



BİLİŞİM VADİSİ

İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, GÜLBAHÇE MAHALLESİ

TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ'NE AİT

1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE

1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1	PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
2	PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	4
2.1	ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	4
2.1.1	İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	4
2.1.2	İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	6
2.2	ALT ÖLÇEKLİ PLANLARI	8
2.2.1	İZMİR YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜSÜ URLA KAMPÜS ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
2.2.2	İZMİR YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜSÜ URLA KAMPÜS ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	8
3	ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	9
3.1	MÜLKİYET DURUMU	9
3.2	ARAZİ KULLANIMI	11
4	PLAN TEKLİFİ	12
4.1	PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI	12
4.2	1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	14
4.3	1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	16

1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama Alanının yer aldığı İzmir İli, ülkemizin batısında, Ege Bölgesi'nin Ege bölümünde yer almaktadır. İzmir ilinin, batısında Ege Denizi, doğusunda Manisa İli, kuzeyinde Balıkesir İli, güneydoğusunda ise Aydın İli konumlanmaktadır.

İzmir İline en yakın mesafede (40 km.) yer alan il, doğusunda, sınır komşusu olan Manisa'dır. İzmir'in İstanbul'a mesafesi 480 km., Ankara'ya mesafesi 590 km. Antalya'ya mesafesi ise 460 km.'dir.

İzmir İlinde; Aliağa, 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 30 ilçe bulunmaktadır.

Planlama alanı İzmir İlinin batısında yer alan Urla İlçesi sınırları içinde kalmaktadır. Urla İlçesinin kuzeyi Ege Denizi ve Karaburun İlçesi, batısında Çeşme İlçesi, doğusunda Güzelbahçe ve Seferihisar İlçeleri ve güneyinde Ege Denizi yer almaktadır. İlçenin yüzölçümü 728 km²'dir.

Urla İlçesi; 1867 yılında İzmir iline bağlı ilçe statüsüne kavuşmuş olup ilçe merkezinde ilk Belediye Teşkilatı 1890 yılında kurulmuştur. Bir merkez belediyesi, merkez belediyesine bağlı 37 mahalle idari yapıyı oluşturmaktadır. İlçedeki Mahalleler; Altıntaş, Atatürk, Bademler, Balıklıova, Barbaros, Birgi, Camiatik, Çamlıçay, Demircili, Denizli, **Gülbahçe**, Güvendik, Hacıisa, İcmeler, İskele, Kadıovacık, Kalabak, Kuşçular, M.Fevzi, Naipli, Nohutalan, Ovacık, Özbek, Rüstem, Sıra, Şirinkent, Torasan, Uzunkuyu, Yağcılar, Yaka, Yelaltı, Yeni, Yenice, Yenikent, Zeytinalanı, Zeytineli, Zeytinler'dir. (<http://www.urla.gov.tr/urla-cografyasi>)

Planlama Alanı Urla İlçesi, Gülbahçe Mahallesi sınırları içinde, İzmir – Çeşme Yolu üzerinde yer almaktadır. Alanın toplam büyüklüğü yaklaşık **22 hektardır**.

Söz konusu alan 394 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 ile 395 ada 3-4-5-6-7-8-9-11 parselleri kapsamakta olup; 10.07.2021 tarih ve 31537 sayılı resmi gazetede 4255 sayılı karar ile Muallimköy Teknoloji Geliştirme Bölgesi İzmir Teknoloji Üssü ek alanı olarak ilan edilmiştir.

Şekil 1 Planlama Alanı ve Yakın Çevre İlişkileri



Şekil 2 Planlama Alanının (Teknoloji Geliştirme Bölgesi) Uydu Görüntüsü



2 PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

2.1.1 İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanının yer aldığı; “**İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**” 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca **16.11.2015** tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı (22 ha.); İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsünü de kapsayan yaklaşık 3300 hektarlık **Üniversite Alanı** içinde yer almaktadır. “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”nda;

- **Üniversite Alanları:** “Yüksekokul, lisans, lisansüstü eğitim, araştırma-bilgi, öğretim ve iletişim merkezi işlevlerini yüklenen ve içerisinde tekno-park tesislerinin de yer alabileceği alanlardır.” Şeklinde tanımlanmıştır.

