

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ,
DONANMACI MAHALLESİ 237 ADA 27 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI	2
1.1. Mülkiyet Bilgisi.....	4
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI ve MEVCUT PLANLAR.....	8
2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	8
2.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	9
2.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	11
2.2. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	12
3. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR.....	14
3.1. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi	14
4. PLAN GEREKÇE VE KARARLARI.....	17

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Karşıyaka İlçe Sınırı.....	3
Şekil 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	3
Şekil 3. Mülkiyet Durumu.....	4
Şekil 4. Planlama Alanınının 1/100.000 Ölçekli İzmir - Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Konumu.....	9
Şekil 5. Planlama Alanınının 1/25.000 Ölçekli Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Konumu	10
Şekil 6. Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ticaret-Konut Alanına İlişkin Plan Notu.....	11
Şekil 8. 07.03.1984 Onaylı Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı.....	12
Şekil 9. 14.06.2011 Onaylı Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı.....	12
Şekil 10. 29.114.2024 Onaylı Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu	13
Şekil 11. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası.....	16
Şekil 12. Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 02.01.2023 tarih ve 72458193/44 sayılı Meclis Kararı.....	18
Şekil 13. Mevcut-Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Karşılaştırması.....	19



1. PLANLAMA ALANI

İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi'nin doğusunda 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında yer almaktadır. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ve Ege Denizi ile sınırlanmaktadır. 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile belirlendiği üzere İzmir il sınırı, Büyükşehir Belediyesi sınırlarını tanımlamaktadır. İzmir iline bağlı Aliğa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla olmak üzere toplam 30 ilçe bulunmaktadır. İzmir ili 11.906 km² yüzölçümüne sahiptir. Nüfusu, 2019 ADKS'ne göre 4.367.251 kişidir. İzmir hem nüfus büyüklüğü hem de sosyoekonomik gelişmişlik bakımından 81 il içinde üçüncü sırada yer almakta olup yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir.

Karşıyaka ilçesi İzmir körfezinin kuzeyinde Yamanlar Dağı etekleri ile deniz arasında bulunan bölgede konumlanmakta olup, yüzölçümü 5462 ha, denizden yüksekliği 1-700 metre arasında değişmektedir. Karşıyaka Belediyesi, 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin kurulması ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe belediyesi olmuştur.





Şekil 1. Karşıyaka İlçe Sınırı

Planlama Alanı Karşıyaka ilçe sınırları içerisinde, Donanmacı Mahallesinde Yalı Bulvarı üzerinde yer almaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

Planlama alanı ise L18A03D3D ve L18A03D4C paftalarında yer alan 237 ada 27 parsel 943,50 m² yüz ölçümüne sahiptir. Söz konusu taşınmazlar İzmir'in ana ulaşım arterlerinden olan Cemal Gürsel Caddesi üzerinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alanın güneybatısında Zübeyde Hanım Nikah evi bulunmaktadır. Sahile yaklaşık 90 metre uzaklıktadır.

1.1.Mülkiyet Bilgisi

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Donanmacı Mahallesi, L18A03D3D ve L18A03D4C plan paftalarında yer alan 237 Ada 27 numaralı parsel Salih Sarımpaşa Halilesi Hatice Hanım Binti Mehmet Paşa Vakfı mülkiyetine aittir.

5737 Kanun Numaralı Vakıflar Kanunu Tanımlar başlığının 3. Maddesine göre Vakıflar: **Mazbut**, mülhak, cemaat ve esnaf vakıfları ile yeni vakıflar olarak ayrılmaktadır.

27.12.2022 tarihinde İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmede söz konusu vakfın Mazbut Vakıf olduğu belirtilmiştir.



Şekil 3. Mülkiyet Durumu

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, DONANMACI MAHALLESİ 237 ADA 27 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-11-2022-10:26



Tapu Kaydı (Hepsi)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	237/27
Taşınmaz Kimlik No:	14356187	AT Yüzölçüm(m2):	943.50
İl/İlçe:	İZMİR/KARŞIYAKA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Karşıyaka	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DONANMACI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//1
Cilt/Sayfa No:	25/2395	Arsa Pay/Payda:	50/452
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:02/04/1992(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 2

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Bu belge Vakıflar Genel Müdürlüğüne 21/12/2023 tarihli TAKSİS verileri kullanılarak üretilmiştir. İlk defa halinde ilgili TM kütüphanesi esastır. Bu belgeyi 21.12.2023 tarihinde, saat: 14:45'de Fehmi ÜSKÜ DENİZ tarafından oluşturulmuştur.

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 237/27
Zemin No	: 14282171	Yüzölçümü	: 943,5 m2
İl/İlçe	: İZMİR/KARŞIYAKA	Ana Taşınmazın Niteliği	: KARGIR APARTMAN
Mahalle	: DONANMACI	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	:
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	:
Cilt/Sayfa No	: 15/2957	Arsa Payına Düşen m2	:
Kayıt Durumu	: Aktif	Bağımsız Bölüm Niteliği	:

Mülkiyet Bilgileri

Adı/Soyadı/Ünvan	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No

Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri

İşlem Türü	İşlem Tarihi	Açıklama

Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müştemilat, Dalyan Ve Voli Mahali, Diğer)

Türü	Açıklama	Tanım	Yevmiye Tarihi	Yevmiye No

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Bu belge Vakıflar Genel Müdürlüğüne 21/12/2023 tarihli TAKSİS verileri kullanılarak üretilmiştir. İlk defa halinde ilgili TM kütüphanesi esastır. Bu belgeyi 21.12.2023 tarihinde, saat: 14:45'de Fehmi ÜSKÜ DENİZ tarafından oluşturulmuştur.

