Gölgelik Yapılırken Aranılacak Hususlara Dair Yönetmelik

Birinci Bölüm

Amaç, Kapsam, Hukuki Dayanak, Tanımlar

Amaç

Madde 1- Bu yönetmeliğin amacı; Arifiye Belediye Başkanlığı'nın sorumluluk sahası içerisinde; mevcut bulunan gölgeliklerin izne bağlanması, yeni yapılacak olan gölgelikleri, işletmelerin işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilen bölümlerinin haricinde ticari faaliyet gösterdiği alanların kullanımına ilişkin usul ve esaslar belirlemektir.

Kapsam

Madde 2- Bu yönetmeliğin 3194 sayılı "İmar Kanunu", "Planlı Alanlar Yönetmeliği" ve 9207 sayılı "İşyeri açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" doğrultusunda belediyemizin sorumluluk sahası içerisinden bulunan mevcut işletmelerin ve yeni açılacak olan işletmelerin, işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilen bölümlerin haricindeki alanlarında ticari faaliyet gösteriminin düzenlenmesini ve gölgeliklerin izne bağlanmasını kapsar.

Dayanak

Madde 3- Bu yönetmelik, 5393 sayılı "Belediye Kanunu'nun 13. Maddesinin 3. Fıkrası ve 15. Maddesinin 1. Fıkrasının (b) bendi hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 4- Bu Yönetmelikte adı geçen;

Belediye: Arifiye Belediye Başkanlığını,

Gölgelik: Bahçede, bina ve çevreye uyumlu, kapalı alan oluşturmayan, etrafı açık, güneş ve yağmurdan korunmak amacıyla yapılan, binanın ana taşıyıcı unsurunu etkilemeyen ve statik/betonarme projesine aykırı herhangi bir bağlantısı olmayan, yürürlükteki standartlara uygun hafif yapı malzemelerinden ve üstü açılır-katlanır yangına dayanıklı malzemelerden yapılan, gerektiğinde sökülüp takılabilir konstrüksiyon elemanlarından oluşan ve taşınabilen geçici örtü elemanını ifade eder.

İkinci Bölüm

İşletmelere Yapılacak Gölgelikler

Madde 5- Gölgelik yapılan alanlarda izin verilecek olan işletmelerin özellikleri, çiçekçi, manav, market, bakkal, lokanta, pastane, kıraathane, vb. işyerleri. İmar Planlarında 10 metre üzeri yollara cepheli konut alanları, yol boyu ticaret alanları, ticaret alanları ve küçük sanayi alanlarındaki yapıları ve işletmeleri kapsar.

Madde 6- Yapılacak gölgelik alanlarının özellikleri:

Gölgelik talebi yapılan alan;

1. Yola cepheli yapılarda; ön bahçe, arka bahçe ve/veya yan bahçe sınırları içerisinde yapılabilecektir.
2. Bitişik nizam yapılarda ise yetkili idare tarafından uygulama değerlendirilmesi yapılacaktır.
3. Köşe parsellerde, görüş açısını dikkate alınarak 2x2 m kırılarak uygulanacaktır.
4. Karayollarına cepheli binalar ve koruma alanlarında uygulama yapılamaz.
5. Parselin cephe aldığı yol genişliğinin 10 metreden az olduğu durumlarda gölgelik izni verilmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü talebi doğrultusunda başkanlık makamı olur verir.
6. Parselin bulunduğu sokak/cadde aksına ilk yapılacak gölgeliğe izin verilip verilmeyeceği hususunda Belediye yetkilidir.

Madde 7- Başvuru; yapılacak gölgelikler ile ilgili başvurular İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne yapılır.

Madde 8- Yeni Yapılacak Gölgeliklere İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından izin verilir.

Madde 9- Gölgelik Denetimleri; Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü, Zabıta Müdürlüğü ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından yapılır.

