

## YAZ - KIŞ BAHÇESİ YAPIM YÖNETMELİĞİ

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

**Amaç MADDE 1 - (1)** Bu yönetmeliğin amacı, Tunceli 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 - (1)** 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 - (1)** Bu yönetmelik, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun, 15. maddesinin 1. fıkrası b bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar MADDE 4 - (1)** Bu yönetmelikte geçen;

- **a) Belediye:** Tunceli Belediye Başkanlığı,
- **b) İlgili İdare:** İmar ve Şehircilik Müdürlüğü,
- **c) Yaz-Kış Bahçesi:** Bahçede, bina ve çevreye uyumlu, üstü açılır kapanır veya sabit sistemden etrafı ise sökülür, takılır de monte 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 mekânlar 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 tasarlanacaktır. 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 esastır. 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, bina ve çevreye uyumlu, üstü açılır kapanır veya sabit sistemden etrafı ise sökülür, katlanır, de monte malzemedен imal edilecek şekilde projelendirilecektir.

(2) Yaz-kış bahçesi uygulaması, mevcut işyeri tavan kotunu aşmayacak ve zeminden yüksekliği ise minimum noktasında 2.40 metrenin altına düşmeyecek şekilde olacaktır.

(3) Yaz-kış bahçesi tasarımında mevcut ana yapının dış cephesi ile uyumu dikkate alınacak, iskelet rengi antrasit-füme vb. tonlarda, üst branda-sistem rengi kırık beyaz-krem vb. tonlarda olacaktır. Renkler herhangi bir siyasi parti, sivil toplum kuruluşunu temsil edecek şekilde tasarlanmayacaktır.

(4) Ulusal veya uluslararası şubeleri bulunan firmaların kurumsal renkleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce (3). Madde dışında değerlendirilecektir.

(5) 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.

(6) Yaz-kış bahçesinde kullanılacak tüm malzemeler yürürlükteki standartlara uygun, hafif ve yangına dayanıklı ürünler olacaktır.

(7) Taşıyıcı sistem unsurları dışındaki tüm elemanlar cam olacaktır. Yapılacak olan cam imalatlar, yerden ilk 1 (bir) metresi hariç tamamen şeffaf olacak, herhangi bir şekilde içeriğinin görünmesini engelleyecek bir kaplama yapılmayacaktır.

(8) Bütün uygulamalarda, bina zemin hizasından dışarıya doğru uzunluğu tespit etmeye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü boyutları belirlerken kısıtlayıcı kararlar almaya yetkilidir. Projelerde mevcut yaz-kış bahçelerini de dikkate alarak ada bazlı değerlendirme yapılacaktır. Her ne sebeple olsun yayaların geçişi engellenemez.

(9) Zemin veya Bodrum katı hizası ile yol kotu arasında kot farkı olan yapıların önünde yapılacak Yaz-kış bahçesi imatları kot farkının olduğu hizadan en az 2.00 metre çekilerek yapılacaktır. Yaz-kış bahçeleri hiçbir durumda yaya geçişini engellemeyecektir.

(10) 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, 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 MADDE 8 -** (1) İşletme sahibi, ortak mülkiyetlerde yapılacak yaz-kış bahçesi için 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında 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 olacaktır.

(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 dair yazılı taahhünameyi, 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 Müdürlüğünce 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 Müdürlüğünce 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 Müdürlüğünün 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 Müdürlüğünce uygun görülmemesi halinde, işletme sahibinin mevcut yaz-kış bahçesini herhangi bir hak talep etmeden tamamen kaldıracağına dair yazılı taahhüname,
- **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,
- **i)** Mal sahibi ve işletme sahibinin kimlik belgesi fotokopisi,
- **j)** Mevcut işyerine ait işyeri işletme ruhsatı,
- **k)** Binanın mevcut halinin değişik açılardan çekilmiş en az 4 (dört) adet güncel fotoğrafından 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)** 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. 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 ve tüm işlemler için, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedelleri Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Maliyetleri Tebliği"nde belirtilen 1. Sınıf (A) Grubu Yapıların birim m2 fiyatı ile alanın m2 çarpımı sonucunda yıllık olarak 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 mükteseptir. (2) Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenmiş, çatı kısmı açılır kapanır olmayıp sabit olan veya bu yönetmelikten önce imatları mevcut olan işletmeler için yönetmeliğin 6. maddesinin 2. fıkrası hükümleri İlgili İdare tarafından işletmelerin yasal

haklarını baki kalmak kaydıyla uygulanabilir. (3) İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce düzenlenecek yeni veya yenileme amaçlı yaz-kış bahçesi izin belgesinin bir örneği Zabıta Müdürlüğüne gönderilecektir.

**Yürürlük MADDE 15** - (1) Bu yönetmelik, Tunceli Belediye Meclisince kabul edilerek onayladığı tarihte yürürlüğe girer.

**Yürütme MADDE 16** - (1) Bu yönetmelik hükümlerini Belediye Başkanı yürütür.