Üniversite Alanı içinde yer alan; İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü (İYTE) yerleşkesi içinde 20.03.2017 tarih ve 2017/10064 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen **İzmir Teknoloji Geliştirme Bölgesi (TGB)** sembol olarak plana işlenmiştir. “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”nda;

- **Teknoloji Geliştirme Bölgeleri:** “4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu uyarınca kuruluşu gerçekleştirilen, yüksek/ileri teknoloji kullanan ya da yeni teknolojilere yönelik firmaların, belirli bir üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü ya da ar-ge merkez veya enstitüsünün olanaklarından yararlanarak teknoloji veya yazılım ürettikleri/geliştirdikleri, teknolojik bir buluşu ticari bir ürün, yöntem veya hizmet haline dönüştürmek için faaliyet gösterdikleri ve bu yolla bölgenin kalkınmasına katkıda buldukları, aynı üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü ya da ar-ge merkez veya enstitüsü alanı içinde veya yakınında; akademik, ekonomik ve sosyal yapının

bütünleştiği siteler veya bu özelliklere sahip teknopark alanlarıdır.” şeklinde tanımlanmıştır.

- Teknoloji Geliştirme Bölgesi Ve Teknoparklar için plan notlarının 8.2.9.1. maddesinde “Yapılaşma Koşulları, 4691 Sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu Uyarınca Hazırlanacak Alt Ölçekli Planlarda Belirlenecektir.” Kararı getirilmiştir.

Planlama Alanının yer aldığı Üniversite Alanı ve çevresi **Doğal Sit Alanı**dır.

“İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda;

- **Doğal (Tabii) Sit Alanları:** “Jeolojik devirlere ait olup ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip, yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan, korunması gerekli alanlardır.” şeklinde tanımlanmıştır.
- Çevre düzeni planı, sit alanları açısından, mevcut arazi kullanım durumu ve doğal özelliklerden yola çıkarak hazırlanan, bütüncül arazi kullanım kararlarının belirlendiği alt ölçeklerde hazırlanacak koruma amaçlı imar planlarını yönlendirecek üst ölçekli plan kararı olarak ele alınmıştır. Bu kapsamda; çevre düzeni planında gösterilen mevcut sit alanları ve gelecekte ilan edilecek sit alanlarında, alt ölçekli koruma amaçlı imar planları hazırlanırken, çevre düzeni planında önerilen arazi kullanım kararları dikkate alınarak planların hazırlanması, her tür yapılaşma koşullarının ise ilke kararları gereğince ilgili Koruma Bölge Kurulu veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu tarafından belirlenmesine yönelik plan hükümleri düzenlenmiştir. Buna göre;

Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu tarafından tescil edilmiş olan sit alanları için geliştirilen planlama kararlarının, uygulamaya geçirilebilmesi ancak bu alanlara ilişkin koruma amaçlı imar planı çalışmalarının Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu tarafından onaylanmasına bağlıdır.

2.1.2 İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı (22 ha), Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 12.09.2012 tarihinde onaylanmış olan İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Üniversite Alanı” olarak tanımlanmış olup; “2. Derece Doğal Sit Alanı” sınırı içerisinde kalmaktadır.

1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerinde (Plan Notları) “Üniversite Alanı” ve “Doğal Sit Alanı” aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

- **4.10. Büyük ve Açık Alan Kullanışları**
 - **4.10.7. Üniversite Yerleşke Alanları:** Lisans, Lisansüstü Eğitim, Araştırma-Bilgi Üretim ve İletişim Merkezi işlevlerini yüklenen, içerisinde Teknoparkların da yer alabileceği alanlardır.
- **4.15. Koruma Alanları:** 4.15.1. Sit Alanları: 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” uyarınca, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescil edilen alanlardır.
 - **4.15.1.1. Doğal Sit:** Jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup, ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır.

Yine aynı plan hükümlerinde söz konusu kullanım alanlarına dair aşağıdaki özel plan hükümleri belirlenmiştir.

