

YAZ – KIŞ BAHÇESİ YAPIM YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE1 —Bu yönetmeliğin amacı, Çerkezköy Belediye Başkanlığı sorumluluk sahası içerisinde bulunan ve yönetmelikte tanımlanan işletmelerin yaz-kış bahçesi yapımının mevzuat ve şehir estetiğine uygun şekilde teşekkülünü sağlamaktır.

Kapsam

MADDE 2 —Bu yönetmelik 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuatlar doğrultusunda belediyemiz sorumluluk sahası içerisinde bulunan alanda yapılacak yaz-kış bahçesi imalatlarının izne bağlanmasını kapsar.

Dayanak

MADDE 3 —Bu yönetmelik, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 13.maddesinin 3. fıkrası, 15. maddesinin 1. fıkrası b bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE4— Bu yönetmelikte geçen;

- a) Belediye: Çerkezköy Belediye Başkanlığı,
 - b) İlgili İdare : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Yapı Kontrol Müdürlüğü, Zabıta Müdürlüğü
 - c) Yaz-Kış Bahçesi : Bahçede, bina ve çevreye uyumlu, üstü açılır kapanır sistemden etrafı ise sökülür, takılır demonte şekilde yapılmış ve binanın ana taşıyıcı unsurunu etkilemeyen, yürürlükteki standartlara uygun hafif ve yangına dayanıklı yapı malzemelerinden yapılan geçici yapıyı,
 - d) Geçici İzin Belgesi : Yaz-Kış bahçesinin resmi olarak İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından kayıt altına alınmasını,
 - e) Geçici Kullanım İzin Belgesi : Yaz -Kış bahçesi uygulamasının tamamlanmasına müteakip yapılan kontroller sonucunda Yapı Kontrol Müdürlüğü ve Zabıta Müdürlüğü tarafından kayıt altına alınması
 - f) İşletme Sahibi : Yaz-kış bahçesi izin belgesi talebinde bulunan özel/tüzel kişiyi,
 - g) Bina Yöneticisi : 634 sayılı kat mülkiyetine istinaden, ana gayrimenkulün yönetimini sağlamak amacıyla kat malikleri tarafından seçilmiş kişiyi,
- İfade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Yaz-Kış Bahçesi Yapılabilecek İşletmeler, Yapım Esasları ve Projelendirme

MADDE 5 —Yaz-kış bahçesi uygulama izni, idarece uygun görülen işyerleri için düzenlenebilir. İdarece uygun görülmeyen işletmelerde yaz-kış bahçesi yapımına müsaade edilmez.

Yapım Esasları

MADDE 6 — (1) Yaz-kış bahçesi, binanın tüm cephelerinde uygulanabilecek olup, binalarda ana girişi kapatmayacak ve bulunduğu bağımsız bölümün cephe sınırlarını geçmeyecek şekilde dizayn edilecektir.

(2)Yaz Kış bahçesinin yapılaşma sınırına karar verme yetkisi idarenin kontrolünde olup, idarece belirlenecek aks dışına kesinlikle eklenti yapılmayacaktır.

Ana taşınmazın onaylı mimari projesinde veya yönetim planında otopark olarak belirlenmiş alanlar yaz-kış bahçesi olarak kullanılamaz.

(3) Yaz-kış bahçesi imalat alanıyla ilgili bir kısıtlama bulunmamaktadır. İdarece onaylanacak proje, imar planı yapı yaklaşma mesafesi içerisinde uygulanacaktır. Kaldırım Mesafesi 2 metrenin altında bulunan yerlerde imar ada sınırına maksimum 1,5 m yaklaşabilir.

(4) Yaz-kış bahçesi herhangi bir müstakil boş parsel veya binadan bağımsız bir şekilde yapılamaz.

(5) Yaz-Kış Bahçesi bu yönetmeliğin uygulanacağı zemin kattaki işyeri ile irtibatlı olmak şartı ile yapılabilir.

(6) Yaz-kış bahçesine herhangi bir eklenti yapılamaz.

(7) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik kapsamında, yangın kaçış mesafeleri de dikkate alınarak gerekli yangın güvenlik önlemleri alınacaktır.

