

TOPLANTI DÖNEMİ	2021/ KASIM
TARİHİ	08.11.2021
GÜNÜ	PAZARTESİ
TOPLANTI	11
BİRLEŞİM	12
OTURUM	13
KARAR NO	173
MADDE	15
Teklif Eden Müdürlük	YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ
Tarih ve No	28.10.2021 / 27898
Konusu	Açık Alan Kapatma (Gölgelik) Yönetmeliğinde değişiklik talebi.

K A R A R :

Başkan, 06.04.2016 tarih ve 67 nolu Belediye Meclis Kararında “Binaların etrafında bırakılan çekme mesafeleri içinde kalan (Bina giriş çıkışını ve otoparkını engellemeyecek şekilde) kafe ve lokantalarda (Alkollü İşletmeler hariç) servis alanı olarak kullanılmak üzere; Betonarme olmayan, etrafı katlanır cam, üstü açılır kapanır pergola sistemi olarak, dükkanın cephesini ve parsel sınırını taşmayacak şekilde, kat maliklerinin tamamının rızasını ve imzasını almak ve Belediyenin talebi doğrultusunda kaldırılması taahhüdünün verilmesi şartıyla kapalı alanlar oluşturulabilir. Şeklinde tüm pafta, ada, parsellerin plan notlarına eklenmesi,” hükmü kabul edilmiştir. Ancak söz konusu meclis kararına istinaden yapılan uygulamada yaşanan problemler ve tüm pafta ve parsellerin plan notlarına eklenmesinin mümkün olmayacağından Mezkur Meclis Kararının iptal edilmesi gerektiğinden,

Çorum Belediyesi'nin sorumluluk sahası içerisinde kalan işletmelere (marketlerin sebze ve meyve reyonları, manav, kafe, lokanta, pastane, kiraathane, çay bahçeleri ve yeme içme yerlerine (Alkollü işletmeler hariç) açık oturum alanı yapılırken uyulması gereken usul ve esasların belirlenerek; vatandaşların sosyal hayatına katkıda bulunmak, açık havada güneş, yağmur ve diğer etkenlerden korunarak alışveriş yapmalarına, rahat bir şekilde oturup dinlenebilmelerine imkan sağlamak amacıyla hazırlanan, Açık Oturma Alanları (Gölgelik) Yapılırken Aranacak Hususlara İlişkin Yönetmeliğin Belediye Meclisinde görüşülmesi, Mezkur Meclis Kararının iptal edilmesi ve Gölgelik Proje Onay Ücretinin belirlenmesi için Ücret Tarife Komisyonuna havale edilmesi hususundaki, Yapı Kontrol Müdürlüğünün teklifini oya sunmuştur.

Yapılan işaretle oylama sonunda;

ÇORUM BELEDİYESİ
AÇIK OTURMA ALANLARI (GÖLGELİK) YAPILIRKEN
ARANACAK HUSUSLARA İLİŞKİN YÖNETMELİK

06.04.2016 tarih ve 67 nolu Belediye Meclis kararında “Binaların etrafında bırakılan çekme mesafeleri içinde kalan (Bina giriş çıkışını ve otoparkını engellemeyecek şekilde) kafe ve lokantalarda (Alkollü İşletmeler hariç) servis alanı olarak kullanılmak üzere; betonarme olmayan, etrafı katlanır cam, üstü açılır kapanır pergole sistemi olarak, dükkanın cephesini ve parsel sınırını taşmayacak şekilde, kat maliklerinin tamamının rızasını ve imzasını almak ve Belediyenin talebi doğrultusunda kaldırılması taahhüdünün verilmesi şartıyla kapalı alanlar oluşturulabilir. Şeklinde tüm pafta, ada, parsellerin plan notlarına eklenmesi,” hükmü kabul edilmiştir. Ancak söz konusu meclis kararına istinaden yapılan uygulamada yaşanan problemler ve tüm pafta ve parsellerin plan notlarına eklenmesinin mümkün olmayacağından mezkur meclis kararının iptali ile aşağıdaki hükümleri içeren;

Açık Oturma Alanları (Gölgelik) Yapılırken Aranacak Hususlara İlişkin Yönetmelik düzenlenmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM- Amaç. Kapsam. Dayanak ve Tanımlar

AMAÇ

Madde 1- Bu yönetmeliğin amacı; Çorum Belediyesi'nin sorumluluk sahası içerisinde kalan ve bu yönetmelikte belirtilen işletmelere ait açık oturma alanı yapılırken uyulması gereken usul ve esasların belirlenerek vatandaşların sosyal hayatına katkıda bulunmak, açık havada güneş, yağmur ve diğer etkenlerden korunarak alışveriş yapmalarına, rahat bir şekilde oturup dinlenebilmelerine imkan sağlayarak şehir estetiğine katkıda bulunmaktır.

