ASKI TUTANAĞI

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Şükrüçavuş Mahallesi 1090 ada 1 parselin batısındaki alana ilişkin 1/1000 ölçekli Mudanya Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesine göre Mudanya Belediye Meclisi'nin 11.08.2026 tarih ve 2026/199 sayılı kararı ile **uygun bulunmuş,** Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.09.2026 tarih ve 1002 sayılı kararı ile **onaylanmış** olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. maddesine istinaden **21.10.2026** tarihinde 30 (otuz) gün süreyle askıya çıkartılmıştır.

Begüm ÇELİK
Şehir Plancısı

Belinda Fatma ERİŞCİ
Plan ve Proje Müdür Vekili

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 Cadde 224 Sitesi No:41 A/A Nilufer / BURSA Nilufer V.D. 730 084 0057 Tic Sic No:125131	Aysun ÜNAL AYAS Yüksek Şehir Plancısı Oda Sicil No:4787 Saim ELİOĞLU A.Gr. Plancı-Mimar Dip.No:11070 Oda Sicil No:10581
Hasan Cumhur AKSAN Katip Üye	Gülben EROL Katip Üye
Mudanya Belediye Meclisi'nin 11/03/2026 tarih ve 139 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	T.C. 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

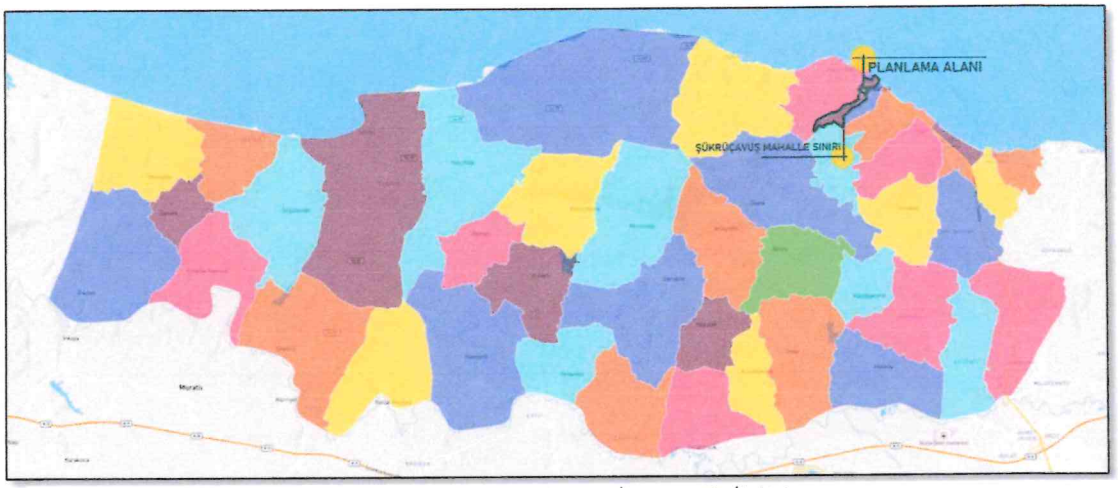
1. AMAÇ VE KAPSAM 3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER 3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU 3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI 4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI 5
2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI 5
2.4.1. Depremsellik 5
2.4.2. Jeolojik Yapı 6
2.4.3. Morfolojik Yapı 6
2.4.3.1. Eğim Durumu 7
2.4.3.2. Yönelim 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 içerisindedir. 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

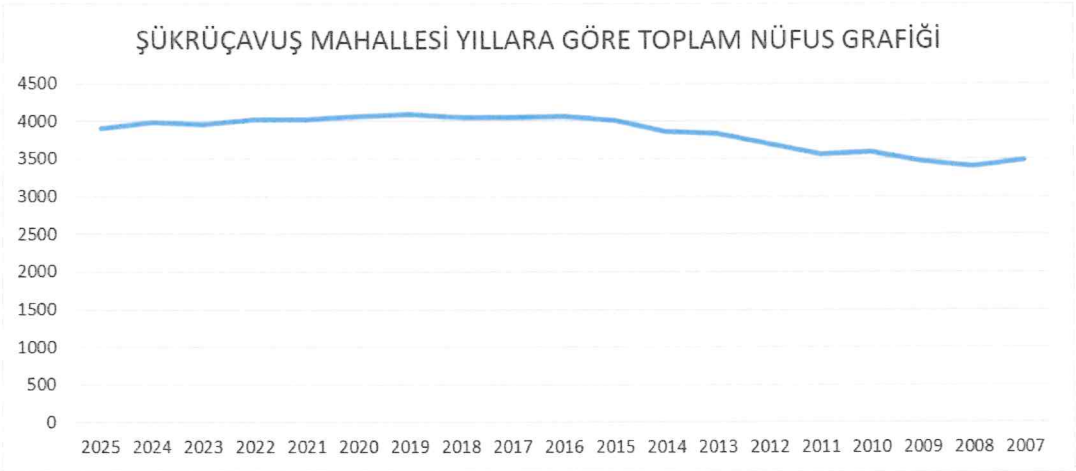


Şekil 3. Parselin Diğer Parsellerle İlişkisi

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 yapısıyla 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