Zemin Tipi	: Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel	: 237/27
Zemin No	: 14356187	Yüzölçümü	: 943,5 m2
İl/İlçe	: İZMİR/KARŞIYAKA	Ana Taşınmazın Niteliği	: KARGIR APARTMAN
Mahalle	: DONANMACI	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: 1/1
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	: 50/452
Cilt/Sayfa No	: 25/2395	Arsa Payına Düşen m2	: 104,37 m2
Kayıt Durumu	: Aktif	Bağımsız Bölüm Niteliği	: MESKEN

Mülkiyet Bilgileri

Adı/Soyadı/Ünvan	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No
SALİH SARIMPAŞA HALİLESİ HATİCE HANIM BİNTİ MEHMET PAŞA VAKFI		/	1/1	104,37 m2	Kat Mülkiyeti Tesisi Açıklama: Tip=Musterek	29/04/1992	2925

Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri

İşlem Türü	İşlem Tarihi	Açıklama
Beyan		Şablon=Yönetim Planının Belirtilmesi, Cümle=YÖNETİM PLANI:02/04/1992

Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müştemilat, Dalyan Ve Voli Mahali, Diğer)

Türü	Açıklama	Tanım	Yevmiye Tarihi	Yevmiye No

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ



İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, DONANMACI MAHALLESİ 237 ADA 27 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Bu belge Vakıflar Genel Müdürlüğüne 21/12/2023 tarihli TAKSİS verileri kullanılarak oluşturulmuştur. İhtifal halinde ilgili TM kütükleri esasır. Bu belgeyi 21.12.2023 tarihinde, saat 14:45'de Fehmi URKU DENİZ tarafından oluşturulmuştur.

Zemin Tipi	: Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel	: 237/27
Zemin No	: 14356188	Yüzölçümü	: 943,5 m2
İl/ilçe	: İZMİR/KARŞIYAKA	Ana Taşınmazın Niteliği	: KARGİR APARTMAN
Mahalle	: DONANMACI	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: 2/2
Mevki	:	Arsa Pay/Payda	: 50/452
Çift/Sayfa No	: 25/2396	Arsa Payına Düşen m2	: 104,37 m2
Kayıt Durumu	: Aktif	Bağımsız Bölüm Niteliği	: MESKEN

Mülkiyet Bilgileri

Adı/Soyadı/Ünvan	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No
SALİH SARIMPAŞA HALİLESİ HATİCE HANIM BİNTİ MEHMET PAŞA VAKFI		/	1/1	104,37 m2	Kat Mülkiyeti Tesisi Açıklama: Tip=Musterek	29/04/1992	2925

Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri

İşlem Türü	İşlem Tarihi	Açıklama
Beyan		Şablon=Yönetim Planının Belirlenmesi, Cümle=YÖNETİM PLANI:02/04/1992

Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müstemilat, Dalyan Ve Voli Mahali, Diğer)

Türü	Açıklama	Tanım	Yevmiye Tarihi	Yevmiye No
------	----------	-------	----------------	------------

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Bu belge Vakıflar Genel Müdürlüğüne 21/12/2023 tarihli TAKSİS verileri kullanılarak oluşturulmuştur. İhtifal halinde ilgili TM kütükleri esasır. Bu belgeyi 21.12.2023 tarihinde, saat 14:45'de Fehmi URKU DENİZ tarafından oluşturulmuştur.

Zemin Tipi	: Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel	: 237/27
Zemin No	: 14356189	Yüzölçümü	: 943,5 m2
İl/ilçe	: İZMİR/KARŞIYAKA	Ana Taşınmazın Niteliği	: KARGİR APARTMAN
Mahalle	: DONANMACI	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: 3/3
Mevki	:	Arsa Pay/Payda	: 50/452
Çift/Sayfa No	: 25/2397	Arsa Payına Düşen m2	: 104,37 m2
Kayıt Durumu	: Aktif	Bağımsız Bölüm Niteliği	: MESKEN

Mülkiyet Bilgileri

Adı/Soyadı/Ünvan	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No
SALİH SARIMPAŞA HALİLESİ HATİCE HANIM BİNTİ MEHMET PAŞA VAKFI		/	1/1	104,37 m2	Kat Mülkiyeti Tesisi Açıklama: Tip=Musterek	29/04/1992	2925

Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri

İşlem Türü	İşlem Tarihi	Açıklama
Beyan		Şablon=Yönetim Planının Belirlenmesi, Cümle=YÖNETİM PLANI:02/04/1992

Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müstemilat, Dalyan Ve Voli Mahali, Diğer)

Türü	Açıklama	Tanım	Yevmiye Tarihi	Yevmiye No
------	----------	-------	----------------	------------

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Bu belge Vakıflar Genel Müdürlüğüne 21/12/2023 tarihli TAKSİS verileri kullanılarak oluşturulmuştur. İhtifal halinde ilgili TM kütükleri esasır. Bu belgeyi 21.12.2023 tarihinde, saat 14:45'de Fehmi URKU DENİZ tarafından oluşturulmuştur.

Zemin Tipi	: Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel	: 237/27
Zemin No	: 14356190	Yüzölçümü	: 943,5 m2
İl/ilçe	: İZMİR/KARŞIYAKA	Ana Taşınmazın Niteliği	: KARGİR APARTMAN
Mahalle	: DONANMACI	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: 4/4
Mevki	:	Arsa Pay/Payda	: 50/452
Çift/Sayfa No	: 25/2398	Arsa Payına Düşen m2	: 104,37 m2
Kayıt Durumu	: Aktif	Bağımsız Bölüm Niteliği	: MESKEN

Mülkiyet Bilgileri

Adı/Soyadı/Ünvan	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No
SALİH SARIMPAŞA HALİLESİ HATİCE HANIM BİNTİ MEHMET PAŞA VAKFI		/	1/1	104,37 m2	Kat Mülkiyeti Tesisi Açıklama: Tip=Musterek	29/04/1992	2925

Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri

İşlem Türü	İşlem Tarihi	Açıklama
Beyan		Şablon=Yönetim Planının Belirlenmesi, Cümle=YÖNETİM PLANI:02/04/1992

Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müstemilat, Dalyan Ve Voli Mahali, Diğer)

Türü	Açıklama	Tanım	Yevmiye Tarihi	Yevmiye No
------	----------	-------	----------------	------------

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Bu belge Vakıflar Genel Müdürlüğüne 21/12/2023 tarihli TAKSİS verileri kullanılarak oluşturulmuştur. İhtifal halinde ilgili TM kütükleri esasır. Bu belgeyi 21.12.2023 tarihinde, saat 14:45'de Fehmi URKU DENİZ tarafından oluşturulmuştur.

