

YAZ – KIŞ BAHÇESİ UYGULAMA ESASLARI BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE1 – (1)Bu yönetmeliğin amacı, Marmaraereğlisi Belediye Başkanlığı sorumluluk sahası içerisinde bulunan ve yönetmelikte tanımlanan işletmelerin ve konut amaçlı kullanımlarda yaz-kış bahçesi yapımının mevzuat ve şehir estetiğine uygun şekilde teşekkülünü sağlamaktır.

Kapsam

MADDE 2 – (1)Bu yönetmelik 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuatlar doğrultusunda belediyemiz sorumluluk sahası içerisinde bulunan alanda yapılacak yaz-kış bahçesi imalatlarının izne bağlanmasını kapsar.

Dayanak

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

Tanımlar

MADDE4– (1) Bu yönetmelikte geçen;
a)Belediye : Marmaraereğlisi Belediye Başkanlığı,
b) İlgili İdare : İmar ve Şehircilik 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 ilgili idare tarafından kayıt altına alınmasını,
e) İşletme Sahibi : Yaz-kış bahçesi izin belgesi talebinde bulunan özel/tüzel kişiyi,
f)Bina Yöneticisi : 634 sayılı kat mülkiyetine istinaden, ana gayrimenkulün yönetimini sağlamak amacıyla kat malikleri tarafından seçilmiş kişiyi,
ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Yaz-Kış Bahçesi Yapılabilecek İşletmeler, Yapım Esasları ve Projelendirme Yaz-Kış Bahçesi Yapılabilecek İşletmeler

MADDE 5 –(1)Yaz-kış bahçesi uygulama izni sadece yeme-içme/dinlenme amacıyla işletmelerin masa sandalye bulundurması maksadıyla ön ve/veya yan bahçelerinde (kafeterya, restoran, pastane, lokanta, kahvehane, kıraathane, çay ocağı, büfe, unlu mamul imalatı,(sunumu) vb.) işletmeler için düzenlenebilir. Diğer işletmelerde yaz-kış bahçesi yapımına müsaade edilmez.

Yapım Esasları

MADDE 6 – (1) Yaz-kış bahçesi imalatı, en fazla iki cephede uygulanacak olup, ön cephede girişi olan binalarda girişi kapatmayacak şekilde dizayn edilecektir. Bina ana girişinin bulunduğu yan cephelerde ve taşınmazın arka bahçesinde hiçbir şekilde yaz-kış bahçesi yapımına müsaade edilmez.

- (2) Ön bahçe mesafesi her şart altında işletmenin bulunduğu adadaki parsel hattı dışına taşamaz.Ana taşınmazın onaylı mimari projesinde veya yönetim planında otopark olarak belirlenmiş alanlar yaz-kış bahçesi olarak kullanamaz.
- (3) Yaz-kış bahçesi ön bahçe imalat alanının cephe uzunluğu, mevcut işyerinin cephe uzunluğunu aşamaz.Bahse konu imalatın derinliği, trafik ve yaya güvenliğini bozmayacak şekilde; ön cephe hattının belirlenmesinde ada bazındaki mevcut teşekkül ve silüet göz önünde bulundurulur.
- (4) Ön bahçe mesafesinde yola 1.00 m ye kadar yaklaşabilir.
- (5) Ana faaliyetin dışında ön, arka veya yan bahçe katlarında kafeterya, kantin, restoran, çay ocağı gibi hizmet noktalarını barındıran özellik arz eden yapılarda (iş merkezi, AVM, Hastane, Okul, Otel vb.) mevcut bina taban oturumunun

yüzde onunu (%10) geçmemek, bu yönetmelikte belirtilen diğer tüm maddelere uymak kaydıyla yaz-kış bahçesi yapılabilir.

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

(7) Yaz-kış bahçesine ayrıca herhangi bir eklenti yapılamaz.

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

(9) Yaz-kış bahçesinde kullanılacak cihazların, mevcut binanın elektrik alt yapısına herhangi bir zarar vermemesi açısından gerekli önlemler alınacaktır. Bu konuda Elektrik Mühendisince hazırlanacak uygunluk raporu ilgili idareye sunulacaktır.