(8) Belediyemiz sınırları içerisinde kentsel tasarım projesi kapsamında "Örnek Sokak" ilan edilen; Atatürk Cad., Öztrak Cad., Butçular Sokak, Fatih Caddesi (bir kısmı), Makasçı Sokak, İnan Sokak, Cambazlar Sokak, Özcan Sokak, İşcan Sokak, Edip Arıcan Sokak, Yarımoğlu Sokak, Nar Sokak,

Sülün Sokak, Mehtap Sokak, Güven Sokak, Köse Sokak, Bıçkıcı Sokak Cefa Sokak, Gökçe Sokak'ta yer alan parsellerin ön bahçelerine yaz- kış bahçesi eklentisi yapılamaz.

(9) Bu Yönetmelik yürürlüğe girdikten sonrasında kentsel tasarım projesi kapsamında ilan edilecek örnek sokakların ön bahçelerine de yaz-kış bahçesi eklentisi yapılamaz ve öncesinde verilmiş olan varsa izin belgeleri iptal edilir.

(10) Kamusal alanlarda yapılacak Yaz-Kış Bahçesi yapımına ilişkin ilgili kurumun başvurusu alınır ve harç alınmaz.

Geçici İzin Belgesi ve Geçici Kullanım İzin Belgesinin Düzenlenmesi

MADDE 7— (1) Yaz-kış bahçesi, üstü açılır kapanır sistem etrafı ise sökülür, takılır, katlanır demonte malzemeden imal edilecek şekilde projelendirilecektir.

(2) Yaz-kış bahçesi uygulaması, mevcut işyeri tavan kotunu aşmayacak ve zeminden yüksekliği ise minimum noktasında 220 cm'in altına düşmeyecek şekilde olacaktır.

(3) Yaz-Kış Bahçesi tasarımında iskelet, üst branda ve sistem renginin belirlenmesinde idare yetkilidir.

(4) Mevcut işyerinin dış cephesindeki doğrama veya cam tamamen kaldırılarak ilave yapılacak yaz-kış bahçesi ile bir bütünlük oluşturamaz ancak, işyerindeki mevcut dış cephe doğraması katlanabilir cam sistemi yapılabilecektir.

(5) Yaz-kış bahçesi yapımında kullanılacak tüm malzemeler yürürlükteki standartlara uygun, hafif ve yangına dayanıklı ürünler olacaktır.

(6) İlgili idareye sunulacak, 3 boyutlu çizimleri kapsayan yaz-kış bahçesi uygulama projesi, binanın idarece onaylı yapı inşaat ruhsatına esas mimari projesi baz alınarak hazırlanacak ve yaz-kış bahçesi projesini hazırlayan mimar tarafından onaylanacaktır.

a) 1/200 ölçekli vaziyet planında, bina-dükkân girişi, çekme mesafesi, yol sınırı, kaldırım sınırı, parsel sınırı vb. bilgiler belirtilecektir.

b) 1/50 ölçeğinde hazırlanacak plan, kesit ve görünüşlerde, yaz-kış bahçesinin net ölçüleri ve m²'si belirtilecektir.

c) Malzeme bilgilerini içeren 1/20 ölçekli sistem detaylarında, malzeme bilgisi, taşıyıcı ayak ölçüleri belirtilecektir.

d) Yaz-kış bahçesinin projelendirilmesinde kent estetiği öncelikle dikkate alınacaktır.

e) Gerekli görülmesi halinde yaz-kış bahçesi için statik rapor istenebilecektir.

f) Yapılan başvurular İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne uygun görülmesi halinde işletme sahibi ya da mal sahibi tarafından yapılacak Geçici İzin Belgesi başvurusuna istinaden Geçici İzin Belgesi düzenlenecektir. Yaz-Kış Bahçesi uygulamasının tamamlanmasına müteakip Yapı Kontrol Müdürlüğü ve Zabıta Müdürlüğü'nce gerekli kontroller yapılarak Geçici Kullanım İzin Belgesi düzenlenecektir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Yaz —Kış Bahçesi İşletme Sahibi Sorumlulukları, İzin Belgesi Süresi, İzin Belgesi Süre Uzatımı, İşletme Sahibi Sorumlulukları

MADDE 8 — (1) İşletme sahibi, ortak mülkiyetlerde yapılacak yaz-kış bahçesi için 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında ait olduğu binada bulunan kat maliklerinin en az %51'nin onaylı muvaffakatını alacaktır.

(2) Yaz-kış bahçesi izin belgesi işletme adına düzenlenir. İşletmenin mevcut yerdeki işletme ruhsatı kaydının kapanması halinde yaz-kış bahçesi izni de geçersiz olur ve işletme sahibi herhangi bir hak talebinde bulunamaz.

