



ÇORLU BELEDİYESİ

“Yaz-Kış Bahçesi Yapım Yönetmeliği”

Meclis Nüshası

06.08.2025

İçindekiler

BİRİNCİ BÖLÜM	2
Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar	2
Amaç	2
Kapsam	2
Dayanak	2
Tanımlar	2
İKİNCİ BÖLÜM	2
Yaz-Kış Bahçesi Yapılabilecek İşletmeler, Yapım Esasları ve Projelendirme	2
Yaz-Kış Bahçesi Yapılabilecek İşletmeler	2
Yapım Esasları	2
Projelendirme	3
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	4
Yaz –Kış Bahçesi İşletme Sahibi Sorumlulukları, İzin Belgesi Süresi,	4
İzin Belgesi süre Uzatımı	4
İşletme Sahibi Sorumlulukları	4
İzin Belgesi Süresi	4
İzin Belgesi Süre Uzatımı	4
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM	4
Yaz –Kış Bahçesi İzin Belgesi Başvuru Evrakları	4
Başvuru Evrakları	4
BEŞİNCİ BÖLÜM	5
İlgili İdarenin Sorumlulukları, Yaz –Kış Bahçesi Proje Onayı ve İzin Belgesi Ücreti	5
İlgili İdarenin Sorumlulukları	5
Yaz-Kış Bahçesi Proje Onayı ve İzin Belgesi Ücreti	5
ALTINCI BÖLÜM	6
Diğer Hususlar, Yürürlük ve Yürütme	6
Diğer Hususlar	6
Yürürlük	6
Yürütme	6

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – Bu yönetmeliğin amacı, Çorlu Belediye Başkanlığı sorumluluk sahası içerisinde bulunan ve yönetmelikte tanımlanan işletmelere ait yaz-kış bahçelerinin mevzuat ve şehir estetiğine uygun şekilde teşekkülünün sağlanmasıdır.

Kapsam

MADDE 2 - 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 – Bu yönetmelik, 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 13’üncü maddesinin 3’üncü fıkrası ile aynı kanunun 15’inci maddesinin 1’inci fıkrasının (b) bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – Bu yönetmelikte geçen;

- a)Belediye: Çorlu Belediye Başkanlığını,
- b)İlgili İdare: İmar ve Şehircilik Müdürlüğünü,
- 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,
- ç)Yaz-Kış Bahçesi Geçici İzin Belgesi: Yaz-kış bahçesinin resmi olarak ilgili idare tarafından kayıt altına alındığı belgeyi,
- d)İşletme Sahibi: Belediye Başkanlığımızca “İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı” düzenlenmiş olan mekanları,
- e)Bina/Site Yöneticisi: 634 sayılı kat mülkiyetine istinaden, ana gayrimenkulün yönetimini sağlamak amacıyla kat malikleri tarafından seçilmiş kişiyi,
- f)İşletme: Belediye Başkanlığımızca “İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı” düzenlenmiş olan mekanları ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Yaz-Kış Bahçesi Yapılabilecek İşletmeler, Yapım Esasları ve Projelendirme

Yaz-Kış Bahçesi Yapılabilecek İşletmeler

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

Yapım Esasları

MADDE 6 – (1) Yaz-kış bahçesi imalatı, işletmenin ön ve yan bahçelerinde ve kat teraslarında uygulanabilecek olup; bina girişlerini kapatmayacak ve kat ulaşımını bozmayacak şekilde tasarlanır. Ayrıca ana 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 kullanılamaz.

(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 işletmenin ön cephesinden parsel hattına kadar uzanabilecek olup; ön cephe hattının belirlenmesinde ada bazındaki mevcut teşekkül ve silüet göz önünde bulundurulur.

(4) Ana faaliyetin dışında ön, arka veya yan bahçe katlarında kafeterya, kantin, restoran, çay ocağı gibi hizmet noktalarını barındıran özellik arz eden yapılarda (*iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, okul, otel vb.*) mevcut bina taban oturumunun yüzde onunu (%10) geçmemek ve bu yönetmelikte belirtilen diğer tüm maddelere uymak koşuluyla yaz-kış bahçesi yapılabilir.

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

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

(7) "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" kapsamında, yangın kaçış mesafeleri de dikkate alınarak gerekli yangın güvenlik önlemleri alınır.

(8) 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 sunulur.