Zemin Tipi	: Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel	: 237/27
Zemin No	: 14356191	Yüzölçümü	: 943,5 m2
İl/ilçe	: İZMİR/KARŞIYAKA	Ana Taşınmazın Niteliği	: KARGİR APARTMAN
Mahalle	: DONANMACI	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: 5/5
Mevki	:	Arsa Pay/Payda	: 50/452
Çift/Sayfa No	: 25/2399	Arsa Payına Düşen m2	: 104,37 m2
Kayıt Durumu	: Aktif	Bağımsız Bölüm Niteliği	: MESKEN

Mülkiyet Bilgileri

Adı/Soyadı/Ünvan	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No
SALİH SARIMPAŞA HALİLESİ HATİCE HANIM BİNTİ MEHMET PAŞA VAKFI		/	1/1	104,37 m2	Kat Mülkiyeti Tesisi Açıklama: Tip=Musterek	29/04/1992	2925

Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri

İşlem Türü	İşlem Tarihi	Açıklama
Beyan		Şablon=Yönetim Planının Belirlenmesi, Cümle=YÖNETİM PLANI:02/04/1992

Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müstemilat, Dalyan Ve Voli Mahali, Diğer)

Türü	Açıklama	Tanım	Yevmiye Tarihi	Yevmiye No
------	----------	-------	----------------	------------





İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, DONANMACI MAHALLESİ 237 ADA 27 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Bu belge Vakıflar Genel Müdürlüğüne 21/12/2023 tarihli TAKSİS verileri kullanılarak üretilmiştir. İhtifal halinde ilgili TM kütükleri esaslıdır. Bu belgeyi 21.12.2023 tarihinde, saat 14:45'de Fehmi ÜRKÜ DENİZ tarafından oluşturulmuştur.

Zemin Tipi	: Bağımsız Bölüm	Ada/Parşel	: 237/27
Zemin No	: 14356192	Yüzölçümü	: 943,5 m2
İl/ilçe	: İZMİR/KARŞIYAKA	Ana Taşınmazın Niteliği	: KARGIR APARTMAN
Mahalle	: DONANMACI	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: 6/6
Mevki	:	Arsa Payı/Payda	: 50/452
Çift/Sayfa No	: 25/2400	Arsa Payına Düşen m2	: 104,37 m2
Kayıt Durumu	: Aktif	Bağımsız Bölüm Niteliği	: MESKEN

Mülkiyet Bilgileri

Adı/Soyadı/Ünvan	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No
SALİH SARIMPAŞA HALİLESİ HATİCE HANIM BİNTİ MEHMET PAŞA VAKFI		/	1/1	104,37 m2	Kat Mülkiyeti Tesisi Açıklama: Tip=Musterek	29/04/1992	2925

Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri

İşlem Türü	İşlem Tarihi	Açıklama
Beyan		Şablon=Yönetim Planının Belirlenmesi, Cümle=YÖNETİM PLANI:02/04/1992

Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müstemilat, Dalyan Ve Voli Mahali, Diğer)

Türü	Açıklama	Tanım	Yevmiye Tarihi	Yevmiye No
------	----------	-------	----------------	------------

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Bu belge Vakıflar Genel Müdürlüğüne 21/12/2023 tarihli TAKSİS verileri kullanılarak üretilmiştir. İhtifal halinde ilgili TM kütükleri esaslıdır. Bu belgeyi 21.12.2023 tarihinde, saat 14:45'de Fehmi ÜRKÜ DENİZ tarafından oluşturulmuştur.

Zemin Tipi	: Bağımsız Bölüm	Ada/Parşel	: 237/27
Zemin No	: 14356193	Yüzölçümü	: 943,5 m2
İl/ilçe	: İZMİR/KARŞIYAKA	Ana Taşınmazın Niteliği	: KARGIR APARTMAN
Mahalle	: DONANMACI	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: 7/7
Mevki	:	Arsa Payı/Payda	: 50/452
Çift/Sayfa No	: 25/2401	Arsa Payına Düşen m2	: 104,37 m2
Kayıt Durumu	: Aktif	Bağımsız Bölüm Niteliği	: MESKEN

Mülkiyet Bilgileri

Adı/Soyadı/Ünvan	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No
SALİH SARIMPAŞA HALİLESİ HATİCE HANIM BİNTİ MEHMET PAŞA VAKFI		/	1/1	104,37 m2	Kat Mülkiyeti Tesisi Açıklama: Tip=Musterek	29/04/1992	2925

Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri

İşlem Türü	İşlem Tarihi	Açıklama
Beyan		Şablon=Yönetim Planının Belirlenmesi, Cümle=YÖNETİM PLANI:02/04/1992

Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müstemilat, Dalyan Ve Voli Mahali, Diğer)

Türü	Açıklama	Tanım	Yevmiye Tarihi	Yevmiye No
------	----------	-------	----------------	------------

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Bu belge Vakıflar Genel Müdürlüğüne 21/12/2023 tarihli TAKSİS verileri kullanılarak üretilmiştir. İhtifal halinde ilgili TM kütükleri esaslıdır. Bu belgeyi 21.12.2023 tarihinde, saat 14:45'de Fehmi ÜRKÜ DENİZ tarafından oluşturulmuştur.

