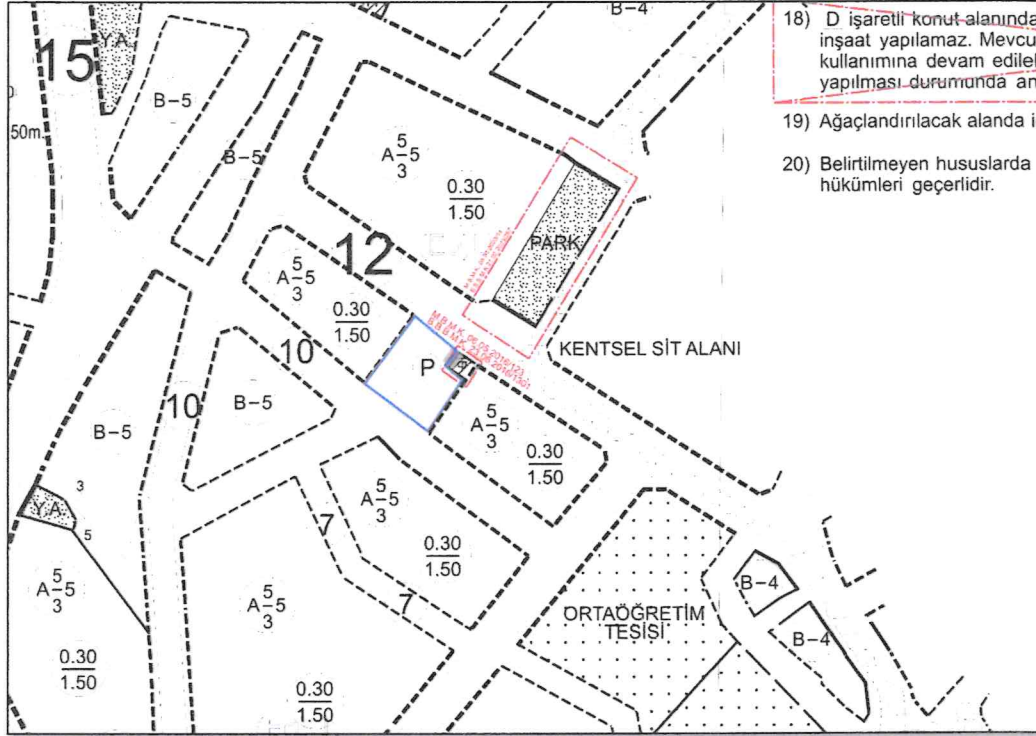
Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı'nda **"Orta Yoğunluklu 250 kişi/ha Mevcut Konut Alanı"** olarak planlıdır.



Şekil 11. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planında Planlama Alanının Konumu

2.6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, 1/1000 Ölçekli Mudanya Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda "**Otopark Alanı**" olarak planlıdır.



Şekil 12. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Mudanya Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında Planlama Alanının Konumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. Plan Değişikliği Gerekçesi

Planlama alanı; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Şükrüçavuş Mahallesi, Harmanlar mevkiinde yer alan 1090 ada 1 parselin batısına bitişik konumdaki mevcut boş alanı içermektedir. Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Mudanya Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda "Otopark Alanı" olarak planlıdır.

Mudanya İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün "Sağlık Alanı Talebi" konulu E-59521600-431.02-20928500 sayılı resmi yazısı ve kurum görüşü incelendiğinde; ulusal ölçekte hazırlanan Cumhurbaşkanlığı On İkinci Kalkınma Planı (2024-2028) ve Sağlık Bakanlığı 2024-2028 Stratejik Planlarında, birinci basamak sağlık hizmetlerinin niteliğini artırmak amacıyla aile hekimi başına düşen kayıtlı nüfusun kademeli olarak 2500 kişiye, nihai olarak da 2000 kişiye düşürülmesinin temel bir planlama hedefi olduğu belirtilmektedir.

Bu hedefler doğrultusunda yapılan demografik ve mekânsal incelemelerde; Hasanbey Mahallesi (3.927 kişi), Şükrüçavuş Mahallesi (3.908 kişi) ve Mütareke Mahallesi'nde (585 kişi) toplam 8.420 kişinin yaşadığı, ancak bu mahalle sınırları içerisinde hizmet veren herhangi bir Aile Sağlığı Merkezi (ASM) bulunmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu mahallelerdeki birinci basamak sağlık hizmeti eksikliği, bölge halkının temel koruyucu ve tedavi edici sağlık hizmetlerine erişiminde zorluklar yaratmaktadır.

Toplam 8.420 kişilik yerleşik kentsel nüfusa hizmet sunacak 4-6 birimli yeni bir Aile Sağlığı Merkezi ihtiyacı, bölgedeki donatı eksikliğini açıkça ortaya koymaktadır. Yürürlükteki 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği standartları ile üstün kamu yararı ilkeleri çerçevesinde; bölge halkının yürüme mesafesinde hızlı ve etkin hizmet alabileceği, donanımlı ve erişilebilir bir “Sağlık Tesis Alanı”nın planlaması teknik ve sosyal bir zorunluluk haline gelmiştir. Bu kapsamda, mahallenin merkezi konumda yer alan ve mekânsal standartlar açısından sağlık tesisi inşasına elverişli olan söz konusu alanın Sağlık Tesis Alanına dönüştürülmesi amaçlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Şükrüçavuş Mahallesi sınırları içerisinde; Evkuran Sk. Ve Özgür Sk. Arasında kalan ve 1090 ada 1 parselin batısında konumlanan alan, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Mudanya Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı’nda “**Otopark Alanı**” olarak planlıdır.