KAPSAM

Madde 2- Bu yönetmelik, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Çorum Belediyesi Şehir Estetik Kurulu Çalışma Esas ve Usullerine ilişkin Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuatlar doğrultusunda Belediyemiz sorumluluk sahası içerisinde bulunan alanlarda yapılacak gölgelik imalatlarının izne bağlanmasını kapsar.

DAYANAK

Madde 3- Bu yönetmelik, 5393 sayılı Belediye Kanununun 13.maddesinin 3.fıkrası, 15.maddesinin 1. fıkrası b bendi, 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin (j) bendi ve 21 inci maddesi ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddenin 8.fıkrası ve 20/8/b, 22/c maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

TANIMLAR

Madde 4- Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Belediye: Çorum Belediyesini,
- b) Kurul: Çorum Belediyesi Estetik Kurulunu,
- c) Açık Oturma Alanları (Gölgelik): Binanın bahçesinde, bina ve çevreye uyumlu, güneş ve yağmurdan korunmak amacıyla yapılan açılır kapanır, binanın ana taşıyıcı unsurunu etkilemeyen, yürürlükteki standartlara uygun olan hafif yapı malzemelerinden ve yangına dayanıklı ürünlerden yapılan, sökülüp takılabilir geçici örtü elemanını ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM – Genel Hükümler

Madde 5- Uygulama Kapsamındaki İşletmeler

Gölgelik; marketlerin sebze ve meyve reyonları, manav, kafe, lokanta, pastane, kıraathane, çay bahçeleri ve yeme içme yerlerinde (Alkollü İşletmeler hariç) yapılabilecektir.

Madde 6- Projelendirme ve Aranılan Koşullar

1-Gölgelikler, projelendirilmek koşulu ile yapılabilecektir. Gölgelik yapılacak binanın yola cepheli olması durumunda binanın bahçe çekme mesafesinin %70 kullanılacaktır. Kottan dolayı basamak yapılması gerekirse basamak, binanın bahçe çekme mesafesinin %30'u içerisinde kalacak şekilde yapılacaktır.

2-Gölgelikler, işyerinin cephe uzunluklarını geçmeyecek şekilde yapılabilecektir. Köşe parsellerde ise işyerinin her iki yol cephesinin yoldan çekme mesafelerine uymak koşuluyla gölgelik yapılabilir. İki den fazla yola cephesi olan parsellerde uygulamayı kurul belirleyecektir.

3-Yapılan gölgeliğe projesi dışında eklenti yapılamaz.

4-Gölgelik imalatının fen ve sanat kurallarına uygun yapıldığına dair mimar ve inşaat mühendisi tarafından fenni mesuliyet taahhütname verilecektir.

5-Gölgelik uygulaması, zemin ve/veya açığa çıkan bodrum katların yol cephelerinde yapılabilir.

6-Projelendirilecek gölgelik uygulaması, mekanın tavan döşeme kotunu aşmayacaktır. Yüksek tavanlı mekanlarda da proje bazında değerlendirme yapılacaktır. Gölgeliğin yerden yüksekliği; minimum noktasında 240 cm altına düşemez.

7-Birden fazla kata sahip olan işletme alanlarında gölgeliğin örtüleri zemin katın tavan üst kotunu geçmemek koşulu ile uygulanabilir. Asma katlı işletmelerde de asma katın döşeme üst kotu esas alınmalıdır.

8-Gölgelik, herhangi bir boş alana veya binadan bağımsız şekilde yapılmayacaktır. Çatı teraslarında gölgelik yapılmayacaktır.

9-Gölgelikte yapımında yürürlükteki mevzuatlarda belirtilen standartlara uygun, hafif ve yangına dayanıklı malzeme kullanılacaktır. Yapılacak gölgelik binanın ana taşıyıcı unsurlarını etkilemeyecek şekilde olacaktır.