Zemin Tipi	: Bağımsız Bölüm	Ada/Parşel	: 237/27
Zemin No	: 14356194	Yüzölçümü	: 943,5 m2
İl/ilçe	: İZMİR/KARŞIYAKA	Ana Taşınmazın Niteliği	: KARGIR APARTMAN
Mahalle	: DONANMACI	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: 8/8
Mevki	:	Arsa Payı/Payda	: 50/452
Çift/Sayfa No	: 25/2402	Arsa Payına Düşen m2	: 104,37 m2
Kayıt Durumu	: Aktif	Bağımsız Bölüm Niteliği	: MESKEN

Mülkiyet Bilgileri

Adı/Soyadı/Ünvan	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No
SALİH SARIMPAŞA HALİLESİ HATİCE HANIM BİNTİ MEHMET PAŞA VAKFI		/	1/1	104,37 m2	Kat Mülkiyeti Tesisi Açıklama: Tip=Musterek	29/04/1992	2925

Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri

İşlem Türü	İşlem Tarihi	Açıklama
Beyan		Şablon=Yönetim Planının Belirlenmesi, Cümle=YÖNETİM PLANI:02/04/1992

Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müstemilat, Dalyan Ve Voli Mahali, Diğer)

Türü	Açıklama	Tanım	Yevmiye Tarihi	Yevmiye No
------	----------	-------	----------------	------------

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Bu belge Vakıflar Genel Müdürlüğüne 21/12/2023 tarihli TAKSİS verileri kullanılarak üretilmiştir. İhtifal halinde ilgili TM kütükleri esaslıdır. Bu belgeyi 21.12.2023 tarihinde, saat 14:45'de Fehmi ÜRKÜ DENİZ tarafından oluşturulmuştur.

Zemin Tipi	: Bağımsız Bölüm	Ada/Parşel	: 237/27
Zemin No	: 14356195	Yüzölçümü	: 943,5 m2
İl/ilçe	: İZMİR/KARŞIYAKA	Ana Taşınmazın Niteliği	: KARGIR APARTMAN
Mahalle	: DONANMACI	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: ZEHİN/9
Mevki	:	Arsa Payı/Payda	: 52/452
Çift/Sayfa No	: 25/2403	Arsa Payına Düşen m2	: 108,54 m2
Kayıt Durumu	: Aktif	Bağımsız Bölüm Niteliği	: MESKEN

Mülkiyet Bilgileri

Adı/Soyadı/Ünvan	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No
SALİH SARIMPAŞA HALİLESİ HATİCE HANIM BİNTİ MEHMET PAŞA VAKFI		/	1/1	108,54 m2	Kat Mülkiyeti Tesisi Açıklama: Tip=Musterek	29/04/1992	2925

Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri

İşlem Türü	İşlem Tarihi	Açıklama
Beyan		Şablon=Yönetim Planının Belirlenmesi, Cümle=YÖNETİM PLANI:02/04/1992

Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müstemilat, Dalyan Ve Voli Mahali, Diğer)

Türü	Açıklama	Tanım	Yevmiye Tarihi	Yevmiye No
------	----------	-------	----------------	------------



2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI VE MEVCUT PLANLAR

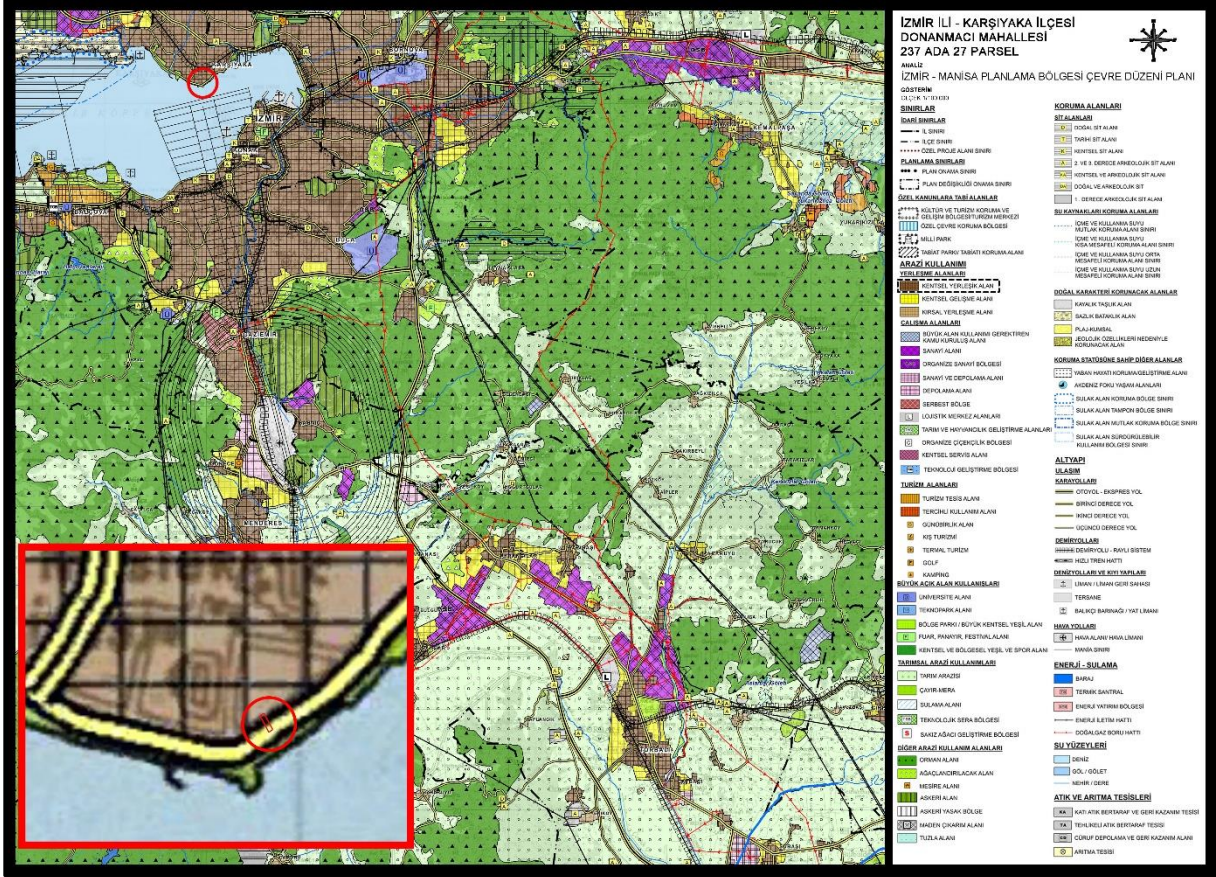
2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan 1/100.000 Ölçekli Manisa-İzmir Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Yerleşik Alan**” olarak belirlenen alanda kalmaktadır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında, 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılarak 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

