



11.1. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

Bu başlık ve madde iptal edilmiştir.

11.2. MUTLAK TARIM ARAZİLERİ

Mutlak tarım arazilerinde aşağıda belirtilen faaliyetler dışında herhangi bir yapılaşmaya izin verilemez.

Küçük ve büyükbaş hayvancılık tesisleri (ahır ve ağıl), arıhane, sera ve mandıraya ve yetiştirilen ürünün yetiştirildiği yerde depolanmasını gerektiren tarımsal amaçlı depolara (2023-4-228) ilişkin başvurulara izin verilecek olup, bu başvurulara ilişkin olarak; Söz konusu tesislere gerekli olan müştemilat ve bakıcı evi/evleri yer alabilir.

Bu tesisler için aranılan şartlar:

- ✓ Parsel büyüklüğünün, 5000 m²'den az olmaması,
- ✓ Parselin bir kadastro yola cephesi olması,
- ✓ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, DSİ, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden uygun görüşün alınması,
- ✓ İçme-kullanma suyu havzalarında kalan alanlara ilişkin SASKİ'den gerekli izinlerin alınması,
- ✓ Parselin karayoluna, ormana, demiryoluna, enerji nakil hattı, gaz veya petrol boru hattı vb.... yakın olması durumunda ilgili kurum görüşünün alınması,
- ✓ Kentsel yerleşim alanlarına ve onaylı imar planlarına 500 metreden yakın olmaması, kırsal yerleşim alanına 300 metreden yakın olmaması, gerekmektedir. Seralarda mesafe şartı aranmaz.
- ✓ Yetiştirilen ürünün yetiştirildiği yerde depolanmasını gerektiren tarımsal amaçlı depolarda;
- ✓ Sakarya Ticaret Borsası'ndan uygunluk görüşünün alınması zorunludur.
- ✓ Söz konusu tesis yukarıda belirtilen mesafe şartlarını sağlamıyor ise;

Çevreye ilişkin gürültü ve çevre kirliliği oluşturmayacağına dair Sakarya Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma Ve Kontrol Dairesi Başkanlığından görüş alınması zorunludur.

- Yukarıda belirtilen görüşlerin olumlu olması halinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre diğer ilgili kurum görüşleri alınarak 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılması gerekmektedir. (2023-4-228)

Yapılaşma şartları:

- ✓ Emsal (E)=0.30' dur.
- ✓ Bu faaliyet için gerekli olan bakıcı evinin, 1500 m²'ye kadar inşaat alanı için 75 m²; 3000 m² kadar inşaat alanı için 150 m²; 3000 m² ve daha fazla inşaat alanı için 250 m² olacak şekilde yapılmasına da izin verilir. Bu yapılar toplam emsal alanına dahildir.
- ✓ Yapı yükseklikleri; (yençok) 7,50 metreyi geçemez. Ancak tesisin ihtiyacı olan müştemilatlarda yapı yüksekliği, yapının teknik özelliğine göre belirlenecektir.
- ✓ Tesisin yapı yaklaşma mesafesi yoldan ve komşu parsellerden 5 metre olarak düzenlenecektir.
- ✓ Tesisin yapı yaklaşma mesafesi yoldan ve komşu parsellerden 5 metre olarak düzenlenecektir
Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Ancak; tarım alanlarında tarım ve hayvancılığa yönelik tesisler için komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir.



Ayrıca, bu alanlarda yeni maden işletme ruhsatı ile OSB taleplerine izin verilmez.

11.3. ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ

Bu alanlarda herhangi bir yapılaşmaya izin verilemez. Yeni maden işletme ruhsatı verilemez.

11.4. DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ

Bu alanlarda, bu planın marjinal tarım arazilerine ilişkin plan hükümleri geçerlidir.