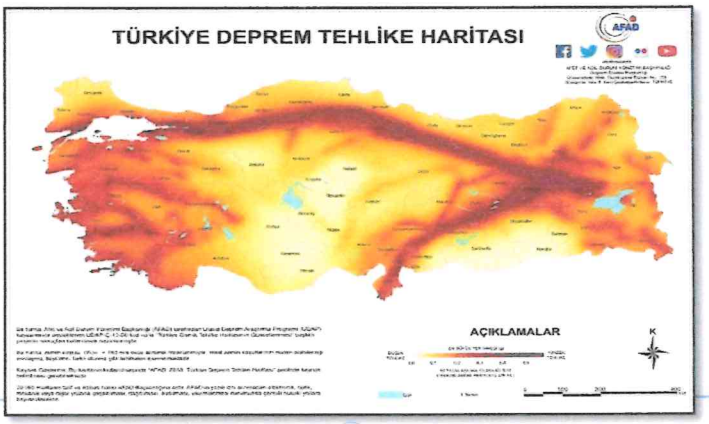
Plan değişikliğine konu alan teknik ve sosyal altyapı açısından incelendiğinde; Mudanya İlçesi, Şükrüçavuş Mahallesi sınırları içerisinde, Harmanlar mevkiinde yer alan 1090 ada 1 parselin batısına bitişik konumdaki mevcut yapılaşmamış (boş) alanın kentsel doku içerisinde merkezi ve erişilebilir bir noktada 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.

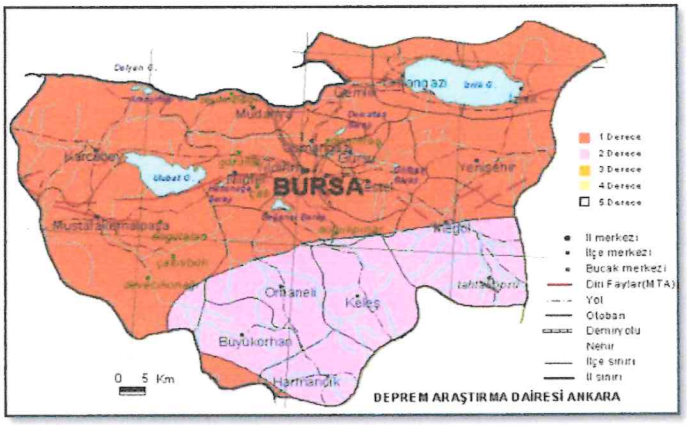
2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

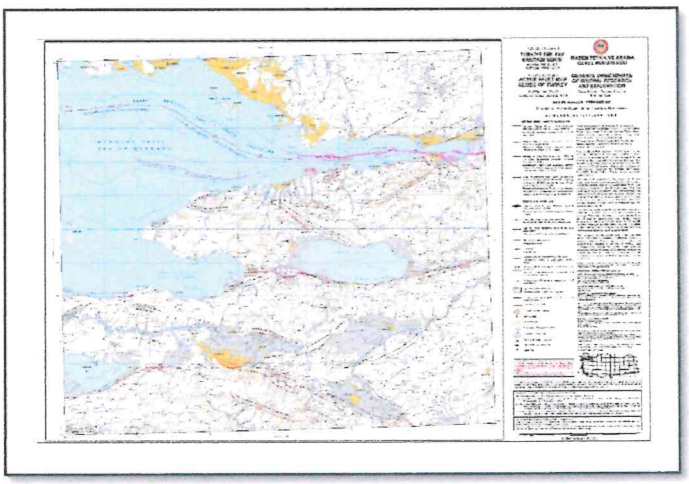
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir. Şekil 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 gözükmektedir.



Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası



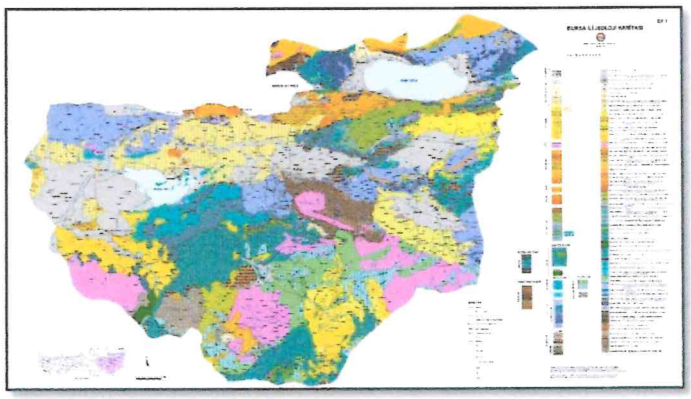
Şekil 5. Bursa Deprem Tehlikesi Haritası



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 yapılara 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.