10-Mimari projesi onaylanan fakat yapımı tamamlanmayan binalarda yapı kullanım izni alınmadan gölgelik yapımına izin verilmeyecektir.

11-Gölgelikler; kent estetiği, yaya sirkülasyonu, komşu parsel ve komşu işletmelerin güvenliği, yapı ve otopark girişleri ile arka bahçe geçişlerini engellemeyecek şekilde yapılacaktır. Gölgelik projeleri; yangın, deprem, su baskını gibi afetlere ilişkin gerekli tedbirlerin alınmış olması, fenni ve sıhhi şartların sağlanmış olması gibi hususlar göz önüne alınarak değerlendirilecektir.

12-Gölgelikler; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 59.maddesi gereği ruhsata tabi olmamak kaydıyla, güneş ve yağmurdan korunma amacı dışında bir amaç taşımayacaktır.

13-Portik alanlarda gölgelik uygulamasına izin verilmeyecektir.

14-Zabıtlı işyerlerinde zabıt kusuru olması durumunda kusur, gölgelik başvurusu yapılan işyerine ait ise gölgelik yapımına izin verilmeyecektir. Zabıt kusuru gölgeliğe ait ise gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra gölgelik yapımına izin verilebilir.

15-Kamusal alanda uygulama yapılamayacaktır.

16-Gerek görülmesi halinde gölgelik için statik rapor istenilebilir.

17-Mevcut işyeri ile gölgelik alanının birleştirilmemesi gerekmektedir. *Ana mekânla açılır kapanır şekilde bölen ayrıştırıcı yapı elemanları hiçbir şekilde kaldırılamaz.*

18-Bitişik nizamlarda yapılacak uygulamalarda ilgili müdürlük tarafından yerinde kontrol ve değerlendirme yapılacaktır.

19-Taşınmaz parsel sınırını aşmadan giriş katta yola bakan cephede yapılacak gölgeliklerde Belediye tarafından belirlenen estetik koşullara uyulacaktır.

20-Taşıt yolu ile gölgelik arasındaki yaya yolu üzerinde işletmeye ait hiçbir eleman bulundurulmayacaktır. (Totem, reklam panosu vb..)

21-Yeme-içme mekânlarının zeminlerini yükseltmek amacıyla dolgu yapılmamalı, ihtiyaç durumunda sökülüp takılabilir platformlar kullanılmalıdır.

22-Yapılması planlanan gölgelikle, yapıda kullanılmış olan malzemeler ile hem renk hem strüktür açısından bütünlük sağlaması gerekmektedir.

23-Açılır- kapanır tenteler; üstü açılır-kapanır (motorlu), yanları tamamen açık, parsel sınırı ile yaya kaldırımı arasına 1.50 mt. genişliğinde yeşil bant veya yeşillikle birlikte 1.20 mt. Yüksekliğin de çiçeklik yapılacaktır. Bu peyzaj alanı sınırları içerisinde yer alacak olan bitkilendirme çalışmasının; yeme-içme mekanlarını perdelememesi, geçirgenlik etkisini kırmaması açısından bodur ve ağırlıklı her dem yeşil bitkilerle yapılması tercih edilmelidir. Gölgeliğin çevresine 1.20 mt yüksekliğinde şeffaf cam korkuluk yapılabilir. Bu durumda uygulama tipi Kurul'a sunulan proje detaylarında belirtilmelidir. Bunun dışında sabit malzeme kesinlikle kabul edilmeyecektir.

24-Gölgelik yapılacak işyeri; kat mülkiyetine geçilmişse kayıtlı bulunduğu tapu kütüğünde, geçmemişse yapı kullanma izin belgesinde dükkan, mağaza, ofis ve büro gibi işyeri niteliğine haiz bağımsız bölüm olarak kayıtlı olmalıdır.

25-Gölgelik mekanlarında çevreye rahatsızlık verecek bir aydınlatma yapılmamalı, yalnızca mekan aydınlatması amaçlı düzenleme yapılmalıdır.

26-Soğuk havalarda yeme-içme mekanlarının kullanım süresini uzatmak için ısıtıcılar kullanılabilir. Bu ısıtıcılar müstakil olabilir ya da bir tenteye monte edilebilir.

27-Yeme-içme mekanlarında çiçeklikler, parmaklıklar ya da zincirlerle birlikte kullanılabilir. Çiçeklikler canlı bitkiler içermelidir.