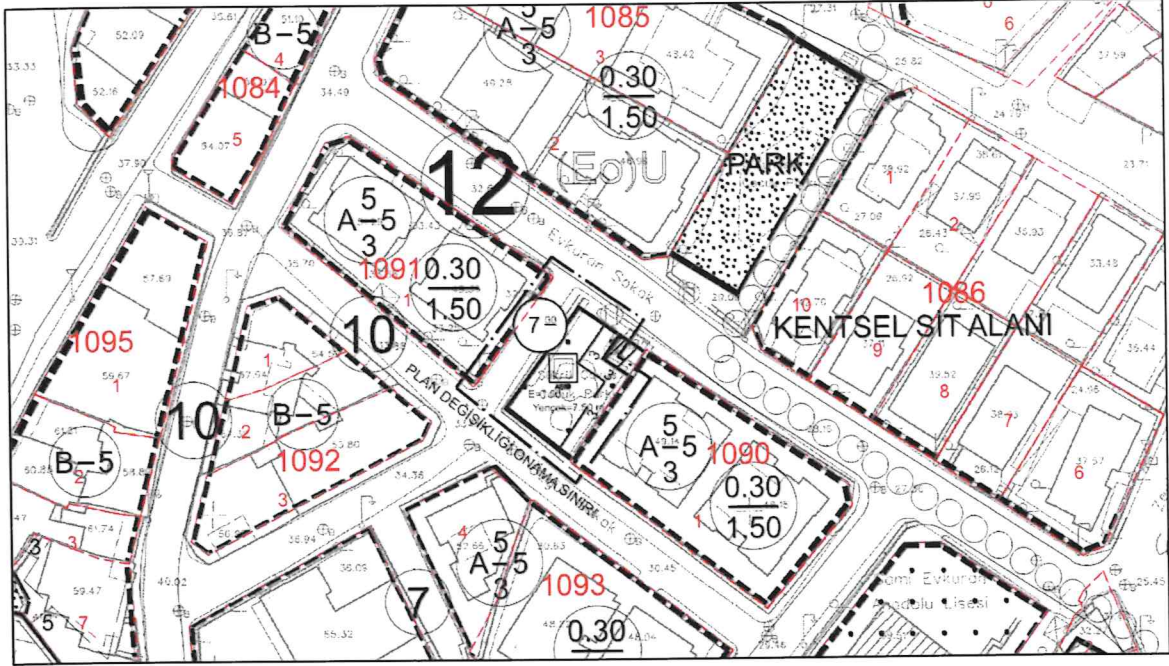
Ülkemizdeki birinci basamak sağlık hizmetlerinin niteliğini artırmak, fiziki altyapıyı güçlendirmek ve vatandaşların sağlık hizmetlerine erişim düzeyini yükseltmek amacıyla; Cumhurbaşkanlığı On İkinci Kalkınma Planı (2024-2028) ile Sağlık Bakanlığı 2024-2028 Stratejik Planlarında, aile hekimi başına düşen kayıtlı nüfusun kademeli olarak 2500 kişiye, nihai olarak da 2000 kişiye düşürülmesi hedeflenmektedir.

Mudanya İlçe Sağlık Müdürlüğü’nün E-59524600-431.02-320928500 sayılı yer tahsis talebi incelendiğinde; bölgedeki Hasanbey Mahallesi (3.927 kişi), Şükrüçavuş Mahallesi (3.908 kişi) ve Mütareke Mahallesi’nde (585 kişi) toplam 8.420 kişilik bir nüfusun yaşadığı görülmektedir. İlgili kurum görüşünde açıkça belirtildiği üzere, yoğun nüfus barındıran bu üç mahallede halihazırda hizmet veren bir Aile Sağlığı Merkezi bulunmamaktadır. Bölge halkına yerinde ve kesintisiz birinci basamak sağlık hizmeti sunabilmek adına 4-6 birimli bir Aile Sağlığı Merkezi inşası teknik ve sosyal bir zorunluluk haline gelmiştir.

Söz konusu donatı eksikliğinin giderilmesi ve ulusal sağlık planlaması hedeflerine ulaşılması amacıyla, Mudanya İlçe Sağlık Müdürlüğü’nün de uygun gördüğü Evkuran Sk. İle Özgür Sk. Arasında kalan 1090 ada 1 parselin batısındaki otopark alanında fonksiyon değişikliğine gidilmiştir.

Önerilen plan değişikliği ile bu alanın otopark fonksiyonu iptal edilerek, alana yapı yaklaşma mesafeleri yan ve arka cephelerden 3 metre olacak şekilde “**E=1.00 ve Y_{ençok}= 7.50 m.**” yapılaşma koşullarına sahip “**Aile Sağlığı Merkezi (ASM)**” kullanım kararı getirilmiştir. Bu mekânsal müdahale sayesinde, üç mahallenin ortak erişim noktasında yer alan alanda 4-6 birimli, çağdaş standartlara uygun yeni bir sağlık tesisinin inşası için gerekli yapılaşma alanı

üretilmiş; bölgedeki sosyal donatı dengesi kamu yararı gözetilerek rasyonel bir biçimde kurgulanmıştır.



Şekil 13. Önerilen 1/1000 Ölçekli Mudanya Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği Önerisi

FONKSİYON	YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI		ÖNERİ İMAR PLANI		FARK
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	ORAN (%)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	ORAN (%)	
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ ALANI	0,00	0%	339,45	66%	339,45
OTOPARK ALANI	511,57	100%	0,00	0%	-511,57
YOL ALANI	0,00	0%	172,12	34%	172,12
TOPLAM ALAN	511,57	100%	511,57	100%	0,00

Tablo 1. Alan Dağılımı Tablosu