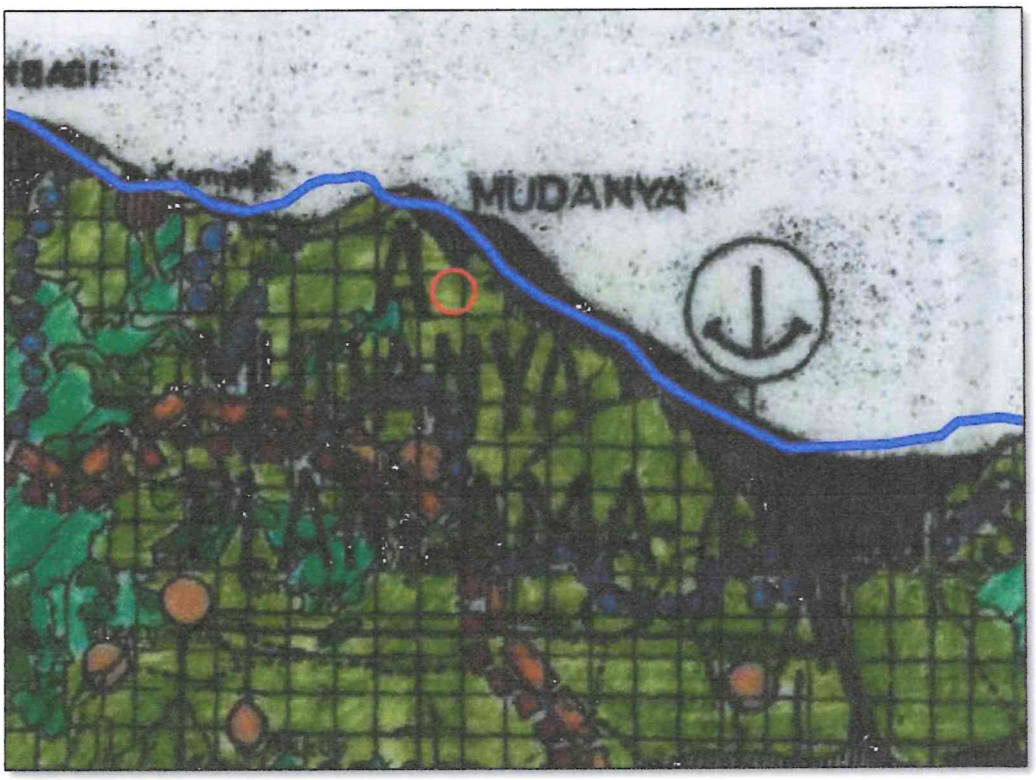
2.5.2. Planlama Alanı Mülkiyeti

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

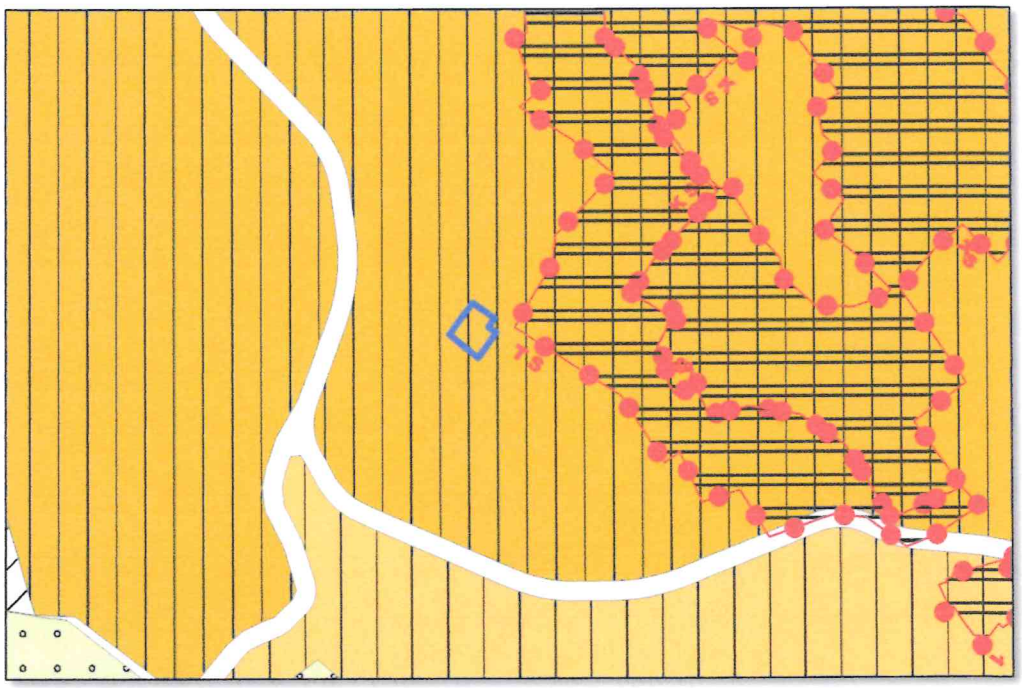
Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ***"Kentsel Gelişmenin Yönleneceği Alanlar"*** olarak planlıdır.