Projelendirme

MADDE 7 - (1)Yaz-kış bahçesi sökülür-takılır (*demonte*) malzemeden imal edilecek şekilde projelendirilir. Yaz-kış bahçesinin içerisinde havalandırılmasına (*çatı alanın % 51'inden az olmamak kaydıyla*) yetecek şekilde üzerinin açılır-kapanır; etrafının ise dikey ya da yatay yönde katlanabilir özellikte olması zorunludur.

(2)Yaz-kış bahçesi uygulaması, mevcut işyeri tavan kotunu aşmayacak ve zeminden yüksekliği ise minimum noktasında 260 cm'nin altına düşmeyecek şekilde planlanır.

(3)Mevcut işyerinin dış cephesindeki doğrama veya cam tamamen kaldırılarak ilave yapılacak yaz-kış bahçesi ile bir bütünlük oluşturamaz. Ancak, işletmenin mevcut dış cephe doğraması katlanabilir cam sistemi olarak yapılabilir.

(4)Yaz-kış bahçesi yapımında kullanılacak tüm malzemeler, yürürlükteki standartlara uygun, hafif ve yangına dayanıklı ürünlerden seçilerek tasarlanır.

(5)İlgili idareye sunulacak, 3 boyutlu çizimleri kapsayan yaz-kış bahçesi uygulama projesi, binanın idarece onaylı yapı inşaat ruhsatına esas mimari projesi baz alınarak hazırlanır ve yaz-kış bahçesi projesini hazırlayan mimar tarafından onaylanır.

a)1/200 ölçekli vaziyet planında, bina - dükkân girişi, çekme mesafesi, yol sınırı, kaldırım sınırı, parsel sınırı vb. bilgilerin belirtilmesi zorunludur.

b)1/50 ölçeğinde hazırlanacak plan, kesit ve görünüşlerde, yaz-kış bahçesinin net ölçülerinin ve büyüklüğünün (m^2) belirtilmesi zorunludur.

c)Malzeme bilgilerini içeren 1/20 ölçekli sistem detaylarında, malzeme bilgisi, renk, taşıyıcı ayak ölçüleri belirtilecektir.

ç)Yaz-kış bahçesinin projelendirilmesinde kent estetiği öncelikle dikkate alınır; hazırlanacak olan projenin kent estetiğini bozduğu hallerde projenin yenilenmesi zorunludur.

d) Kat teraslarında yapılması planlanan yaz-kış bahçeleri için teknik rapor istenir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

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

İşletme Sahibi Sorumlulukları

MADDE 8 - (1)634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında ortak mülkiyetlerde yapılacak olan yaz-kış bahçesi imalatları için, bütün kat maliklerinin beşte dördünün muvafakati olduğunu bildiren Kat Malikleri Kurulu tarafından alınacak olan Kat Malikleri Kurul Kararı'nın “Noter Onaylı Sureti” işletme sahibi tarafından İdareye sunulur.

(2)Yaz-kış bahçesi izin belgesi işletme adına düzenlenir. İşletmenin mevcut yerdeki işletme ruhsatının iptal olması 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 Geçici İzin Belgesi süre uzatımı talebinin İdarece uygun görülmemesi halinde, işletme sahibini mevcut yaz-kış bahçesini herhangi bir hak talep etmeden tamamen kaldıracağına dair güncel tarihli noter onaylı “Taahhütname'nin” ile imalatın güncel yerleşimini gösteren LİHKAB veya Harita Mühendisi tarafından hazırlanacak “Aplikasyon Belgesi'nin” İdareye 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; işletme sahibi veya mal sahibince yaz-kış bahçesi imalatı tamamen kaldırılır. Söz konusu imalatın kaldırılmaması durumunda meri mevzuat kapsamında gerekli idari müeyyideler uygulanacaktır. İşlem yapılmasına rağmen söz konusu imalatın sahibince kaldırılmaması halinde; imalat Belediyemizce kaldırılarak ve masrafı %20 fazlası ile ilgisinden (işletme sahibi/mal sahibinden) tahsil edilir.

İzin Belgesi Süresi

MADDE 9 - Yaz-kış bahçesi yapımı ve kullanımına yönelik olarak İdare tarafından düzenlenecek olan Yaz-Kış Bahçesi Geçici İzin Belgelerinin geçerlik süresi, içerisinde bulunulan takvim yılının sonuna (31 Aralık) kadardır.