- **7.5. Üniversite Yerleşkeleri:** Lisans, lisansüstü eğitim, araştırma-bilgi üretim ve iletişim merkezi işlevlerini üstlenen ve içerisinde teknoparklarında yer alabileceği alanlardır. Mevcut üniversite yerleşkelerinde, bu planın onayından önce ilgili idarece onaylanmış Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı koşulları geçerlidir. Bu planla belirlenen yeni yapılaşmaya açılacak olan üniversite yerleşkelerinde yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir. Bu planlar onanmadan uygulama yapılamaz. Bu planda kentsel kullanım kararı getirilmiş alanlarda yer seçecek üniversite

talepleri, bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

- **7.36. Sit alanlarına Özel Hükümler:** 7.36.1. 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”, ilgili yönetmelikler, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun ilke kararları ile ilgili Koruma Kurullarının kararlarına göre uygulama yapılacaktır. 7.36.2. Bu planın onayından önce belirlenmiş olan sit alanlarında, bu planın arazi kullanım kararlarına ve plan notlarına uygun olanların alt ölçekli koruma amaçlı imar planları ve yapılaşma koşulları geçerlidir. 7.36.3. Bu planın onayından sonra belirlenecek sit alanları ile, sınır ve derece değişiklikleri yapılacak sit alanlarında; sit alanı sınırları bu plana işlenecek ve arazi kullanım kararları KTVKYK'nun ilgili ilke kararlarına uygun olmak kaydıyla 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında belirlenecektir. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı yapılaşma koşullarına uygun olmak üzere ve koruma kurullarının uygun görüşünü almak koşuluyla alt ölçekli planlarda belirlenecektir. 43 7.36.4. Bu planda gösterilemeyecek kadar küçük, parsel bazında yapılan tescil kararlarında bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın alt ölçekli koruma amaçlı imar planı ve uygulamaları yapılabilir. 7.36.5. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Koruma Kurullarınca sit alanı ilan edilmeden önce, mevzuata uygun olarak onaylanmış mevzii imar planı bulunan yerlerde; alandaki sit kararının ilgili mevzuat doğrultusunda yapılaşmaya olanak sağlayacak şekilde değiştiği durumlarda, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, sit kararı öncesi yürürlükte olan imar planındaki yapılaşma haklarını arttırmamak ve ilgili kanun, yönetmelik ve ilke kararlarına uygun olmak koşuluyla, alt ölçekli koruma amaçlı imar planları yapılabilir

2.2 ALT ÖLÇEKLİ PLANLARI

2.2.1 İZMİR YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜSÜ URLA KAMPÜS ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 17.10.2012 tarihinde onaylanan Urla İlçesi, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü Urla Kampüs Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup kullanım kararları; E:0.02 yapılaşma koşullu, "İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü Urla Kampüs Alanı" olarak tanımlıdır.

Ayrıca planlama alanında bulunan 395 ada 10 parsel (eski 686 parsel) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 27.06.2014 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ile Maksimum İnşaat Alanı 250 m², Hmax:6,80 m yapılaşma koşullu "Resmi Tesis Alanı" olarak tanımlanmıştır.

Şekil 3 Planlama Alanının "İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü Urla Kampüs Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı"ndaki Konumu

2.2.2 İZMİR YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜSÜ URLA KAMPÜS ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 17.10.2012 tarihinde onaylanan Urla İlçesi, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü Urla Kampüs Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planda 395 ada 13 parsel E:1.00, Hmax:5,50 yapılaşma koşullu "BHA", diğer taşınmazlar ise E:0.02 yapılaşma koşullu "İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü Urla Kampüs Alanı" olarak tanımlıdır.

Ayrıca planlama alanında bulunan 395 ada 10 parsel (eski 686 parsel) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 27.06.2014 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama Revizyon İmar Planı Değişikliği ile Maksimum İnşaat Alanı 250 m², Hmax:6,80 m yapılaşma koşullu "Resmi Tesis Alanı" olarak tanımlanmıştır.