28-İşletmelerin kapalı bölümlerinin ana girişlerini yaya yoluna bağlayan en az 1.80 m genişliğinde temiz bir yaya alanı bırakılmalıdır. Bu alan yaya yolu ile süreklilik sağlamalıdır.

29-Ruhsata ek mimari projesinde otopark alanı olarak belirlenen kısımlara gölgelik yapılamayacaktır.

Madde 7- Başvuru ve İzin

1)Gölgelik başvuruları

Ek-1 de yer alan evraklarla birlikte Yapı Kontrol Müdürlüğü'ne yapılacak olup,

a)Yapı Kontrol Müdürlüğü başvuru belgelerinin eksiksiz sunulduğunun tespiti halinde başvuru dosyasını gündeme alınmak üzere Kurula sunacaktır.

b)Kurul talebin bu yönetmelik hükümlerine ve Şehir Estetik Kurulu Çalışma Esas ve Usullerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre değerlendirip ücretlendirme için Zabıta Müdürlüğüne Havale edecektir. Zabıta Müdürlüğü ücreti hesaplayıp Belediye Encümenine sunacaktır. Belediye Encümenin uygunluk kararını alması halinde ücretin tahsili için Zabıta Müdürlüğüne havale edecektir. Zabıta Müdürlüğünün Belediye Encümenince onaylanan ücretin tahsil etmesi ile gölgelik proje izni verilmiş sayılacaktır.

2) Gölgelik izni işletmeye verilir. İşletmenin mevcut yerdeki işyeri açma ve çalışma ruhsat kaydının kapanması halinde gölgelik izni geçersiz hale gelecektir.

3) Gölgelik izni, işletmenin kapanması, kira sözleşmesinin sona ermesi, işyeri açma ve çalışma ruhsatının devri veya ruhsatın iptal edilmesine kadar geçerli olup; bu gibi durumlarda yeniden izin belgesi alınmaması halinde işyeri açma ve çalışma ruhsatı iptal edilecek ve yenilenmeyecektir.

4) Gölgelik izni her yıl yenilenecektir. Zabıta Müdürlüğüne gölgeliğin tüm açılardan çekilmiş fotoğrafları dilekçe ekinde sunulacak olup, yerinde gölgelik ölçülerinde bir değişiklik olmadığının tespiti halinde gölgelik izni yenilenecektir.

5) İşyeri açma ve çalışma ruhsatının devri halinde yeni işletmeci gölgelik projesine göre herhangi bir değişiklik yapmadığı Zabıta Müdürlüğüne tespit edilmesi halinde yeni işletmeci tarafından Ek-1 de bulunan belgelerden d, e, i, j, k ve m haricindeki tüm belgeleri yeniden Belediyeye sunup izin almalıdır.

6) Belediye sit alanlarının yetki alanında kalan ve/veya tescilli olan yapılara ilişkin gölgelik alanı projeleri, ilgili Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca verilecek onaya müteakip Kurul tarafından değerlendirilecektir.

Madde 8- Muvafakat

Gölgelik yapımı için işyerinin yan ve üst kat komşularının tamamı içinde olmak kaydıyla ve kat maliklerinin beşte dördünün (4/5) muvafakati gerekmektedir.

Madde 9- Ücretlendirme;

1)Ücretin hesabı ve tahakkuku Zabıta Müdürlüğü İşyeri Ruhsat Servisince yapılır.

2)Gölgelik proje onay ücreti; her yıl Meclis Tarife Komisyonu tarafından gölgelik m² si için belirlenecek tutarın gölgelik alanı (m²) ile çarpımı sonucuna göre bulunacak tutarı belediye veznesine yatıracaklardır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Madde 10- Mevcut Açık Oturma Alanları

1) Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce işyerinin ön bahçe çekme mesafesine yapılmış mevcut gölgeliğin Yönetmeliğin ikinci bölümünde belirtilen şartlara uygun olması ve 30 (otuz) takvim günü içerisinde Kuruldan onay alınması şartı ile gölgeliğin kullanımına devam edilebilir. Yasal süre içerisinde Kurula müracaat edilmesi ve 30 takvim günü içerisinde Kuruldan karar çıkmaması halinde 15 gün ek süre verilir. Aksi halde İmar Kanununun 32 ve 42. Maddelerine göre işlem yapılır.

2) Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yapılmış mevcut gölgeliğin Yönetmeliğin ikinci bölümdeki belirtilen şartları sağlamadığının tespit edilmesi halinde; gölgeliği yapana 31.03.2022 tarihine kadar gölgeliği Yönetmeliğe uygun hale getirmesi için süre verilir. Verilen süre sonunda gölgeliğin Yönetmelikte belirlen şartlara uygun hale getirip, Şehir Estetik Kurulundan onay almaması halinde İmar Kanununun 32 ve 42. Maddelerine göre işlem yapılır.

3) Encümen kararı çıkan işletmeler, karar gereği idari para cezasını ödenmemiş ise cezayı ödeyip kaçak yapıyı yıkıp, idareye başvurup tutanak tutulduktan sonra 2. Bölümdeki şartlara uygun başvurusunu Yapı Kontrol Müdürlüğü'ne yapıp, proje onayını aldıktan sonra gölgeliği yapabilir.

4) Gölgelik için yapı kayıt belgesi almış olan işletmeler, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilinceye kadar bu yönetmelik hükümlerine tabi değildirler.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Madde 11- Yürürlük

İş bu Yönetmelik Çorum Belediyesi Meclisi'nce kabul edilmesi halinde 01.12.2021 tarihinde yürürlüğe girer ve Çorum Belediyesi'nin resmi internet sayfasında yayınlanır.

EK 1 : GÖLGELİK ALANI BAŞVURU EVRAKLARI:

- a. Dilekçe,
 - b. Çorum Belediyesi'nin talebi üzerine söz konusu ilavenin Belediyeden herhangi bir ad altında hak ve alacak talebinde bulunmadan sökülüp kaldırılacağına dair noter tasdikli taahhütname,
 - c. İşyerinin yan ve üst kat komşularının tamamı içinde olmak kaydıyla ve kat maliklerinin beşte dördünün (4/5) noter onaylı muvafakati veya İşyerinin yan ve üst kat komşularının tamamı içinde olmak kaydıyla ve kat maliklerinin beşte dördünün (4/5) muvafakat vererek imzaladığı karar defterinin noter onaylı sureti, (Karar defterindeki muvafakat namenin kabul edilebilmesi için imzaların apartman maliklerine ait olduğunun apartman yöneticisi tarafından bir taahhütname ile Belediyeye sunulması gerekmektedir.)
 - d. Mimar ve İnşaat Mühendisi tarafından verilen fenni mesul taahhütnamesi,
 - e. 1/1000 ölçekli kadastral sınırları işlenmiş hali hazır harita,
 - f. Kiracı ise kira sözleşmesi,
 - g. İşyerinin Yapı Kullanma İzin Belgesi,
 - h. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı,
 - i. Yapı, dükkan girişi, ilave mekanın m²'si, yol sınırı, kaldırım sınırı, parsel sınırı vb. bilgileri içerecek şekilde 1/200 ölçekli vaziyet planı,
 - j. İlave mekanın net ölçüleri ve m² bilgilerini içeren 1/50 ölçeğinde plan, kesit ve görünüşler,
 - k. Malzeme türü, renk, taşıyıcı ayak ölçüleri gibi malzeme bilgilerini içeren, 1/20 ölçekli sistem detaylarını kapsayan ve ilgili proje müellifi tarafından imzalı uygulama projeleri
 - l. Binanın mevcut halinin tüm cephelerden değişik açılardan çekilmiş 'güncel' en az 4 (dört) adet fotoğrafı
 - m. Binaya yapılacak gölgelikle birlikte 3 boyutlu görsellerin sunulması.
 - n. Başvuru evrakları ve proje bilgilerini içeren CD.
- Şeklindeki yönetmelik, Meclis Üyelerinden; Nazik Bulut, Mehmet Rüştü Çağlar, Uğur Soyocak, Ahmet Özdel, Erkan Özbal, Didem Tokgöz Semiz, Tuncay Yılmaz, Eren Atlas, Mustafa Gürbüzer, Şentürk Gülnaz, Tuncel Gürgen, Hüseyin Gazi Uysal'ın ret oyuna karşı, Meclisçe OY ÇOKLUĞUYLA Kabul edilmiştir.

Meclis Başkanı
Belediye Başkanı
Halil İbrahim AŞGIN

Katip
Meryem DEMİR

Katip
Semra AKYÜZ ÖZDAĞ