11.5. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ

11.5.1. Tarımsal/hayvancılık amaçlı faaliyetlerde; kırsal kalkınma yatırımlarının desteklenmesi çerçevesinde, 5403 sayılı kanuna göre gerekli iznin alınması şartıyla, "tarım ve hayvancılığa yönelik" tesisler yer alabilir. Bu tesisler için;

ARANILAN ŞARTLAR:

- ✓ Parsel büyüklüğünün, 5000 m²'den az olmaması,
- ✓ Parselin bir kadastro yola cephesi olması,
- ✓ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, DSİ, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden uygun görüşün alınması,
- ✓ İçme-kullanma suyu havzalarında kalan alanlara ilişkin SASKİ'den gerekli izinlerin alınması,
- ✓ Parselin karayoluna, ormana, demiryoluna, enerji nakil hattı, gaz veya petrol boru hattı vb.... yakın olması durumunda ilgili kurum görüşünün alınması,
- ✓ Kentsel yerleşim alanlarına ve onaylı imar planlarına 500 metreden yakın olmaması, kırsal yerleşim alanına 300 metreden yakın olmaması gerekmektedir, Sera taleplerinde mesafe şartı aranmaz. (2023-4-228) Ayrıca yetiştirilen ürünün yetiştirildiği yerde depolanmasını gerektiren tarımsal amaçlı depolarda mesafe şartı aranmamakta olup, buna ilişkin olarak Sakarya Ticaret Borsası'ndan uygunluk görüşünün ve çevreye ilişkin gürültü ve çevre kirliliği oluşturmayacağına dair Sakarya Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı'ndan olumlu görüş alınması zorunludur.2024-2-79
- ✓ Küçük ve büyük baş hayvancılık tesisleri (ahır ve ağıl), arıhane, sera ve mandıra hariç; 500 m²'den büyük inşaat alanına sahip kümes, kuluçkahane ve damızlık kanatlı işletmeleri, yumurta üretim ve paketleme, soğuk hava depoları, tarımsal amaçlı depo taleplerinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması, gerekmektedir.

YAPILAŞMA ŞARTLARI:

- ✓ Emsal (E)=0.30' dur.
- ✓ Bu faaliyet için gerekli olan bakıcı evinin, 1500 m²'ye kadar inşaat alanı için 75 m²; 3000 m² kadar inşaat alanı için 150 m²; 3000 m² ve daha fazla inşaat alanı için 250 m² olacak şekilde yapılmasına da izin verilir. Bu yapılar toplam Emsal alanına dahildir.
- ✓ Yapı yüksekliği; (yençok) 7,50 metreyi geçemez. Ancak tesisin ihtiyacı olan müştemilatlarda yapı yüksekliği, yapının teknik özelliğine göre belirlenecektir.
- ✓ Tesisin yapı yaklaşma mesafesi yoldan ve komşu parsellerden 5 metre olacaktır.
- ✓ Tesisin yapı yaklaşma mesafesi yoldan ve komşu parsellerden 5 metre olarak düzenlenecektir
Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Ancak; tarım alanlarında tarım ve hayvancılığa yönelik tesisler için komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir.



11.5.2. Bu alanlarda, aşağıda belirtilen şartlara uyulması koşuluyla beton santrali tesisi yapılabilir. Söz konusu tesisler için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılacaktır.

BU TESİSLER İÇİN ARANILAN ŞARTLAR:

- ✓ Parselin bir kadastro yola cephesi olması,
- ✓ Parsel büyüklüğü, 10000 m²' den az olmaması,
- ✓ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, DSİ, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden uygun görüşün alınması,
- ✓ Parselin karayoluna, ormana, demiryoluna, enerji nakil hattı, gaz veya petrol boru hattı vb.... yakın olması durumunda ilgili kurum görüşünün alınması,
- ✓ Kırsal yerleşim alan sınırına 500 m., kentsel yerleşim alan sınırına 1000 m. den daha yakın olmaması,
- ✓ Planda gösterilen ana ulaşım akslarının üzerinde, koruma alanlarının bitişiğinde yer almaması, gerekmektedir.

YAPILAŞMA ŞARTLARI:

- ✓ Emsal:0,05

SAKARYA İLİ KUZAY VE DOĞU PLANLAMA ALT BÖLGELERİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

8.7.1 TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

BU BAŞLIK VE MADDE İPTAL EDİLMİŞTİR.

8.7.2 MUTLAK TARIM ARAZİLERİ

MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE AŞAĞIDA BELİRTİLEN FAALİYETLER DIŞINDA HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ. KÜÇÜK VE BÜYÜKBAŞ HAYVANCILIK TESİSLERİ (AHIR VE AĞIL), ARIHANE, SERA VE MANDIRAYA VE YETİŞTİRİLEN ÜRÜNÜN YETİŞTİRİLDİĞİ YERDE DEPOLANMASINI GEREKTİREN TARIMSAL AMAÇLI DEPOLARA (2023-4-228) İLİŞKİN BAŞVURULARA İZİN VERİLECEK OLUP, BU BAŞVURULARA İLİŞKİN OLARAK; SÖZ KONUSU TESİSLERE GEREKLİ OLAN MÜŞTEMİLAT VE BAKICI EVİ/EVLERİ YER ALABİLİR.