3 ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1 MÜLKİYET DURUMU

İzmir İli, Urla İlçesi, Gülbahçe Mahallesi'nde bulunan; yaklaşık 22 ha büyüklüğündeki alan ve yakın çevresinde, yapılacak 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmalarına altlık teşkil etmesi amacıyla hazırlanan mülkiyet analizi aşağıdaki gibidir.

Söz konusu alan 394 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 ile 395 ada 3-4-5-6-7-8-9-11 parselleri kapsamakta olup; parsellerin büyük çoğunluğu özel mülkiyetten kamulaştırılan parsellerden, kalanı ise Maliye Bakanlığı'ndan tahsis edilen parsellerden oluşmaktadır.

Şekil 4 Planlama Alanına İlişkin Hazırlanan Mülkiyet Analizi



3.2 ARAZİ KULLANIMI

Şekil 5 Planlama Alanına İlişkin Hazırlanan Arazi Kullanım Analizi



4 PLAN TEKLİFİ

4.1 PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI

Teknoloji Üssü (Teknoloji Geliştirme Bölgesi)'nün, ihtiyaçlara uygun ve hızlı bir şekilde cevap verebilen, uluslararası yatırımcıları barındıran, ürettiği milli teknoloji ile tüm dünyada iddialı olacak, yetkin iş gücü ile işleyen ve birden çok sektöre odaklanabilen bir yapıda olması beklenmektedir.

Bilişim Vadisi İzmir Teknoloji Üssü' nün, şu ana kadarki teknoloji geliştirme bölgelerinden yeni ve daha farklı bir modelinin olması planlanmaktadır. Özellikle uluslararası yapıda oluşu ve BİT sektöre odaklanacak katma değeri yüksek ürünlerin hem arge hem de üretim aşamasında desteklenmesine olanak sağlayacak teşvik ve destek mekanizmasıyla uluslararası bir cazibe merkezi olması öngörülmektedir. Türkiye'de oluşturulması hedeflenen Sanayinin ihtiyaç duyduğu milli yazılım ve uygulamaların oksijenle buluştuğu saha Mega Teknoloji Koridoru İzmir Bilişim Vadisi bünyesinde AR-GE merkezi bulunan TOGG'un da cazibesıyla nitelikli start-up'ların buluştuğu nokta olacaktır.

Teknoloji Koridorunun teknoloji üretim merkezi haline gelerek burada yakalanacak başarı ile diğer bölgeler için de uygulanabilir bir model olması planlanmaktadır. İzmir'deki BİT sektör gelişimi bir tesadüf değildir. Bu, stratejik bir yaklaşım, temel yerel ürünler ve sektör içerisinde yönlendirilmiş girişimlerle ortaya çıkmıştır. BİT sektöründe İzmir'in gelişimi Bilgi Toplumu Stratejisi (2006-2010) çalışmasına kadar uzanmaktadır.

İzmir'in BİT sektörünün geleceğini şekillendiren bir sonraki üst ölçek strateji, e-ticaret için yeni uygulamalar ve mevzuatlar geliştirmede Öneri TGB'si lokomotif olacaktır.