(3) Yaz-kış bahçesi izin belgesinin 1 yıllık geçici kullanım izin belgesi süresi içerisinde işletmenin devredilmesi durumunda önceki işletme sahibine istinaden düzenlenmiş izin belgesi geçersiz sayılacak olup yenileme işlemlerinin, yeni işletme sahibi tarafından yapılması zorunludur. İşletmenin devredildiği tarihten itibaren takip eden yıla kadar geçen süre için yenileme işlemi yapılır.

(4) Yaz-kış bahçesi kapsamında oluşabilecek şikayet ve mağduriyetlere ilişkin sorumluluk; yaz-kış bahçesi izin belgesini talep eden işletme sahibi ve malikler arasındadır.

(5) Yaz-kış bahçesi izin belgesi süre uzatımı talebinin Yapı Kontrol ve Zabıta Müdürlüğüne uygun görülmemesi halinde, işletme sahibinin mevcut yaz-kış bahçesini herhangi bir hak talep

etmeden tamamen kaldıracığına dair noter onaylı taahhünameyi, ilk izin belgesi müracaatı sırasında gerekli olan belgelerle birlikte İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne sunacaktır.

Geçici İzin Belgesi – Geçici Kullanım İzin Belgesi Süreleri

MADDE 9 — (1) Yaz-kış bahçesi geçici İzin Belgesine yönelik başvurular İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne yapılacak olup, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce düzenlenecek olan Geçici izin belgesinin süresi 30 gün olacaktır.

(2) Yaz-kış bahçesi geçici kullanım izin belgesine yönelik başvurular Yapı Kontrol Müdürlüğüne yapılacak olup, Yapı Kontrol ve Zabıta Müdürlüğünce Geçici Kullanım İzin Belgesi düzenlenir.

(3) İdarece uygun görülen Geçici İzin ve Geçici Kullanım izin belgeleri aksi beyan edilmedikçe veya izin verilen yapıda bir değişiklik yapılmadığı sürece yeni belge düzenlenmeksizin geçerlidir.

İzin Belgesi Süre Uzatımı

MADDE 10 —İlgili idarece düzenlenen kullanım izin belgesinin 1 (bir) yıllık kullanım süresinin bitiminde, talep edilmesi ve Yaz-Kış Bahçesi Yapım Yönetmeliğine göre uygun görülmesi halinde süre 1 (bir) yıl uzatılabilecektir.

Geçici Kullanım İzin Belgesinin yenilenmesi için takip eden yılın Ocak ayında mal sahibi ya da işletme sahibi tarafından aksi beyan edilmedikçe Yaz-Kış Bahçesinin izin süresi 1 (yıl) daha otomatik olarak uzatılır ve harcı tahakkuk edilir. İlgilisinin talebi üzerine izin yenilenmek istenmezse iznin iptal edilmesi talep edilir ve takip eden yılda geçici izin verilen yapı kaldırılarak tahakkuk edilmez.

Bu Yönetmelikte değişiklik olması durumunda onaylı projede ve uygulamasında değişiklik yapılmadığı sürece Geçici Kullanım İzin Belgesi süresi dolana kadar kullanım hakkı devam eder. Sürenin dolmasına müteakip Yaz-Kış bahçesi ilgilisi tarafından 30 gün içerisinde kaldırılır. Aksi takdirde İmar Kanunu'nun 32. Ve 42. Maddesine istinaden işlem tesis edilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yaz —Kış Bahçesi İzin Belgesi Başvuru Evrakları

MADDE 11— Y a z bahçesi izin belgesi için ilgili idareye sunulacak evraklar;

a) Talebin içeriğini ihtiva eden dilekçe,

b) Yaz-kış bahçesi izin belgesi süre uzatımı talebinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce uygun görülmemesi halinde, işletme sahibinin mevcut yaz-kış bahçesini herhangi bir hak *talep* etmeden tamamen kaldıracığına dair noter onaylı taahhüname,

c) Kat maliklerinin en az %51'nin onaylı muvaffakatı veya bina yönetiminin karar defterine işlenmiş ve yine kat maliklerinin en az %51'nin bizzat imzalanmış noter onaylı karar defleri sureti, ortak alanların kullanımında yönetim kurulu yetkili ise noter onaylı yönetim kurulu kararı,