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

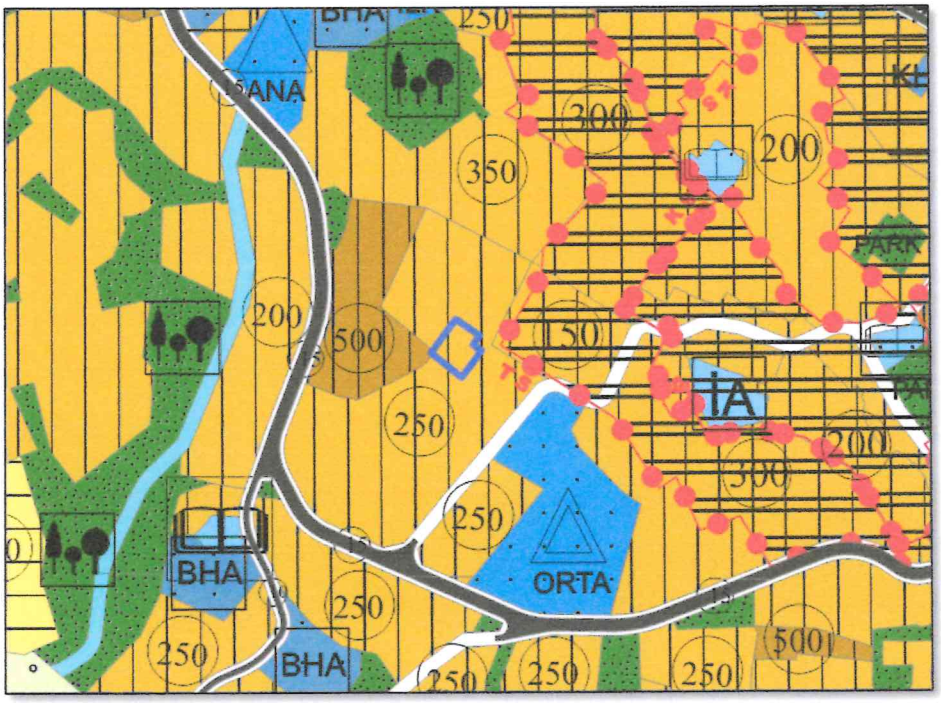
Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ***"Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı"*** olarak planlıdır.



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

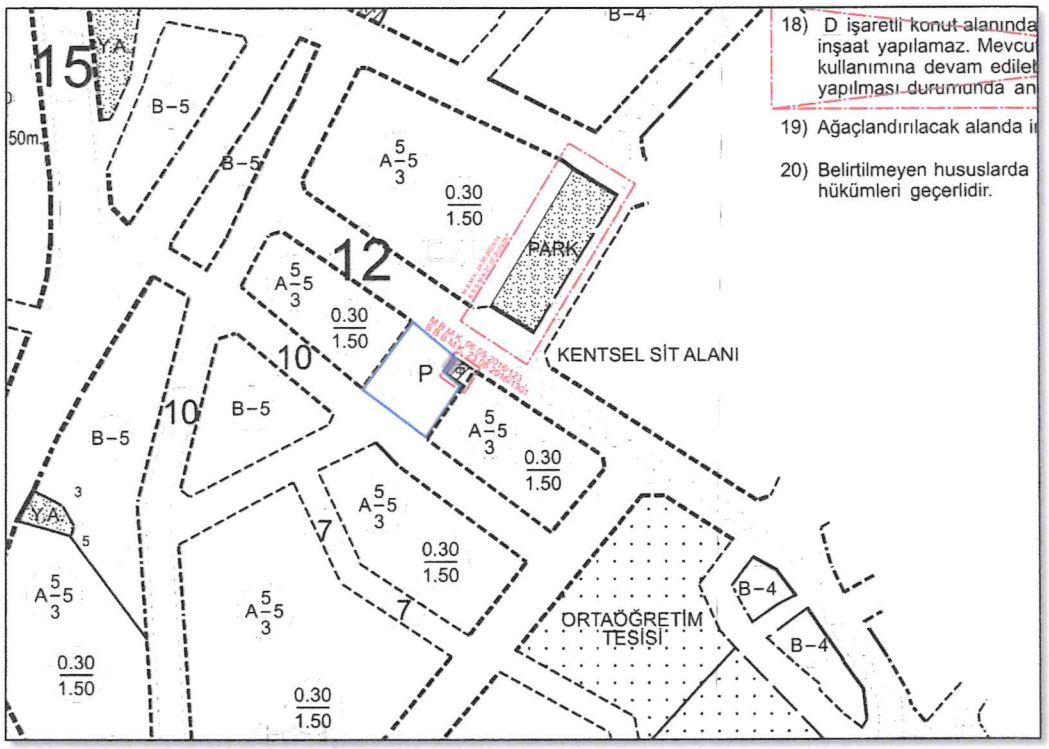
Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı'nda ***"Orta Yoğunluklu 250 kişi/ha Mevcut Konut Alanı"*** olarak planlıdır.