Projelendirme

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 260 cm. nin altına düşmeyecek şekilde olacaktır.

(3) Yaz-kış bahçesi tasarımında mevcut ana yapının dış cephesi ile uyumu dikkate alınacak, iskelet rengi antrosit-füme vb. tonlarda, üst branda-sistem rengi kırık beyaz-krem vb. tonlarda olacaktır.

(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) Tescilli yapılarda Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan kış bahçesi onayının alınması gereklidir.

(7) 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 - dükkan 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, renk, 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.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Yaz -Kış Bahçesi İşletme Sahibi Sorumlulukları, İzin Belgesi Süresi, İzin Belgesi süre Uzatımı

İşletme Sahibi Sorumlulukları

MADD 8 - (1) İşletme sahibi, ortak mülkiyetlerde yapılacak yaz-kış bahçesi için 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında kat maliklerinin beşte dördünün noter onaylı muvafakatını 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 mimari uygulama projesini hazırlayan mimarın, ana binanın proje müellifi olan mimardan farklı olması durumunda yaşanabilecek muvafakat sorunlarının çözümü işletme sahibinin sorumluluğundadır.

(4) Yaz-kış bahçesi izin belgesi süre uzatımı talebinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne uygun görülmemesi halinde, işletme sahibinin mevcut yaz-kış bahçesini

herhangi bir hak talep etmeden tamamen kaldıracağına dair güncel tarihli noter onaylı taahhütname ile imalatın güncel yerleşimini gösteren Lihkab veya Harita Mühendisi tarafından hazırlanacak "Aplikasyon Belgesi'nin" idareye sunulması zorunludur.

(5) Yaz-kış bahçesi izin belgesi süresinin bitmesi halinde, yeniden izin alınarak sürenin uzatılmaması veya süre uzatımı talebinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne uygun görülmemesi durumunda, yaz-kış bahçesi imalatı işletme sahibi veya mal sahibince tamamen kaldırılacaktır. Söz konusu imalatın kaldırılmaması durumunda meri mevzuat kapsamında gerekli müeyyideler uygulanacaktır. İşlem yapılmasına rağmen söz konusu imalatın sahibince kaldırılmaması halinde imalat belediyemizce kaldırılacak ve masrafı %20 fazlası ile ilgisinden (işletme sahibi veya mal sahibinden) tahsil edilecektir.

İzin Belgesi Süresi

MADDE 9 – (1) Yaz-kış bahçesi yapımı ve kullanımına yönelik İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne düzenlenecek izin belgesinin süresi 1 (bir) yıl olacaktır.

İzin Belgesi Süre Uzatımı

MADDE 10 – (1) İlgili idarece düzenlenen izin belgesinin 1 (bir) yıllık kullanım süresinin bitiminde, talep edilmesi ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne de uygun görmesi halinde süre 1 (bir) yıl uzatılabilecektir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yaz –Kış Bahçesi İzin Belgesi Başvuru Evrakları

Başvuru Evrakları

MADDE 11 – (1)Yaz-kış 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 Müdürlüğüne uygun görülmemesi halinde, işletme sahibinin mevcut yaz-kış bahçesini herhangi bir hak talep etmeden tamamen kaldıracağına dair noter onaylı taahhütname,
- c) 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu kapsamında ortak mülkiyetlerde yapılacak olan yaz-kış bahçesi imalatları için,bütün kat maliklerinin beşte dördünün muvafakatı olduğunu bildiren Kat Malikleri Kurulu etrafında alınmış olan Kat Malikleri Kurul Kararı'nın Noter Onaylı Süreti,
- d) Yönetmeliğin 7. maddesinin 6. Fıkrası ve (a), (b), (c), (d) alt bentlerinde belirtilen özelliklerde hazırlanmış mimari uygulama projesi ve 3 boyutlu çizimleri en az 1 adet,
- e)Harita Mühendisi tarafından hazırlanmış ve onaylanmış aplikasyon belgesi,
- f) Gerekli olması halinde statik proje,
- g)Tapu kaydı örneği,
- h)Kıracı ise kira sözleşmesi,
- ı) Mal sahibi ve İşletme sahibinin kimlik belgesi fotokopisi,
- j)Mevcut işyerine ait İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı,
- k)Binanın mevcut halinin değişik açılardan çekilmiş en az 4 (dört) adet güncel fotoğrafı,