d) Yönetmeliğin 7. maddesinin 6. Fıkrası ve (a), (b), (c), (d) ve (e) alt bentlerinde belirtilen Özelliklerde hazırlanmış mimari uygulama projesi,

e) Harita Mühendisi tarafından hazırlanmış ve onaylanmış Aplikasyon Belgesi

f) Gerekli olması halinde statik proje,

h) Tapu kaydı örneği,

i) Kiracı ise kira sözleşmesi,

j) Mal sahibi ve İşletme sahibinin kimlik belgesi fotokopisi,

k) Mevcut işyerine ait İşyeri işletme ruhsatı,

l) Binanın mevcut halinin değişik açılardan çekilmiş en az 4 (dört) adet güncel fotoğrafı.

m) İşletme sahibinin, Yaz-Kış Bahçesi yapımına ilişkin mal sahibinden aldığı izin ve onay belgesi.

BEŞİNCİ BÖLÜM

İlgili İdarenin Sorumlulukları, Yaz —Kış Bahçesi Proje Onayı ve İzin Belgesi Ücreti

İlgili İdarenin Sorumlulukları

MADDE 12—Yaz- kış bahçesi geçici izin belgesi için 1 1. madde kapsamında hazırlanmış belgeler ile birlikte ilgili idareye başvurulması halinde;

a) İlgili idare başvuru tarihinden itibaren en geç 15 gün içerisinde bir olumsuzluk olması halinde başvuru sahibine yazılı olarak bilgi verecektir.

b) Herhangi bir olumsuzluk bulunmaması halinde, yaz-kış Bahçesi izin belgesi ücretinin yatırıldığına dair makbuzu da talep ederek diğer tüm kontrolleri yapacaktır,

c) Uygun görülen talepler en geç 30 gün içerisinde sonuçlandırılacak ve yaz-kış bahçesi geçici izin belgesi düzenlenerek başvuru sahibine verilecektir.

d)İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından tanzim edilen Geçici İzin Belgesi alınmasına müteakip mal sahibi ya da işyeri sahibi tarafından 30 gün içerisinde Yapı Kontrol Müdürlüğüne başvurularak Geçici Kullanım İzin Belgesi alınması mecburidir. Aksi takdirde Geçici İzin Belgesi iptal edilir.

Yaz-Kış Bahçesi Proje Onayı ve İzin Belgesi Ücreti

MADDE 13 — (1) Yeni düzenlenecek yaz-kış bahçesi proje onayı ve Geçici Kullanım İzin Belgesi için, ilgili yıla ait sokak rayiç bedelinin %5'inin, kullanılan m2 ile çarpımı kadar ücret alınacaktır. Bu bedel 50.000 TL'nin altında olmayacaktır.

(2) Yaz-kış bahçesinin bir yıllık izin süresinin dolması halinde, sürenin uzatılması amacıyla yapılacak başvurularda ilgili yıla ait sokak rayiç bedelinin %5'inin, kullanılan m2 ile çarpımı kadar ücret alınacaktır. Yenilenen belgenin geçerlilik süresi yine bir yıl olacaktır.

(3) Ücretler yıl bazında değerlendirilecek olup, yıl içerisinde yapılan yeni başvurularda takip eden diğer yıla kadar olan sürenin ay/gün bazında ücreti alınacaktır.

(4) Ücretlendirme başvuru yapılan güne göre hesaplanacaktır.

(5) Yıl içerisinde iznin iptal edilmesi durumunda ödenen harçların iadesi yapılmayacaktır.

ALTINCI BÖLÜM

Diğer Hususlar, Yürürlük ve Yürütme

MADDE 14 — (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenmiş yaz-kış bahçelerinde, yönetmeliğin 11. maddesinin c fıkrası hükmünün uygulanması kaydıyla 6. maddesinin 2. fıkrası hükümleri hariç tüm hakları müktesepir.

(2) İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne düzenlenecek yaz-kış bahçesi geçici İzin Belgesinin bir örneği Yapı Kontrol Müdürlüğü ve Zabıta Müdürlüğüne gönderilecektir.

(3)Yaz-Kış Bahçesi Yönetmeliğinde değişiklik yapmaya Çerkezköy Belediye Meclisi yetkilidir.

Yürürlük

MADDE 15 —Bu yönetmelik, Çerkezköy Belediye Meclisince kabul edilerek onayladığı tarihte yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 16 —Bu yönetmelik hükümleri Belediye Başkanı yürütür.