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 Tesisi 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.

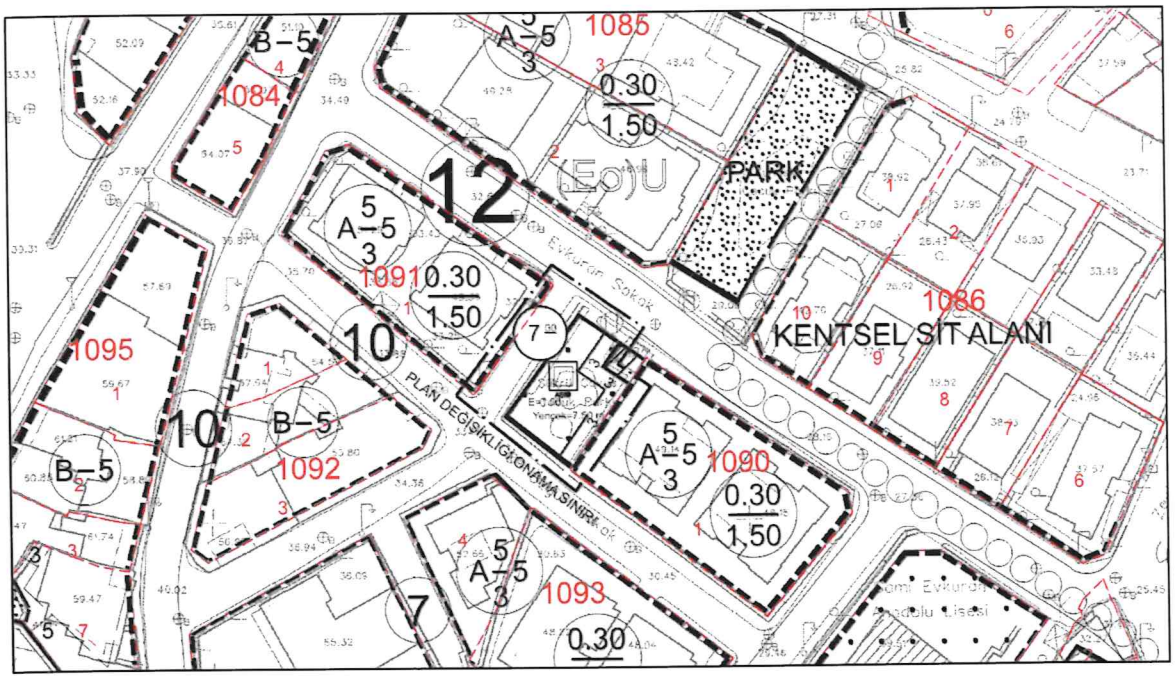
Ülkemizdeki birinci basamak sağlık hizmetlerinin niteliğini artırmak, fiziki altyapıyı güçlendirmek ve vatandaşların sağlık hizmetlerine erişim düzeyini yükseltmek amacıyla; Cumhurbaşkanlığı On İkinci Kalkınma Planı (2024-2028) ile Sağlık Bakanlığı 2024-2028 Stratejik Planlarında, aile hekimi başına 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 tahsisi 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 (M²)	ORAN (%)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M²)	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

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :1002

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 15.09.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 28., 3. dönemin 8. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 19. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"10.09.2026 tarihinde yapılan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 1. oturumunda 10.09.2026 tarih ve 934 sayılı Kararıyla Eylül Meclisinin 2. oturumunda görüşülmek üzere gündeme alınan ve daha önce Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.11.2025/1434, 12.02.2026/234, 14.05.2026/126, 10.09.2026/968 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Mudanya Belediye Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