BU TESİSLER İÇİN ARANILAN ŞARTLAR:

- ✓ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN, 5000 M²'DEN AZ OLMAMASI,
- ✓ PARSELİN BİR KADASTRAL YOLA CEPHESİ OLMASI,
- ✓ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ, DSİ, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞÜN ALINMASI,
- ✓ İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARINDA KALAN ALANLARA İLİŞKİN SASKİ'DEN GEREKLİ İZİNLERİN ALINMASI,
- ✓ PARSELİN KARAYOLUNA, ORMANA, DEMİRYOLUNA, ENERJİ NAKİL HATTI, GAZ VEYA PETROL BORU HATTI VB... YAKIN OLMASI DURUMUNDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI,
- ✓ KENTSEL YERLEŞİM ALANLARINA VE ONAYLI İMAR PLANLARINA 500 METREDEN YAKIN OLMAMASI, KIRSAL YERLEŞİM ALANINA 300 METREDEN YAKIN OLMAMASI, GEREKMEKTEDİR. SERALARDA MESAFE ŞARTI ARANMAZ.
- ✓ YETİŞTİRİLEN ÜRÜNÜN YETİŞTİRİLDİĞİ YERDE DEPOLANMASINI GEREKTİREN TARIMSAL AMAÇLI DEPOLARDA;
- SAKARYA TİCARET BORSASI'NDAN UYGUNLUK GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.
- SÖZ KONUSU TESİS YUKARIDA BELİRTİLEN MESAFE ŞARTLARINI SAĞLAMİYOR İSE; ÇEVREYE İLİŞKİN GÜRÜLTÜ VE ÇEVRE KİRLİLİĞİ OLUŞTURMAYACAĞINA DAİR SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞINDAN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.2023-4-228
- ✓ YUKARIDA BELİRTİLEN GÖRÜŞLERİN OLUMLU OLMASI HALİNDE MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE GÖRE DİĞER İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANININ YAPILMASI GEREKMEKTEDİR. 2023-4-228

YAPILAŞMA ŞARTLARI:

EMSAL (E)=0.30' DUR.

- ✓ BU FAALİYET İÇİN GEREKLİ OLAN BAKICI EVİNİN, 1500 M²'YE KADAR İNŞAAT ALANI İÇİN 75 M²; 3000 M² KADAR İNŞAAT ALANI İÇİN 150 M²; 3000 M² VE DAHA FAZLA İNŞAAT ALANI İÇİN 250 M² OLACAK ŞEKİLDE YAPILMASINA DA İZİN VERİLİR. BU YAPILAR TOPLAM EMSAL ALANINA DAHİLDİR.
- ✓ YAPI YÜKSEKLİKLERİ; (YENÇOK) 7,50 METREYİ GEÇEMEZ. ANCAK TESİSİN İHTİYACI OLAN MÜŞTEMİLATLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ, YAPININ TEKNİK ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- ✓ TESİSİN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLDAN VE KOMŞU PARSELLERDEN 5 METRE OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

SAKARYA İLİ KUZEY VE DOĞU PLANLAMA ALT BÖLGELERİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

YOLA CEPHESİ OLMAYAN PARSELLERE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ. ANCAK; TARIM ALANLARINDA TARIM VE HAYVANCILIĞA YÖNELİK TESİSLER İÇİN KOMŞU PARSELLERDEN SÜRESİZ GEÇİŞ HAKKI ALINMIŞ VE BU KONUDA TAPU KAYITLARINA ŞERH KONULMUŞ OLMAK KAYDIYLA YAPI RUHSATI DÜZENLENEBİLİR.

AYRICA, BU ALANLARDA YENİ MADEN İŞLETME RUHSATI İLE OSB TALEPLERİNE İZİN VERİLMEZ.

8.7.3 ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ

BU ALANLARDA HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ. YENİ MADEN İŞLETME RUHSATI VERİLEMEZ.