- 03.08.2022 tarihinde en son değişikliklerin onaylandığı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı L18 numaralı plan paftasında söz konusu alan “**Kentsel Yerleşik Alan**” olarak belirlenmiş olup “*Konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo v.b. gibi sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir.*” ifadeli plan hükmü altına alınmıştır.



Şekil 4. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli İzmir - Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Konumu

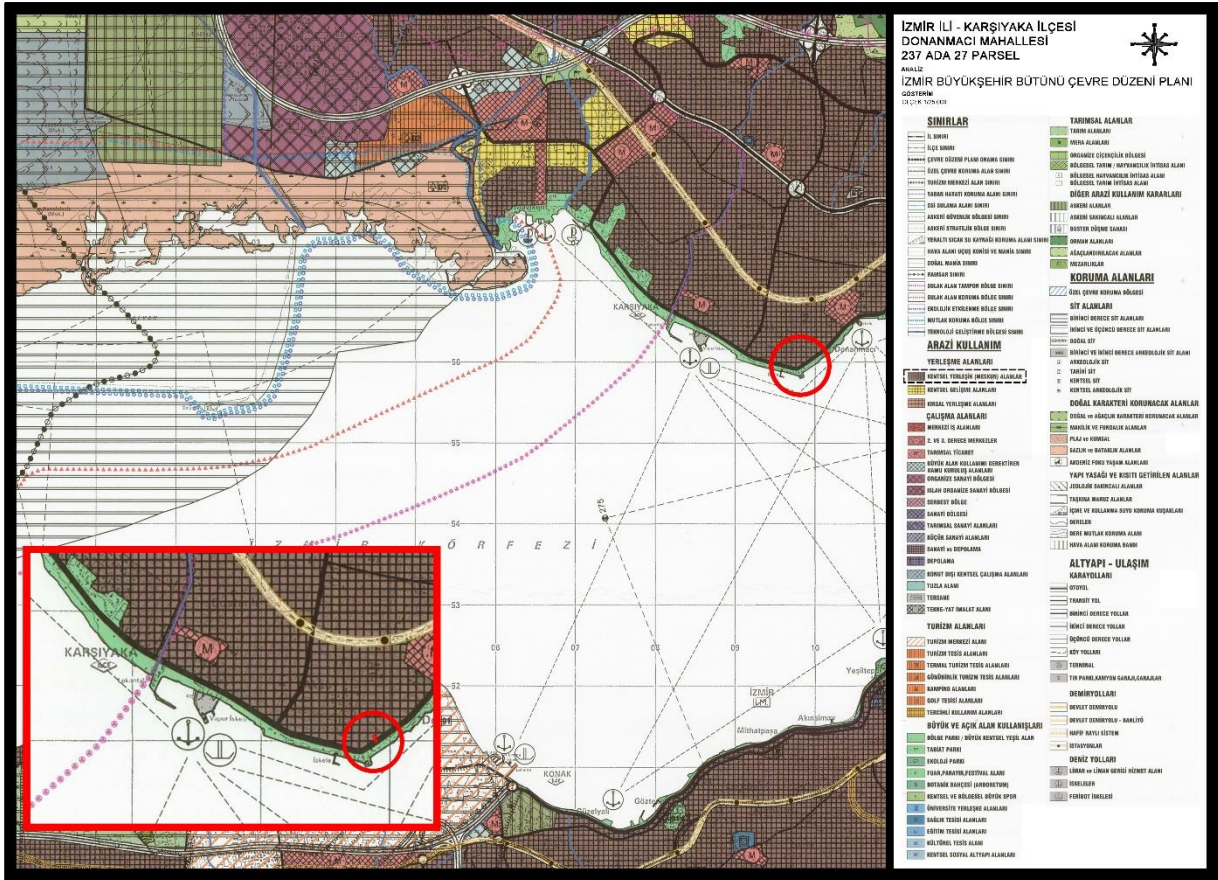
2.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir kent bütününe kapsayan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı karar ile onaylanmıştır. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planına göre L18A1 Plan Paftasında söz konusu alan “Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alan” içerisinde kalmaktadır:

- Plan hükümlerinde Kentsel Yerleşik Alanlar, “Konut ve konut kullanıma hizmet verecek, sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atık su üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolama alanları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Kentsel

yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.” şeklinde tanımlanmıştır.