1) 06.02.2026 tarih ve 43 sayılı Meclis Kararı,
2) 06.02.2026 tarih ve 45 sayılı Meclis Kararı,
3) 05.05.2026 tarih ve 126 sayılı Meclis Kararı,
4) 11.08.2026 tarih ve 199 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Belediyesine İade Edilen Karar:

5) 03.11.2025 tarih ve 234 sayılı Meclis Kararının **Belediyesine iade edilmesinin uygun olduğuna,**

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

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

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Mudanya Belediye Meclisinin, 06.02.2026 tarihli ve 43, 45 sayılı Meclis Kararları, 05.05.2026 tarihli ve 126 sayılı Meclis Kararı, 11.08.2026 tarihli ve 199 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

03.11.2025 tarih ve 234 sayılı Meclis Kararının **Belediyesine iade edilmesinin uygun olduğuna,**

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

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 15.09.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Şahin BİBA
Meclis Başkanı
25.09.2026

Osman YILDIZ
Katip Üye

Fatma Zehra HÖÇÜK SÜRÜCÜ
Katip Üye

T.C.
ASLI GİBİDİR

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :1002

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 15.09.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 28., 3. dönemin 8. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 19. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"10.09.2026 tarihinde yapılan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 1. oturumunda 10.09.2026 tarih ve 934 sayılı Kararıyla Eylül Meclisinin 2. oturumunda görüşülmek üzere gündeme alınan ve daha önce Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.11.2025/1434, 12.02.2026/234, 14.05.2026/126, 10.09.2026/968 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Mudanya Belediye Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

1) 06.02.2026 tarih ve 43 sayılı Meclis Kararı,
2) 06.02.2026 tarih ve 45 sayılı Meclis Kararı,
3) 05.05.2026 tarih ve 126 sayılı Meclis Kararı,
4) 11.08.2026 tarih ve 199 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Belediyesine İade Edilen Karar:

5) 03.11.2025 tarih ve 234 sayılı Meclis Kararının **Belediyesine iade edilmesinin uygun olduğuna,**

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

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

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Mudanya Belediye Meclisinin, 06.02.2026 tarihli ve 43, 45 sayılı Meclis Kararları, 05.05.2026 tarihli ve 126 sayılı Meclis Kararı, 11.08.2026 tarihli ve 199 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

03.11.2025 tarih ve 234 sayılı Meclis Kararının **Belediyesine iade edilmesinin uygun olduğuna,**

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

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 15.09.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Şahin BİBA
Meclis Başkanı

Osman YILDIZ
Katip Üye

Fatma Zehra HÖÇÜK SÜRÜCÜ
Katip Üye

25.09.2026

T.C.
MUDANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARLARI

ESAS NO. : 2026/ 191

KARAR NO. : 2026/ 199

ÖZET . : Uygulama İmar Planı Değişikliği

MECLİS BAŞKANI : Belediye Başkanı Deniz DALGIÇ
KATILAN ÜYELER : Baran GÜNEŞ, Görkem KAYA, Volkan KEÇİCİ, Jale BÜYÜKURGANCI, Hasan Cumhur AKSAN, Murat KARA, Medet ÇELİK, Gülben EROL, Neriman ARAT, Erdoğan YILDIZ, Tuncay KOCABIYIK, Nilgün ARSLANOĞLU, Cihan GÜR, Güven GÜNSAN, Mehmet Tuncay İŞMAR, Leyla OLĞAÇ KAMALI, Tahammül İLHAN, Volkan BİÇER, Emre AKDEMİR, Çilem PALANCI, Yusuf Alper ÖMEROĞULLARI, Kaan AKBULUT, Hanifi YAZAR, Adnan GÜL.

KATILMAYAN ÜYELER : Belgin TANYERİ, Enver ÜÇÜNCÜ, Volkan ÖZBEK, Şafak ARSLANER KALTU, Mustafa Orkun GAZİOĞLU, Erkut SEYMENLER, Behlül ERKİN.