İzin Belgesi Süre Uzatımı

MADDE 10 - Yaz-Kış Bahçesi Geçici İzin Belgesi'nin kullanım süresi dolduğunda, talep edildiği takdirde bitiş tarihinden itibaren bir ay içerisinde İdare tarafından bedeli karşılığında yenilenir. Bitiş süresinin ardından bir ay içerisinde yenilenen belgenin başlangıç süresi, eski belgenin bitiş tarihinden itibaren başlayacak şekilde düzenlenir.

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 Mülkiyeti Kanunu kapsamında ortak mülkiyetlerde yapılacak olan yaz-kış bahçesi imalatları için, bütün kat maliklerinin beşte dördünün muvafakati olduğunu bildiren Kat Malikleri Kurulu tarafından alınmış olan Kat Malikleri Kurul Kararı'nın “Noter Onaylı Sureti”,

ç) Meri mevzuat kapsamında “İtfaiye Görüşü” alınmış olan işletmeler için; mevcut itfaiye görüşünün yaz-kış bahçesi imalatına göre düzenlenmiş en güncel hali,

d)Yönetmeliğin 7’nci maddesinin 6’ncı fıkrası ve (a),(b),(c), (d) alt bentlerinde belirtilen özelliklerde hazırlanmış mimari uygulama projesi ve 3 boyutlu çizimleri (en az 1 adet),

e) LİHKAB veya Harita Mühendisi tarafından hazırlanmış ve onaylanmış aplikasyon belgesi (mevcut teşekkülü de gösterecek şekilde ada bazında düzenlenmiş şekilde),

f) Gerekli olması halinde statik proje,

g) Tapu kaydı örneği,

ğ) Kiracı ise kira sözleşmesi,

h) Mal sahibi ve İşletme sahibinin kimlik belgesi fotokopisi,

ı) Elektrik Mühendisince hazırlanacak uygunluk raporu,

i) Mevcut işletmeye ait “İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı”,

j) Binanın mevcut halinin değişik açılardan çekilmiş en az 4 (dört) adet güncel fotoğrafı,

k) Kat teraslarında yapılması planlanan yaz-kış bahçeleri için teknik rapor istenir.

l) Yaz Kış Bahçesi Geçici İzin Belgesi güncellenirken, binanın mevcut halinin değişik açılardan çekilmiş en az 4 (dört) adet güncel fotoğrafı, imalatın güncel yerleşimini gösteren LİHKAB veya Harita Mühendisi tarafından hazırlanacak aplikasyon belgesinden (ada bazında düzenlenecek) 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’inci madde kapsamında hazırlanmış belgeler ile birlikte ilgili İdareye başvurulması halinde;

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

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

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 birim rayiç değerinin belirli oranda (bağlı olduğu işletmenin bağımsız bölüm net alanın %100’ünü aşmayan büyüklükteki yaz-kış bahçesi imatlatları için rayiç değer %5’i kadarı; bağlı olduğu işletmenin bağımsız bölüm net alanın %100’ünü aşan büyüklükteki yaz-kış bahçesi imatlatları için rayiç değer %10’u kadarı ile) çarpımından elde edilecek tutar kadar ücretlendirilir. Birden fazla cephesine yaz-kış bahçesi imalatı yapacak olan işletmeler için sokak rayiç değeri hangi cephede yüksek ise; o cephe için belirlenmiş olan sokak rayiç değeri düzenlenecek Yaz-Kış Bahçesi Geçici İzin Belgesi ücretinin hesaplanmasında kullanılır.

(2) İlk defa düzenlenecek olan Yaz-Kış Bahçesi Geçici İzin Belgesi’nin ücreti hesaplanırken; içerisinde bulunan 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.

ALTINCI BÖLÜM

Diğer Hususlar, Yürürlük ve Yürütme

Diğer Hususlar

MADDE 14 - (1) Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği ilk tarihten önce düzenlenmiş olan Yaz-Kış Bahçesi Geçici İzin Belgeleri ile kazanılmış olan haklar, işbu yönetmeliğin 6’ncı maddesinin 2’nci fıkrasında belirtilen hükümlere aykırı olmamak şartıyla mükteseptir.

(2) İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce düzenlenecek yeni veya yenileme amaçlı yaz-kış bahçesi geçici izin belgesinin bir örneği Zabıta Müdürlüğü’ne gönderilir.

Yürürlük

MADDE 15 – Bu yönetmelik, Çorlu Belediye Meclisi’nce kabul edilerek onayladığı tarihte yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 16 – Bu yönetmelik hükümleri Çorlu Belediye Başkanı tarafından yürütülür.