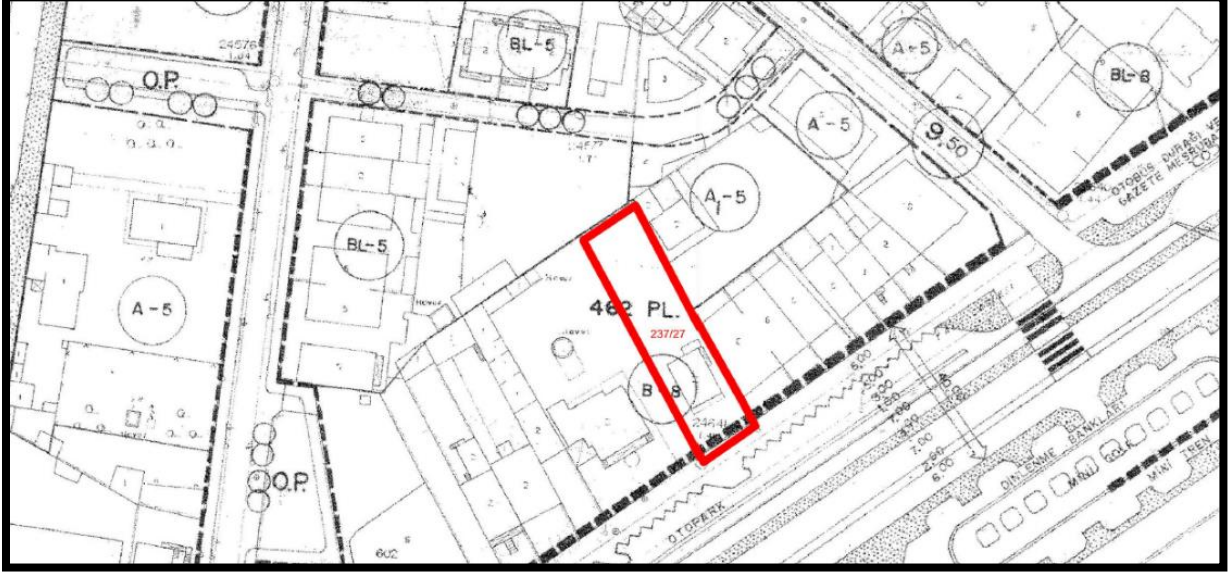
- Bu kapsamda;
- Planlama aşamasında alanın özelliğine göre ilgili kurum görüşlerinin alınacağı,
- Kentsel yerleşik alanlarda onaylı imar planlarının öngördüğü nüfusun aşılamayacağı,
- İmar planlarında var olan sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarının azaltılmayacağı,
- Kentsel yerleşik alanlarda yapı stokunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine alanın, jeolojik yapısına göre koruma/yenileme, sağıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projelerin yapılabileceği belirtilmektedir.



Şekil 5. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Konumu

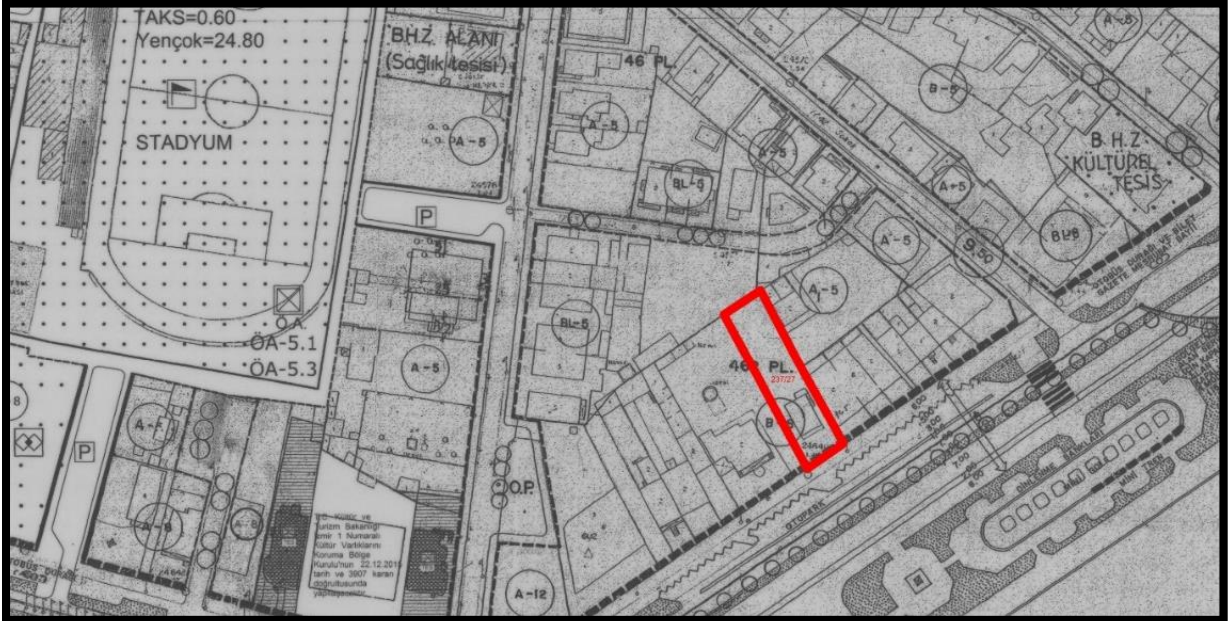
2.2. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan Değişikliğine konu alana yönelik alt ölçekli planlama kararları incelendiğinde:
-07.03.1984 yılı onaylı 1/1000 ölçekli Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planında 24L2B Plan Paftasında kalan Plan Değişikliğine konu alanın kullanım kararı **“Konut Alanı”** yapılaşma koşulu **“Bitişik Nizam- 8 Kat”** olarak belirlenmiştir.



Şekil 8. 07.03.1984 Onaylı Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı

- 14.06.2011 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonunda 24L2B Plan Paftasında kalan Plan Değişikliğine konu alanın **“Konut Alanı”** kullanımı ile **“Bitişik Nizam- 8 Kat”** yapılaşma koşullu 07.03.1984 yılı onaylı plan kararları korunmuştur.