l) Yaz Kış Bahçesi Geçici İzin Belgesi güncellenirken, binanın mevcut halinin değişik açılardan çekilmiş en az 4 adet güncel fotoğrafı, imalatın güncel yerleşimini gösteren LİHKAB veya Harita Mühendisi tarafından hazırlanacak aplikasyon belgesinden ibarettir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

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

İlgili İdarenin Sorumlulukları

MADDE 12– (1)Yaz- kış bahçesi geçici izin belgesi için 11. madde kapsamında hazırlanmış belgeler ile birlikte ilgili idareye başvurulması halinde;

a) Yerinde yapılan tespitte herhangi bir olumsuzluk bulunmaması halinde, yaz-kış bahçesi izin belgesi ücretinin yatırıldığına dair makbuzu da talep ederek diğer tüm kontrolleri yapılır.

b) Yapılan kontrol neticesinde uygun görülen talepler en geç 30 gün içerisinde sonuçlandırılacak ve yaz-kış bahçesi geçici izin belgesi düzenlenerek başvuru sahibine verilecektir.

Yaz-Kış Bahçesi Proje Onayı ve İzin Belgesi Ücreti

MADDE 13 – (1) Yeni düzenlenecek Yaz Kış Bahçesi Geçici İzin Belgesi, yaz-kış bahçesi olarak kullanılacak alanın ölçüsü (m2) ile işletmenin bulunduğu arsanın emlak vergi değerinin (bağlı olduğu işletmenin bağımsız bölüm net alanın %100 'ünü aşmayan büyüklükteki yaz kış bahçesi imalatları için emlak vergi değerinin %5 i kadarı ;bağlı olduğu işletmenin bağımsız bölüm net alanın %100 ünü aşan büyüklükteki yaz-kış bahçesi imalatları için emlak vergi değerinin %10 u kadarı ile)çarpımından elde edilecek tutar kadar ücretlendirilir. Birden fazla cepheye yaz kış bahçesi imalatı yapacak işletmeler için cephe aldığı yolların toplamı ile parselin emlak vergi değeri oranında Yaz-Kış Bahçesi Geçici İzin Belgesi ücretinin hesaplanmasında kullanılır. (Yaz-Kış bahçesi alanı (A), işletmenin bağımsız bölüm net alanı (B)

$A \leq B$ olması halinde:

Ücret=Parselin emlak vergi değeri X %5

$A > B$ olması halinde:

Ücret=Parselin emlak vergi değeri X %10

(2) İlk defa düzenlenecek olan Yaz-Kış Bahçesi Geçici İzin Belgesi'nin ücreti hesaplanırken; içerisinde bulunulan takvim yılının aylık periyodları gözetilerek bir sonraki takvim yılının başlangıcına kadar hesaplanacak ücret alınır.

(3) Düzenlenmiş olan Yaz-Kış Bahçesi Geçici İzin Belgesi süresi içerisinde yenilenmediği takdirde; yukarıda bahsi geçtiği şekilde hesaplanacak bir yıllık ücret İdarece resen işletme sahibi adına tahakkuk edilir.

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

ALTINCI BÖLÜM

Diğer Hususlar, Yürürlük ve Yürütme

Diğer Hususlar

MADDE 14 – (1) Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenmiş yaz-kış bahçelerinde, yönetmeliğin 6. maddesinin 2. fıkrası hükümleri hariç tüm hakları mükteseptir.

(2) İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce düzenlenecek yeni veya yenileme amaçlı yaz-kış bahçesi izin belgesinin bir örneği Zabıta Müdürlüğüne gönderilecektir.

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

Yürürlük

MADDE 15 –(1) Bu yönetmelik, Marmaraereğlisi Belediye Meclisince kabul edilerek onayladığı tarihte yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 16– (1) Bu yönetmelik hükümlerini Belediye Başkanı yürütür.