8.7.4 DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ

BU ALANLARDA, BU PLANIN MARJİNAL TARIM ARAZİLERİNE İLİŞKİN PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8.7.5 MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ

8.7.5.1. TARIMSAL/HAYVANCILIK AMAÇLI FAALİYETLERDE; KIRSAL KALKINMA YATIRIMLARININ DESTEKLENMESİ ÇERÇEVESİNDE, 5403 SAYILI KANUNA GÖRE GEREKLİ İZİN ALINMASI ŞARTIYLA, "TARIM VE HAYVANCILIĞA YÖNELİK" TESİSLER YER ALABİLİR. BU TESİSLER İÇİN;

ARANILAN ŞARTLAR:

- ✓ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN, 5000 M²'DEN AZ OLMAMASI,
- ✓ PARSELİN BİR KADASTRAL YOLA CEPHESİ OLMASI,
- ✓ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ, DSİ, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞÜN ALINMASI,
- ✓ İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARINDA KALAN ALANLARA İLİŞKİN SASKİ'DEN GEREKLİ İZİNLERİN ALINMASI,
- ✓ PARSELİN KARAYOLUNA, ORMANA, DEMİRYOLUNA, ENERJİ NAKİL HATTI, GAZ VEYA PETROL BORU HATTI VB... YAKIN OLMASI DURUMUNDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI,
- ✓ KENTSEL YERLEŞİM ALANLARINA VE ONAYLI İMAR PLANLARINA 500 METREDEN YAKIN OLMAMASI, KIRSAL YERLEŞİM ALANINA 300 METREDEN YAKIN OLMAMASI GEREKMEKTEDİR, SERA TALEPLERİNDE MESAFE ŞARTI ARANMAZ. 2023-4-228 AYRICA YETİŞTİRİLEN ÜRÜNÜN YETİŞTİRİLDİĞİ YERDE DEPOLANMASINI GEREKTİREN TARIMSAL AMAÇLI DEPOLARDA MESAFE ŞARTI ARANMAMAKTA OLUP, BUNA İLİŞKİN OLARAK SAKARYA TİCARET BORSASI'NDAN UYGUNLUK GÖRÜŞÜNÜN VE ÇEVREYE İLİŞKİN GÜRÜLTÜ VE ÇEVRE KİRLİLİĞİ OLUŞTURMAYACAĞINA DAİR SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRE BAŞKANLIĞINDAN OLUMLU GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.2024-2-79
- ✓ KÜÇÜK VE BÜYÜKBAŞ HAYVANCILIK TESİSLERİ (AHIR VE AĞIL), ARIHANE, SERA VE MANDIRA HARİÇ; 500 M²'DEN BÜYÜK İNŞAAT ALANINA SAHİP KÜMES, KULUÇKAHANE VE DAMIZLIK KANATLI İŞLETMELERİ, YUMURTA ÜRETİM VE PAKETLEME, SOĞUK HAVA DEPOLARI, TARIMSAL AMAÇLI DEPO TALEPLERİNDE MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE GÖRE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANININ YAPILMASI, GEREKMEKTEDİR.

SAKARYA İLİ KUZAY VE DOĞU PLANLAMA ALT BÖLGELERİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

YAPILAŞMA ŞARTLARI:

- ✓ EMSAL (E)=0.30' DUR.
- ✓ BU FAALİYET İÇİN GEREKLİ OLAN BAKICI EVİNİN, 1500 M²'YE KADAR İNŞAAT ALANI İÇİN 75 M²; 3000 M² KADAR İNŞAAT ALANI İÇİN 150 M²; 3000 M² VE DAHA FAZLA İNŞAAT ALANI İÇİN 250 M² OLACAK ŞEKİLDE YAPILMASINA DA İZİN VERİLİR. BU YAPILAR TOPLAM EMSAL ALANINA DAHİLDİR.
- ✓ YAPI YÜKSEKLİKLERİ; (YENÇOK) 7,50 METREYİ GEÇEMEZ. ANCAK TESİSİN İHTİYACI OLAN MÜŞTEMİLATLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ, YAPININ TEKNİK ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- ✓ TESİSİN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLDAN VE KOMŞU PARSELLERDEN 5 METRE OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

YOLA CEPHESİ OLMAYAN PARSELLERE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ. ANCAK; TARIM ALANLARINDA TARIM VE HAYVANCILIĞA YÖNELİK TESİSLER İÇİN KOMŞU PARSELLERDEN SÜRESİZ GEÇİŞ HAKKI ALINMIŞ VE BU KONUDA TAPU KAYITLARINA ŞERH KONULMUŞ OLMAK KAYDIYLA YAPI RUHSATI DÜZENLENEBİLİR.