Şekil 9. 14.06.2011 Onaylı Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı

3. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

3.1. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

Sonuç ve Öneriler

Erdem Yerbilimleri Ltd. Şti. tarafından hazırlanan ve 2016 yılı Eylül ayında onaylanan “İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yaklaşık 1358 Ha’lık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu” (Erdem Yer Bilimleri Ltd. Şti., 2016) Karşıyaka ilçesi genelinde imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmayan tüm alanları kapsayacak biçimde hazırlanmıştır. Planlama çalışmasına konu olan sınırlar açısından bakıldığında bu raporun, 2012 tarihli raporun hazırladığı alan dışında kalan alanların tamamını kapsadığı görülür.

Bu raporda, alanın tamamına yönelik Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar (Ö.A-1.1) belirlemesi yapılmıştır.

Raporda, inceleme alanında morfolojik açıdan topografik eğimin % 0-5 arasında olduğu; jeolojik açıdan temel zemini (Q-21-k) **Kuvaterner yaşlı Alüvyonlardan** oluşan, yeraltı suyu seviyesi (YASS) 0.5 m ile 5.00 m arasında değişen, yapılan analizlere göre sıvılaşma potansiyeli taşıyan ve yanal yayılma beklenen alanlar olduğu belirtilmiş ve alüvyon birimlerin litolojik özellikleri, yanal ve düşey yönde oldukça değişkenlik gösterdiği, şişme-oturma ve taşıma gücü sorunları da yaşanabilecek alanlar olduğu belirtilerek aşağıdaki önlemlerin alınması önerilmiştir.

- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas temel ve zemin etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.
- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, Sıvılaşma, Şişme, Oturma, Yanal Yayılma, Taşıma Gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi gerekir.
- Deprem Yönetmeliği’nde yer alan elastik tasarım tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma riskine karşı, Deprem yönetmeliğinin de öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.
- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar), geoteknik konusunda uzman mühendisler

tarafından projelendirilerek belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.

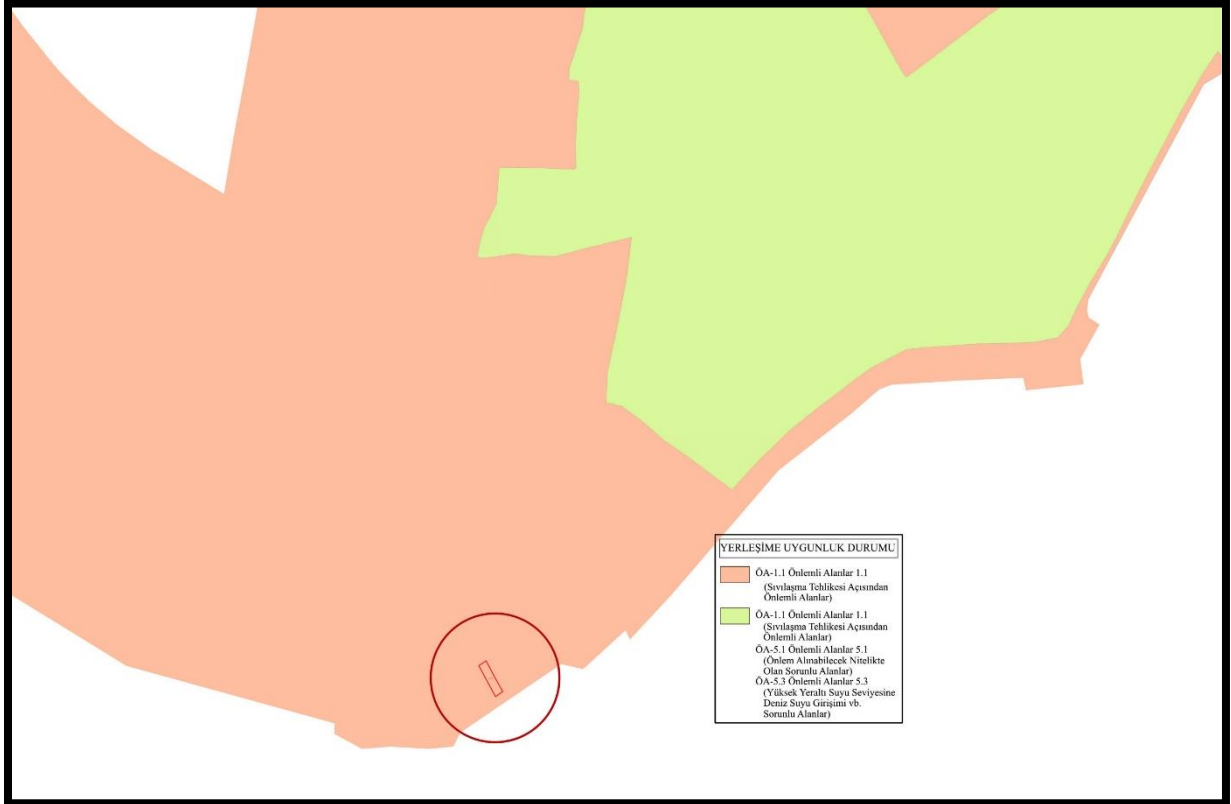
Hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri arttırılmalıdır.


Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir.

Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.