Genel Esaslar

Madde 10-

10.1. Gölgelik uygulaması zemin ve/veya açığa çıkan (iskân edilen) bodrum katlarda yapılabilir. Bu tür imalatlarda güvenlik önlemlerinden kaynaklı bütün sorumluluk gölgeliği yapan/yaptıran yapı sahibine ait olacaktır. Arifiye Belediyesi tarafından talep edilmesi durumunda yapılan gölgeliğin bedelsiz sökülüp kaldırılacağına, gölgeliklerde çevreyi rahatsız edecek faaliyetlerin yapılmayacağına ve işyerinin satışı halinde taahhütlerin satın alan kişiye bildirileceğine dair noter onaylı taahhütname verilmesi zorunludur.

10.2. İşletmeler/İşyeri Sahipleri kendilerine ait kullanım alanlarına yönelik haklarını devredemez, kiraya veremezler. İşletmeler bu yönetmelikle belirlenen hükümlere uymadığı takdirde kullanım izinleri iptal edilebilir. Kullanma izinleri iptal edilenlerin malzeme ve donanımlarının kaldırılması için belediye tarafından 30 gün süre verilir. Bu süre içerisinde gerekli görülen işlemin işletmeci/işyeri sahipleri tarafından gerçekleştirilmediği hallerde, malzeme ve donanımlar belediye tarafından kaldırılacak ve oluşacak masrafın %20 fazlası ile işletmeci/işyeri sahiplerinden tahsil yoluna gidilecektir.

10.3. Yapılacak olan gölgeliğin üst kotu zemin katın üst tabliyesinin kotunu maksimum üst kotu 4.50 metreyi geçemez. Yüksek tavanlı mekanlarda proje bazında değerlendirme Arifiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından yapılacaktır. Gölgeliğin yerden yüksekliği, minimum noktasında 240 cm altına düşemez. Gölgeliklerin subasman yüksekliği mevcut işyeri subasman kotunu geçemez. Yapılacak gölgelik parselin yol cephe sınırına en fazla 1.50 metreye kadar yaklaşabilir. Mevcut yapılmış olan gölgeliklerdeki cephe mesafesi ve yapılaması gerekilen tadilatları belirlemeye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

10.4. Gölgelik herhangi bir boş alana veya binanın zemin katındaki fonksiyonundan bağımsız bir şekilde yapılmayacaktır. Yapılacak olan gölgeliklerde aynı yapı içerisindeki her işyeri sınırları içerisinde yapılacak olup diğer bağımsız işyerlerine taşma yapılmayacaktır. İşyerlerinin önlerinde yapılacak gölgelikler arasında bölme duvar yapılamaz.

10.5. Ön ve yan cephelerde zemin kotundan itibaren maksimum 100 cm yükseklikte şeffaf cam parapet ve üzerinde de açılır kapanır cam balkon uygulamaları yapılabilir. Bu alanda çiçeklik uygulamaları ile de mekanlar çevrilebilir.

10.6. Gölgelik mekanlarında kullanılacak iklimlendirme sistemleri güvenlik riski oluşturmayacak şekilde düzenlenecek ve kullanılan enerji hatları ile ilgili sorumluluk işletmeciye ait olacaktır.

10.7. Bina girişlerinde gölgelik uygulaması yapılamaz. Yaya ve araç trafiğine engel teşkil edemez. Gölgelik mekânın yağmur suyu giderine ait tüm masrafları işletmeci/işyeri sahibi tarafından karşılanmak şartıyla kaldırım altından yola veya yan bahçeye kadar indirilmelidir.

10.8. Yönetmelik ile oluşturulan standart ölçülerin kullanılmasında kent estetiği önceliklidir. Belediye, sorumluluğundaki caddeler ile ilgili olarak getireceği tabela standartlarına işletmelerin uymasını talep edebilir.

10.9. Yapı Kayıt Belgesi bulunan yapılarda parsel sınırları içerisinde yapılacak olan gölgelikler, yapı kayıt belgesinin içeriğine göre incelenerek gölgelik izni verilecektir.

10.10. Yönetmelikte belirtilmeyen hususlara yönelik değerlendirilmeler Arifiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda Belediye Encümeninde belirlenir.