8.7.5.2 BU ALANLARDA, AŞAĞIDA BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULMASI KOŞULUYLA BETON SANTRALİ TESİSİ YAPILABİLİR. SÖZ KONUSU TESİSLER İÇİN MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE GÖRE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAKTIR.

BU TESİSLER İÇİN ARANILAN ŞARTLAR:

- ✓ PARSELİN BİR KADASTRAL YOLA CEPHESİ OLMASI,
- ✓ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 10000 M²'DEN AZ OLMAMASI,
- ✓ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ, DSİ, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞÜN ALINMASI,
- ✓ PARSELİN KARAYOLUNA, ORMANA, DEMİRYOLUNA, ENERJİ NAKİL HATTI, GAZ VEYA PETROL BORU HATTI VB... YAKIN OLMASI DURUMUNDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI,
- ✓ KIRSAL YERLEŞİM ALAN SINIRINA 500 M., KENTSEL YERLEŞİM ALAN SINIRINA 1000 M. DEN DAHA YAKIN OLMAMASI,
- ✓ PLANDA GÖSTERİLEN ANA ULAŞIM AKSLARININ ÜZERİNDE, KORUMA ALANLARININ BİTİŞİĞİNDE YER ALMAMASI, GEREKMEKTEDİR.
- ✓ YAPILAŞMA ŞARTLARI: EMSAL:0,05

SAKARYA İLİ MERKEZ PLANLAMA ALT BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Tarım alanlarındaki, işlemlerde; plandaki tarım gösterimi (marjinal, mutlak, özel ürün, dikili tarım arazisi) dikkate alınacaktır. Ancak İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden alınacak olan görüşle plandaki tarımsal sınıflandırmada farklılık olması durumunda, müdürlüğün görüşü esas alınacaktır.

Bu alanlarda tek başına bağ evi yapılamaz.

9.1. MUTLAK TARIM ALANLAR

Mutlak tarım arazilerinde aşağıda belirtilen faaliyetler dışında herhangi bir yapılaşmaya izin verilemez.

Küçük ve büyükbaş hayvancılık tesisleri (ahır ve ağıl), arihane, sera, mandıra ve yetiştirilen ürünün yetiştirildiği yerde depolanmasını gerektiren tarımsal amaçlı depolara ilişkin başvurulara izin verilecek olup, bu başvurulara ilişkin olarak; Söz konusu tesislere gerekli olan müstemilat ve bakıcı evi/evleri yer alabilir.

Bu tesisler için aranılan şartlar:

- ✓ Parsel büyüklüğünün, 5000 m²'den az olmaması,
- ✓ Parselin bir kadastral yola cephesi olması,
- ✓ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, DSİ, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden uygun görüşün alınması,
- ✓ İçme-kullanma suyu havzalarında kalan alanlara ilişkin SASKİ'den gerekli izinlerin alınması,
- ✓ Parselin karayoluna, ormana, demiryoluna, enerji nakil hattı, gaz veya petrol boru hattı vb... yakın olması durumunda ilgili kurum görüşünün alınması, Kentsel yerleşim alanlarına ve onaylı imar planlarına 500 metreden yakın olmaması, kırsal yerleşim alanına 300 metreden yakın olmaması, Gerekmektedir. Seralarda mesafe şartı aranmaz.
- ✓ Yetiştirilen ürünün yetiştirildiği yerde depolanmasını gerektiren tarımsal amaçlı depolarda;
- Sakarya Ticaret Borsası'ndan uygunluk görüşünün alınması zorunludur.
- Söz konusu tesis yukarıda belirtilen mesafe şartlarını sağlamıyor ise;

Çevreye ilişkin gürültü ve çevre kirliliği oluşturmayacağına dair Sakarya Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma Ve Kontrol Dairesi Başkanlığından görüş alınması zorunludur.

- Yukarıda belirtilen görüşlerin olumlu olması halinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre diğer ilgili kurum görüşleri alınarak 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılması gerekmektedir.