İL :	İZMİR	<p align="center">ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ</p> <p>Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.</p> <p align="center">Taner AKSOY Jeoloji Yük. Mühendisi</p> <p align="center">Müjdat YAMAN Jeoloji Yük. Müh.</p>
İLÇE :	KARŞIYAKA	
BELDE :	---	
KÖY/MAH :	---	
PAFTA :	K18D23D4A, 3A,3B, K18D22C3D, 3C, 4D, K18D23D4D, 4C, 3D, 3C, L18A02B2A, 2B, 1C, 2D, 2C, 4A, 4B, 3A, 3B, 4C, 3D, 3C, L18A03A1A, 1B, 2A, 2B, 1D, 1C, 2D, 4A, 4B, 3A, 4D, 4C, 3D, L18A02C1B, 2A, 2B, 1C, 2D, 2C, 4B, 3A, 3B, 3C, L18A03B1A, L18A03D1A, 1B, 2A, 2B, 1D, 1C, 2D, 2C, 4A, 4B, 3A, 3B, 4D, 4C, 3D, 3C, L18A03C1A, 1D, 1C, 4A nolu olmak üzere toplam 66 adet 1/1000 ölçekli pafta	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
<p>Esti Ezgi BAKSI Jeofizik Yüksek Mühendisi</p> <p>Yücel EKŞİOĞLU Jeoloji Mühendisi</p> <p>Sami ERCAN Jeoloji Mühendisi</p> <p>Özlem YİĞİT Jeoloji Mühendisi</p> <p>Y. ASAR Jeoloji Mühendisi</p>		
<p>648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.</p> <p>28.10.2016</p> <p>Cahit KOCAMAN Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk.</p> <p>...../...../2016</p> <p>Hidayet UYSAL Genel Müdür Yardımcısı V.</p> <p align="center">  Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür </p>		

Şekil 11. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

4. PLAN GEREKÇE VE KARARLARI

Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğü'nün 18.05.2022 tarih ve 248811 sayılı yazısında “Mülkiyeti İdaremizce yönetilen Salih Sarımpaşa Halilesi Hatice Hanım Binti Mehmet Paşa Vakfı'na ait, İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Donanmacı mahallesinde bulunan, tapununun 237 ada, 27 no.lu parselinde kayıtlı taşınmaz İzmir 3.Noterliği'nin 05.04.2021 tarih ve 3271 yevmiye ile yapım karşılığı kiralama modeli çerçevesinde sözleşme imzalamıştır. Taşınmazın kiracısı Gap-San Turizm İşletmeleri A.Ş, İdaremize vermiş olduğu dilekçede taşınmazın otel olarak düzenlenerek işletmek istediğinden mevcut imar planının plan notlarına "Ticaret, konaklama ve turizm" niteliklerinin ilave edilmesini talep etmektedir. Bahse konu talebin değerlendirilerek gerekli işlemlerin yürütülmesi ve sonucundan Bölge Müdürlüğümüze bilgi verilmesi hususunda;..” şeklinde belirtilmektedir.

Plan Değişikliğine konu 237 ada 27 numaralı parsel 1/100.000 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ile 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” kullanım kararında, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret-Konut Alanı” kullanım kararında kalmakta iken; yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Ticaret-Konut Alanı” kullanımında olan 237 ada 27 numaralı parselin “Ticaret-Turizm Alanı” olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.

Mülkiyeti Salih Sarımpaşa Halilesi Hatice Hanım Binti Mehmet Paşa Vakfına ait 237 Ada 27 parselin, yukarıda belirtildiği üzere; Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki kullanım kararı “Ticaret - Turizm Alanı” olarak düzenlenerek konuya ilişkin plan notları eklenmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki kullanım kararı “Ticaret-Konut Alanı” kullanımında olan 237 ada 27 parsel “Ticaret-Turizm Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanına ilişkin plan değişiklik teklifi Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 02.01.2023 tarih ve 72458193/44 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunmuştur.

T.C.
İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Evrakın Tarihi : 25.11.2022
Birimi : PLAN VE PROJE MDR.
Evrak No : 130333

Karar Tarihi : 02.01.2023
Karar No : 72458193 / 44

İMAR + HUKUK KOMİSYONLARI ORTAK RAPORU

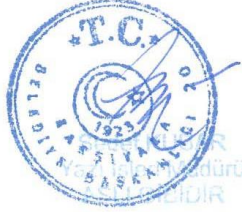
Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 01.12.2022 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen 25.11.2022 tarih ve E-85591785-115.01.06-130333 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğü ifadedeli Başkanlık önergesi incelendi. Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğü'nün 18.05.2022 tarih ve 248811 sayılı yazısı ile Vakıflar Kanunu uyarınca mülkiyeti (Salih Sarımpaşa Halilesi Hatice Hanım Binti Mehmet Paşa Vakfına) kendilerine ait, Donanmacı Mahallesi, 237 Ada 27 Parsele ilişkin yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki "Konut Alanı" kullanım kararının, "Ticaret - Turizm Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Komisyonlarımızca oyçokluğu ile kabul edilmiştir. Sayın Meclis'in onayına arz olunur. Denilmektedir.

KARAR

Yukarıda metni yazılı İmar + Hukuk Komisyonları Ortak Raporu, Başkanlıkça okutturularak görüşülmüş olup; Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğü'nün 18.05.2022 tarih ve 248811 sayılı yazısı ile Vakıflar Kanunu uyarınca mülkiyeti (Salih Sarımpaşa Halilesi Hatice Hanım Binti Mehmet Paşa Vakfına) kendilerine ait, Donanmacı Mahallesi, 237 Ada 27 Parsele ilişkin yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki "Konut Alanı" kullanım kararının, "Ticaret - Turizm Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Adem ÖZTÜRK, Ahmet Uğur BARAN, Mustafa YILDIZ, Seher DİKMEN'in ret oylarıyla, Meclisimizce oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

MECLİS BAŞKANI
CEMİL TUGAY

İMZA



ÜYE
BİRGÜL ÇAĞRI

İMZA

ÜYE
DENİZ AYDOĞAN

İMZA

Şekil 12. Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 02.01.2023 tarih ve 72458193/44 sayılı Meclis Kararı