10.11. Gölgelik uygulaması Yapı Ruhsatlı, Yapı Kullanma İzin Belgeli veya Yapı Kayıt Belgeli yapılar için geçerlidir. Kısmi yapı kullanma izin belgesi bulunan yapılarda gölgeliğe izin verilmez.

10.12. Bu yönetmelikten önce yapılan gölgelikler parsel dışına taşmamış olmak şartıyla mevcuttaki hali ile korunacaktır. Bu yönetmelikten önce yapılan ve mevcut kabul edilen gölgeliklere ekleme/alan artımı yapılamaz. Mevcut durumda değişiklik yapılması durumunda yönetmelik şartları geçerlidir. Yönetmeliğe aykırı imalatlar için İmar Kanunu'nun 32. ve 42. Maddeleri uygulanır.

10.13. Arifiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından tasarım ve vaziyet onayı alan gölgeliklere, her yıl uygunluk kontrolü yapılacaktır.

10.14. Her yıl yapılacak olan kontrole göre

("Uygunluk Kontrol Ücreti"; sokak rayiç bedeli x %30 x kapalı alan m^2)si

Olup söz konusu ücret 2464 Sayılı Belediye Kanunu'nun 97. Maddesi gereğince ücret tarifesine eklenecektir. "Uygunluk Kontrol Ücreti" bu yönetmelik yürürlüğe girdiği tarih itibariyle meclis tarafından yeni bir bedel belirlenene kadar 2025 yılı sokak rayiç bedeli üzerinden hesaplanacaktır. Gölgelik izni verilen yapılar için bu ücret iki eşit taksit (ilk taksit mayıs ayı sonu, ikinci taksit kasım ayı sonu) halinde işyeri sahibi adına tahakkuk ettirilecek olup ödenmeyen ücretler için yasal gecikme zammı uygulanacaktır.

10.15. Toplu işyerlerinde yapılacak olan gölgeliklerin malzeme, yükseklik vb. özellikleri ile ilgili Arifiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

10.16. Yeni Yapılacak Gölgelikler için gerekli evraklar;

- Dilekçe (talep edilen alanın kullanım amacı, işletmecilerin/yapı sahibinin adı soyadı, iletişim adresleri ve telefon numaraları belirtilir.)
- Arifiye Belediyesi'nin öngördüğü ve göreceği zamanda söz konusu ilavenin sökülüp kaldırılacağına dair noter onaylı taahhütname.
- Müellifi tarafından tasdikli mimari projeye gölgeliğin;
    - Renkli çıktıda 1/200-1/100 ölçekli vaziyet planı (vaziyet planında bina, işyeri girişi, gölgelik m^2'si çekme mesafesi, yol aksı, parsel aksı, vb. belirtilecektir.
    - Renkli çıktıda 1/50 ölçeğinde plan, kesit ve görünüşleri, tefriş planı (gölgeliğin net ölçüleri ve m^2'si belirtilecektir.)
    - Renkli çıktıda 3 boyutlu çizimleri.
- Tapu kaydı örneği,
- Onaylı imar durumu belgesi,
- İşletme sahibi kiracı ise kira sözleşmesi,
- İşletme ruhsatı ve vergi levhası,
- Binanın mevcut halinin değişik açılardan çekilmiş güncel fotoğrafları,

- Kat irtifakı veya kat mülkiyeti bulunması halinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42. Maddesine uygun olarak alınmış kat malikleri kurul kararı,
- Kat irtifakı veya kat mülkiyeti bulunmaması halinde parselde bulunan bütün hissedarlardan alınacak noter onaylı muvafakatname, (Kat malikleri kurul kararı ve muvafakatnameler parselde birden fazla blok bulunması halinde sadece gölgelik izni talep edilen ilgili bloktaki maliklerden istenecektir.)

Yürürlük

Madde 11- Bu yönetmelik Arifiye Belediyesi Meclisi tarafından kabul edilmesine müteakip belediyenin internet sitesi ve internet haber sitesinde ilan edilmesi üzerine yürürlüğe girer.

Madde 12- Bu yönetmelik hükümlerini Arifiye Belediyesi Başkanı yürütür.