- ✓ Yapılaşma şartları:
 - ✓ Emsal (E)=0.30' dur.
 - ✓ Bu faaliyet için gerekli olan bakıcı evinin, 1500 m²'ye kadar inşaat alanı için 75 m²; 3000 m² kadar inşaat alanı için 150 m²; 3000 m² ve daha fazla inşaat alanı için 250 m² olacak şekilde yapılmasına da izin verilir. Bu yapılar toplam emsal alanına dahildir.
 - ✓ Yapı yükseklikleri; (yençok) 7,50 metreyi geçemez. Ancak tesisin ihtiyacı olan müstemilatlarda yapı yüksekliği, yapının teknik özelliğine göre belirlenecektir.
 - ✓ Tesisin yapı yaklaşma mesafesi yoldan ve komşu parsellerden 5 metre olarak düzenlenecektir
- Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Ancak; tarım alanlarında tarım ve hayvancılığa yönelik tesisler için komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir.

Ayrıca, bu alanlarda yeni maden işletme ruhsatı ile OSB taleplerine izin verilmez.

9.2. DİĞER TARIM ALANLARI VE ÖZEL MAHSULALANLARI

Özel Mahsul Alanlarında;

SAKARYA İLİ MERKEZ PLANLAMA ALT BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Tarım, hayvancılık ve konut amaçlı yapılar yapılamaz. Ayrıca, bu alanlarda yeni maden işletme ruhsatı verilemez.

Diğer Tarım Alanlarında (Marjinal ve Dikili Tarım Arazileri):

Tarımsal/hayvancılık amaçlı faaliyetlerde; kırsal kalkınma yatırımlarının desteklenmesi çerçevesinde, 5403 sayılı kanuna göre gerekli iznin alınması şartıyla, “tarım ve hayvancılığa yönelik” tesisler yer alabilir. Bu tesisler için;

ARANILAN ŞARTLAR:

- ✓ Parsel büyüklüğünün, 5000 m²'den az olmaması,
- ✓ Parselin bir kadastral yola cephesi olması,
- ✓ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, DSİ, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden uygun görüşün alınması,
- ✓ İçme-kullanma suyu havzalarında kalan alanlara ilişkin SASKİ'den gerekli izinlerin alınması,
- ✓ Parselin karayoluna, ormana, demiryoluna, enerji nakil hattı, gaz veya petrol boru hattı vb... yakın olması durumunda ilgili kurum görüşünün alınması,
- ✓ Kentsel yerleşim alanlarına ve onaylı imar planlarına 500 metreden yakın olmaması, kırsal yerleşim alanına 300 metreden yakın olmaması, (seralarda mesafe şartı aranmaz)
- ✓ Ayrıca yetiştirilen ürünün yetiştirildiği yerde depolanmasını gerektiren tarımsal amaçlı depolarda mesafe şartı aranmamakta olup, buna ilişkin olarak Sakarya Ticaret Borsası'ndan uygunluk görüşünün ve çevreye ilişkin gürültü ve çevre kirliliği oluşturmayacağına dair Sakarya Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı'ndan olumlu görüş alınması zorunludur. [2024-2-79](#)
- ✓ Küçük ve büyük baş hayvancılık tesisleri (ahır ve ağıl), arıhane, sera ve mandıra hariç; 500 m²'den büyük inşaat alanına sahip kümes, kuluçkahane ve damızlık kanatlı işletmeleri, yumurta üretim ve paketlenme, soğuk hava depoları, tarımsal amaçlı depo taleplerinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması gerekmektedir.

YAPILAŞMA ŞARTLARI:

- ✓ Emsal (E)=0.30' dur.
- ✓ Bu faaliyet için gerekli olan bakıcı evinin, 1500 m²'ye kadar inşaat alanı için 75 m²; 3000 m² kadar inşaat alanı için 150 m²; 3000 m² ve daha fazla inşaat alanı için 250 m² olacak şekilde yapılmasına da izin verilir. Bu yapılar toplam Emsal alanına dâhildir.
- ✓ Yapı yüksekliği; (yençök) 7,50 metreyi geçemez. Ancak tesisin ihtiyacı olan müştemilatlarda yapı yüksekliği, yapının teknik özelliğine göre belirlenecektir.
- ✓ Tesisin yapı yaklaşma mesafesi yoldan ve komşu parsellerden 5 metre olacaktır.
- Bu alanlarda, aşağıda belirtilen şartlara uyulması koşuluyla beton santrali tesisi yapılabilir. Söz konusu tesisler için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılacaktır.

Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Ancak; tarım alanlarında tarım ve hayvancılığa yönelik tesisler için komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir.

BU TESİSLER İÇİN ARANILAN ŞARTLAR:

- Parselin bir kadastral yola cephesi olması,
- Parsel büyüklüğü, 10000 m²' den az olmaması,