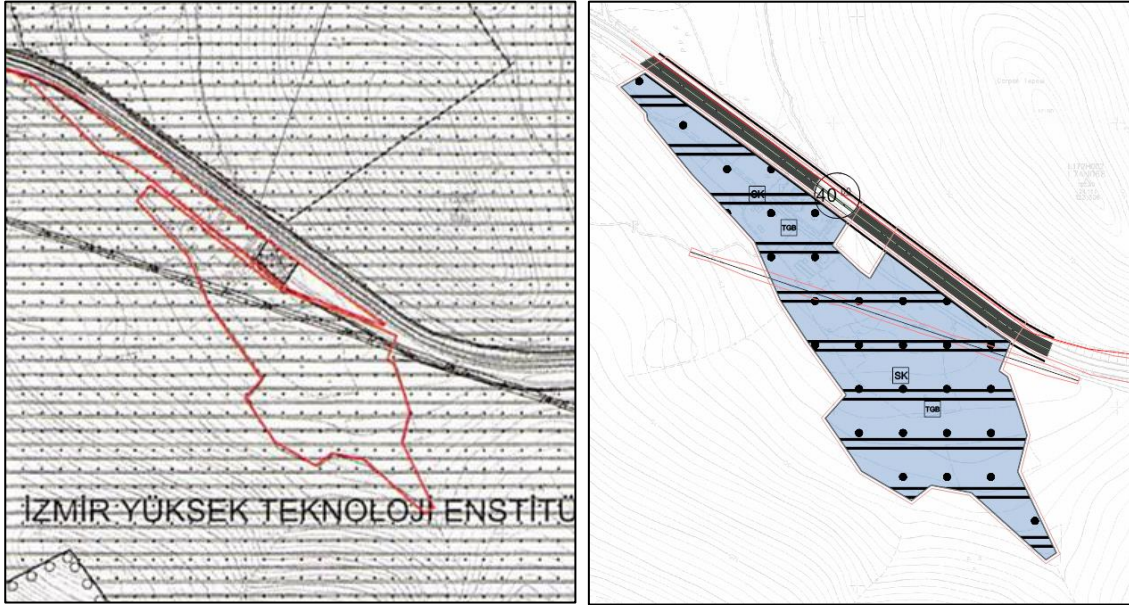
Ayrıca, Bilişim sektörünün, ülkemizdeki tüm sanayi sektörlerini operasyon, inovasyon ve rekabetçilik bazında destekleyen yegâne sektör olduğu, tüm işletmeler tarafından operasyonlarının yürütülebilmesi için çeşitli yazılım ve donanımların kullanılmakta olduğu, Cumhurbaşkanlığımızın "Yerli ve Milli" sanayi hamlesinin de gerçekleşmesine büyük destek olan yerli yazılım şirketlerimizin düşük maliyetlere ve yüksek esnekliğe sahip olmaları nedeniyle işletmelerimiz tarafından tercih edilmekte oldukları ancak büyük çoğunlukla yüz (100) kişi altında personel istihdam eden söz konusu şirketlerin içinde yaşadığımız krizde vergi

ve SGK desteği alamamış, yeni satışlarını kaybetmiş ve düşük faizli kredilerden yararlanamamış durumda oldukları belirtilmiştir.

5 trilyon dolara yaklaşan Küresel Bilgi ve İletişim Pazarı'nda ülkemiz için büyük fırsatlar olduğunu düşünüyoruz. Özellikle istihdam ve katma değer yüksek olduğu yazılım ve hizmet alanlarında insan kaynağımızı rekabetçi hale getirip, özellikle Amerika gibi büyük pazarlarda varlık gösterebiliriz. Uluslararası pazarlara yönelirken unutulmaması gereken bir konu da sürdürülebilir bir ihracat başarısı için dinamik bir iç pazar olması gerektiğidir.”

4.2 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Şekil 6 Onaylı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Öneri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Karşılaştırması



Tablo 1 Onaylı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Öneri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Kararları ve Alan Kullanımları Karşılaştırması

	1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI	1/5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
İZMİR YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜSÜ KAMPÜS ALANI	219760 m ²	-
TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ	-	176207 m ²
YOL VE DİĞER ALTYAPI ALANI	-	43553 m ²
TOPLAM ALAN	219760 m²	219760 m²

Teknoloji Geliştirme Bölgesi:

