

YAZ – KIŞ BAHÇESİ YAPIM YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (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

MADDE 4– (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,yeme-içme amaçlı mekanlar olan kafeterya, restoran, pastane, lokanta, kahvehane, kiraathane vb. işletmeler için düzenlenebilir. Diğer işletmelerde yaz-kış bahçesi yapımına müsaade edilmez.

Yapım Esasları

MADDE 6 – (1) Yaz-kış bahçesi, 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) Yaz kış bahçesi, mülkiyet sınırının imar hattı ile örtüşmesi halinde bu sınırdan yapılması, mülkiyet sınırının imar hattının ilerisinde olması halinde yaya ve araç trafiğini engellemek koşulu ile mülkiyet sınırında yapılması, mülkiyet sınırının imar hattının gerisinde olması durumunda ise mülkiyet sınırında yapılması. Hiçbir durumda mülkiyet sınırı aşılamaz.

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

(3) Yaz-kış bahçesi ön bahçe imalat alanı, mevcut işyeri zemin kat alanının %100'ünden fazla olamaz. Ana faaliyetin dışında ön, arka veya yan bahçe katlarında kafeterya, kantin, restoran, çay ocağı gibi hizmet noktalarını barındıran özellik arz eden yapılarda (Alışveriş 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.

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

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

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

(7) 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 malzemedan imal edilecek şekilde projelendirilecektir.

(2) Yaz-kış bahçesi uygulaması, mevcut işyeri tavan kotunu aşmayacak ve zeminden yüksekliği ise minimum noktasında 240 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 %100 ünün noter onaylı muvafakatini 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 Müdürlüğünce uygun görülmemesi halinde, işletme sahibinin mevcut yaz-kış bahçesini

herhangi bir hak talep etmeden tamamen kaldıracağına daire noter onaylı taahhütnameyi, ilk izin belgesi müracaatı sırasında gerekli olan belgelerle birlikte ilgili müdürlüğe sunacaktır.

(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 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. Maddeleri kapsamında işlem yapılacaktır. İşlem yapılmasına rağmen söz konusu imalatın sahibince kaldırılmaması halinde imalat belediyemizce kaldırılacak ve masrafı %20 fazlası ile 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 daire noter onaylı taahhütname,
- c) Kat maliklerinin tamamının noter onaylı muvafakati veya bina yönetiminin karar defterine işlenmiş ve yine kat maliklerinin tamamı tarafından bizzat imzalanmış noter onaylı karar defteri sureti, ortak alanların kullanımında yönetim kurulu yetkili ise noter onaylı yönetim kurulu kararı,
- d) Yönetmeliğin 7. maddesinin 6. Fıkrası ve (a), (b), (c), (d) alt bentlerinde belirtilen özelliklerde hazırlanmış mimari uygulama projesi,
- e) Harita Mühendisi tarafından hazırlanmış ve onaylanmış aplikasyon belgesi,
- f) Gerekli olması halinde statik proje,
- g) Tapu kaydı örneği,
- h) Kiracı ise kira sözleşmesi,
- ı) Mal sahibi ve İşletme sahibinin kimlik belgesi fotokopisi,
- j) Mevcut işyerine ait İşyeri işletme ruhsatı,
- k) Binanın mevcut halinin değişik açılardan çekilmiş en az 4 (dört) adet güncel fotoğrafı,

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) İlgili idare başvuru tarihinden itibaren en geç 5 gün içerisinde yerinde tespit yapacak ve herhangi bir olumsuzluk halinde en geç 10 gün içerisinde başvuru sahibine yazılı olarak bilgi verecektir.

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

c) Yapılan kontrol neticesinde uygun görülen talepler en geç 15 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 proje onayı ve izin belgesi için, sokak rayiç bedelinin %5 inin, kullanılan m2 ile çarpımı kadar ücret alınacaktır.

(2) Yaz-kış bahçesinin bir yıllık izin süresinin dolması halinde, sürenin uzatılması amacıyla yapılacak başvurularda Belediye Meclisince belirlenmiş ücret tarifesine göre izin belgesi yenileme ücreti alınacaktır. Yenilenen belgenin geçerlilik süresi yine bir yıl olacaktır.

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 müktesepdir.

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

Yürürlük

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

Yürütme

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

GEÇİCİ MADDE 1 – Bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış tüm ön bahçe kullanım alanı, altı aylık süre içerisinde bu yönetmelik hükümlerine uygun hale getirilecektir. Aksi durumda geçici izin belgeleri yenilenmeyecek ve 3194 sayılı imar kanununun 32 ve 42. Maddeleri kapsamında işlem yapılacaktır.