Mudanya Belediye Meclisi 'nin 11.08.2026 Salı günü yaptığı Ağustos Ayı Olağan Meclis Toplantısının 2.Birleşiminde gündemin 1/6 ncı maddesini teşkil eden; İmar Komisyonu 'nun 2026/191 sayılı Raporunun Mecliste yapılan müzakeresi sonucunda;

Raporda;

Mudanya Belediye Meclisi'nin 05.08.2025 tarih ve 2026/191 sayılı kararı ile, incelenmek üzere Komisyonumuza sevk edilen; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Şükrüçavuş Mahallesi 1090 Ada 1 Parselin Batısındaki Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Mudanya Revizyon Ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinin incelenmesi neticesinde;

Şükrüçavuş Mahallesi, 1090 ada 1 parselin batısındaki alan, meri imar planında "Otopark Alanı" olarak planlı olduğu tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda;

- Mudanya İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün "Sağlık Alanı Talebi" konulu 09.07.2026 tarihli ve E-59521600-431.02-20928500 sayılı yazısında; Cumhurbaşkanlığı On İkinci Kalkınma Planı (2024-2028) ve Sağlık Bakanlığı 2024-2028 Stratejik Planı kapsamında, 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 gerçekleştirilen 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, buna karşın söz konusu mahalle sınırları içerisinde hizmet veren herhangi bir Aile Sağlığı Merkezi (ASM) bulunmadığı belirtilmiştir.
  Söz konusu mahallelerdeki birinci basamak sağlık hizmeti eksikliği sebebiyle, bölge halkının temel koruyucu ve tedavi edici sağlık hizmetlerine erişimini kolaylaştırmak amacı ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlatılmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği ile;

- Şükrüçavuş Mahallesi, 1090 ada 1 parselin batısındaki otopark alanında fonksiyon değişikliği yapılarak, "*E=1.00 ve Yençok= 6.50 m.*" Yapılaşma koşullarına sahip "*Aile Sağlığı Merkezi (ASM)*" kullanım kararı getirildiği,

- Bu mekânsal müdahale sayesinde, üç mahallenin ortak erişim noktasında yeni bir sağlık tesisinin inşası için gerekli yapılaşma alanı üretilmiş; bölgedeki sosyal donatı dengesi kamu yararı gözetilerek rasyonel bir biçimde kurgulanmış olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan tespitlere istinaden, Bursa İli, Mudanya İlçesi, Şükrüçavuş Mahallesi 1090 Ada 1 Parselin Batısındaki Alana İlişkin 1/1.000 Ölçekli Mudanya Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği, bölgede nüfus yoğunluğunu arttıracak nitelikte olmaması ve kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını güçlendirmeye yönelik düzenlemeler içermesi nedeniyle; Komisyonumuzca mevcudun oybirliği ile uygun görülmüş olup, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 24. maddesine istinaden nihai kararın Belediyemiz Meclisince alınmasını arz ederiz. Denilmekte olup;

Mecliste görüşülmesi sonucunda;

Komisyon Raporunun aynen Kabulüne, hazırlanan Plan Değişikliği ile Şükrüçavuş Mahallesi, 1090 Ada, 1 Parselin Batısındaki Otopark Alanında Fonksiyon Değişikliği yapılarak, "*E=1.00 ve Yençok= 7.50 m.*" Yapılaşma koşullarına sahip "*Aile Sağlığı Merkezi (ASM)*" kullanım kararı getirildiği" şekliyle uygun olduğuna, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b fıkrası gereğince onanmasına, Mudanya Belediye Meclisi 'nin 11.08.2026 tarihli Ağustos Ayı Olağan Toplantısının 2.Birleşiminde oybirliği ile karar verilmiştir.

MECLİS BAŞKANI	**KÂTİP ÜYE**	**KÂTİP ÜYE**
Deniz DALGIÇ	**Hasan Cumhur AKSAN**	**Gülben EROL**
Belediye Başkanı		

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediyesi Başkan V.

BURSA-H21-b-13-b-4-d

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

ÖLÇEK: 1/1000

PLAN NOVA ŞEHİR PLANLAMA MİMARLIK HARİTA MÜHENDİSLİK PROJELENDİRME HİZMETLERİ TİC.LTD.ŞTİ. Cumhuriyet Mh. FOM Bulvarı Cadde 224 Sitesi No:41 A/A Nilüfer / BURSA Nilüfer V.D. 730 094 0557 Tic.Sic.No 175121

Aykut ÜNALAYAR Plan Şef Plancı Oda Sic.No:4787

Sinan KELOĞLU A.Gr.Başkanı Oda Sic.No:11070 Oda Sicil No 10581

Hasan Cumhur AKSAN Katip Üye

Gülbahar EROL Katip Üye

Plan İşlem Numarası
UİP-.....