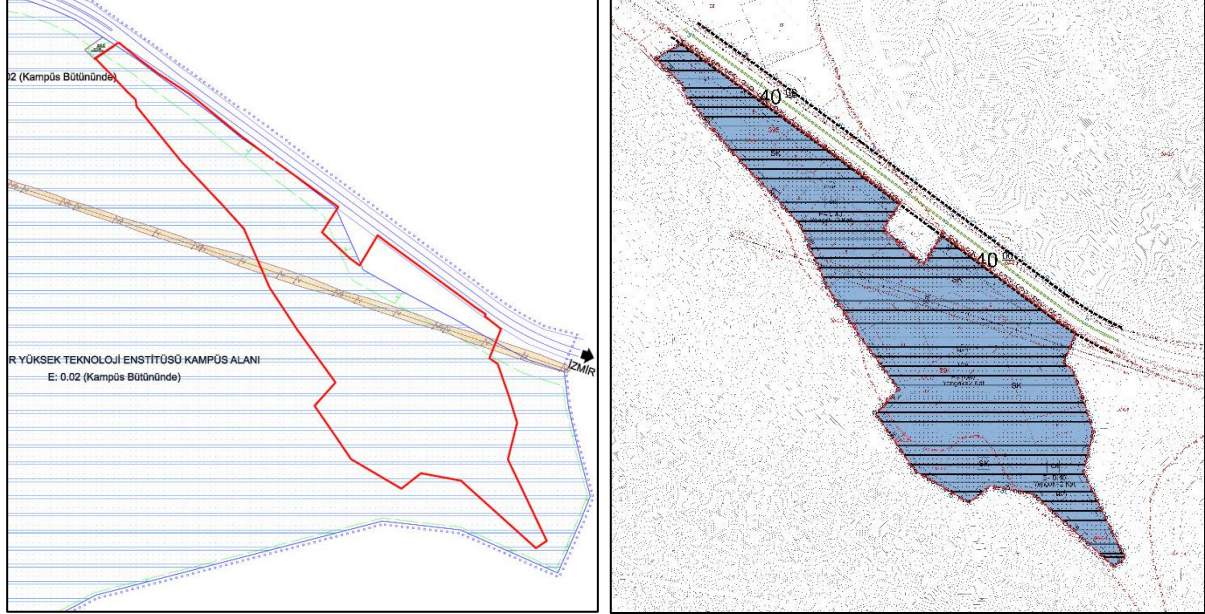
Toplam 219760 m² büyüklüğündeki planlama alanının 176207 m²'si “Teknoloji Geliştirme Bölgesi” olarak planlanmıştır. Bu alandaki yapılaşma koşulu ise Emsal:0.40 ve Yençok:2 Kat olarak belirlenmiştir. Ayrıca söz konusu bölgede; orman alanlarından 10 m, karayolundan 25 m ve enerji nakil hattından 10’ar m yapı yaklaşma mesafesi bırakılarak yapılaşma yapılacaktır. MAP olarak tanımlı alanlarda ise mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Yol ve Diğer Altyapı Alanı

Planlama alanında “Teknoloji Geliştirme Bölgesi” olarak belirlenen alan dışında kalan 43553 m²’lik bölümü ise yol ve diğer altyapı alanları olarak planlanmıştır. Söz konusu alan, planlama alanının kuzeydoğu bölümünde 40 metrelik I. Derece taşıt yolunu kapsamaktadır.

4.3 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Şekil 7 Onaylı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile Öneri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Karşılaştırması



Tablo 2 Onaylı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile Öneri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Kararları ve Alan Kullanımları Karşılaştırması

	1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI	1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
İZMİR YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜSÜ KAMPÜS ALANI	219760 m ² (Emsal:0.02)	-
TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ	-	176207 m ² (Emsal:0.40)
YOL VE DİĞER ALTYAPI ALANI	-	43553 m ²
TOPLAM ALAN	219760 m²	219760 m²

Teknoloji Geliştirme Bölgesi:

Toplam 219760 m² büyüklüğündeki planlama alanının 176207 m²'si “Teknoloji Geliştirme Bölgesi” olarak planlanmıştır. Bu alandaki yapılaşma koşulu ise Emsal:0.40 ve Yençok:2 Kat olarak belirlenmiştir. Ayrıca söz konusu bölgede; orman alanlarından 10 m, karayolundan 25 m ve enerji nakil hattından 10’ar m yapı yaklaşma mesafesi bırakılarak yapılaşma yapılacaktır. MAP olarak tanımlı alanlarda ise mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Yol ve Diğer Altyapı Alanı

Planlama alanında “Teknoloji Geliştirme Bölgesi” olarak belirlenen alan dışında kalan 43553 m²’lik bölümü ise yol ve diğer altyapı alanları olarak planlanmıştır. Söz konusu alan, planlama alanının kuzeydoğu bölümünde 40 metrelik I. Derece taşıt yolunu kapsamaktadır