Mudanya Belediye Meclisinin 11/05/2026 tarih ve 1334 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

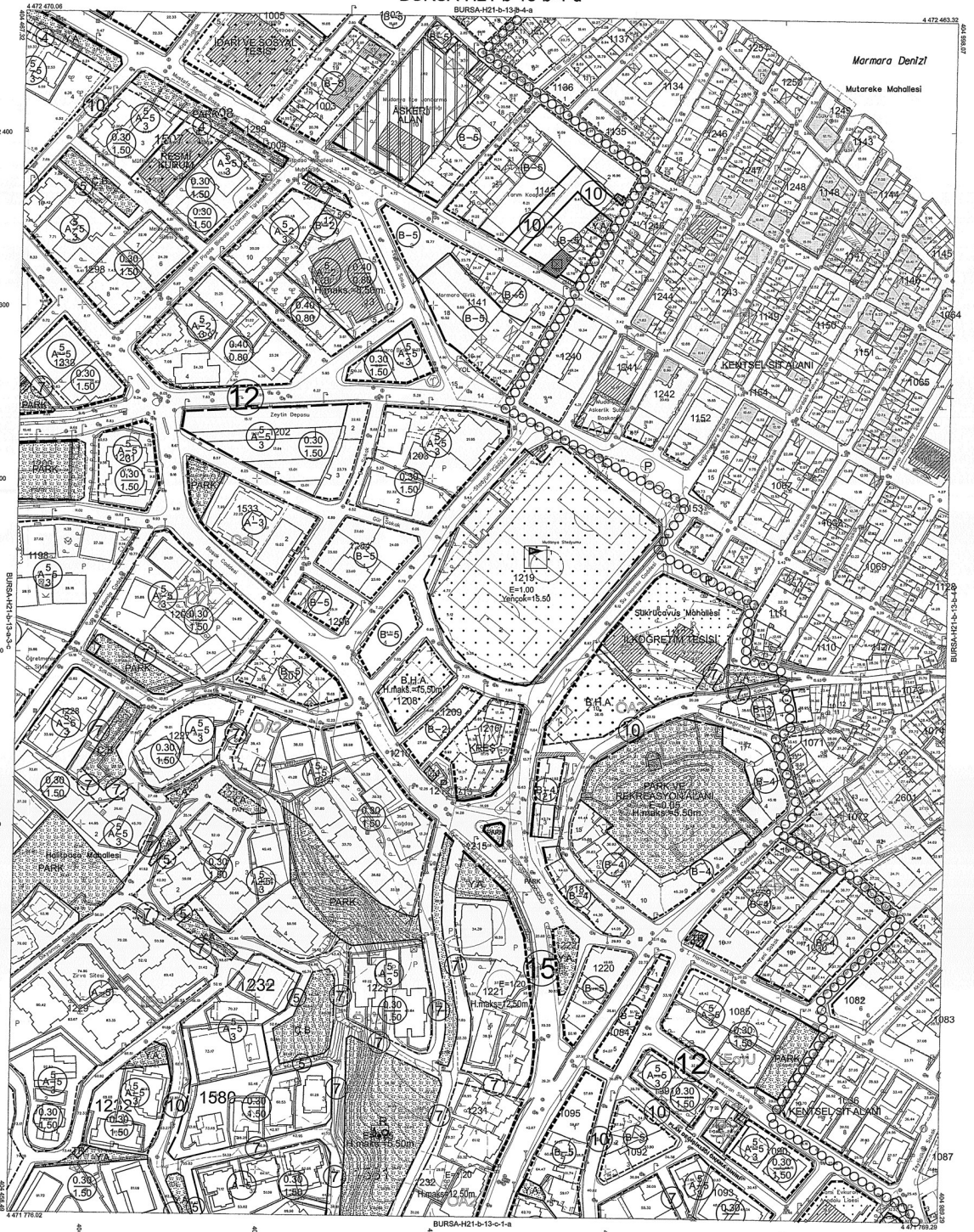
Deniz BALCI Müdürü Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/05/2026 tarih ve 1062 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Şahin BİBA Bursa Büyükşehir Belediye Başkan V.

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ ALANI



BURSA-H21-b-13-b

1:1000

Pafta bölündüsünü, en son güncelleşmiş TUTGA ya bağlı2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılıResmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBÜY) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve röleveler ile kot taşınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Ümit nadiri ile ortometrik yüksekliktir elde edilmiştir.

Paftalar, Eylül 2016 tarihli 10 cm yer örnekleme aralıklı sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Eylül ayında yapılan hülüşleme ve Eylül 2018 tarihli kontrol çalışmalarından üretilmiştir. EgYüksekltik eğrileri aralı 1 m. dir. Yapılar sapak çizgileri ile gösterilmiştir.

"Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilmiş bu haritanın yapımında:

YÜKLENİCİ FİRMA	KONTROL		İNCELEME	
Mescioğlu Müh. Müş. A.Ş. Fotomap Uçuş Dan.İnş. A.Ş.				
Ayhan Faruk MESCİ	Murat SANCAK	Murat KARAOĞLU	Mehmet Sait AYIK	Güngör GÜLENÇ
Proje Müdürü	Kontrol Müh.	Harita ve Kam. Şh.Md.V.	Emlak ve İstimlak Daire Başkanı	BUSKİ Genel Md.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı