

04.10.2021 tarih ve 2021/90 Sayılı Meclis Kararı

(Revize: 03.01.2022 t. 2022/3 s. Meclis Kararı)

PERGOLA, SUNDURMA, ATM, ÇARDAK HAKKINDA USUL VE ESASLARA DAİR DÜZENLEME

AMAÇ

Madde 1- Bu düzenlemenin amacı: Kadıköy Belediye Başkanlığı'nın sorumluluk sahası içerisinde hali hazırda yapılmış bulunan veya yeni yapılacak ticari nitelikte olan bağımsız bölüme ait Pergola, Sundurma, ATM, Çardak gibi yapıların yapımının mevzuat ve şehir estetiğine uygun şekilde teşekkülünü sağlamak ve şehirde yapısal-fiziksel bütünlüğü sağlamak için uygulanacak usul ve esasları belirlemektir.

KAPSAM

Madde 2- Bu düzenleme 3194 sayılı İmar Kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat çerçevesinde; Belediyemizin sorumluluk alanı içerisinde hali hazırda yapılmış bulunan veya yeni yapılacak Pergola (Sundurma), ATM, Çardak gibi yapıların izne bağlanması usul ve esaslarını ihtiva eder.

DAYANAK

Madde 3- Bu düzenleme, 5893 sayılı Belediye Kanununun 13. Maddesinin 3. Fıkrası, 15. Maddesinin 1. Fıkrasının b bendi, 18. Maddesinin e ve f bentleri, 51. Maddesinin 1. Fıkrası, İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

TANIMLAR

Madde 4- Bu düzenlemede geçen;

Belediye (İlgili İdare): Kadıköy Belediye Başkanlığını

Pergola: Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılabilen, etrafı açık, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapıları,

Sundurma: Yağmurdan, güneşten ve rüzgârdan korunmak için yapı yaklaşma mesafesini ihlal etmemek kaydıyla, binaya bitişik olarak hafif malzemedan yapılan bölme duvarları olmayan üç tarafı açık örtüleri,

Kameriye (Çardak): Rekreasyon alanlarında, parklarda, bina bahçelerinin azami % 5'inde, güneşten ve yağmurdan korunmak ve gölge oluşturmak amacıyla ahşap ve benzeri hafif malzemedan yapılan yanları açık üstü kapalı yapıyı,

ATM: Otomatik para çekme işleminin yanı sıra diğer bankacılık işlemlerinin tamamının veya bir bölümünün gerçekleştirilmesine imkân veren elektronik işlem cihazları,

Çatı Piyesi: Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan, terasların da dâhil olabildiği mekânları (Açık teras ve ıslak hacimler ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını geçemez.) ,

Teras: Çatı piyasası ile bağlantılı alanı,

ifade eder.

BAŞVURU USULÜ VE İSTENİLECEK BELGELER

BAŞVURU USULÜ

Madde 5- Başvurular önce Belediyenin internet sitesi üzerinden dilekçe ve tüm ekler tamamlanarak elektronik ortamda, sonra fiziki olarak hak sahipleri, yetkili kişi veya organlarca yapılacaktır.

Madde 6- Belediye yapılan başvuruları kamu güvenliği ve menfaati, şehir estetiği, mevzuata uygunsuzluk ve evrak eksikliği nedeniyle reddedebilir. Evrak eksikliği nedeniyle reddedilme durumunda eksik evraklar 10 iş günü içerisinde tamamlanması halinde başvuru tekrar değerlendirmeye alınır.

Madde 7- Başvurular Yapı Kontrol Müdürlüğü'ne yapılır ve başvurunun değerlendirilmesi Yapı Kontrol Müdürlüğü tarafından yapılır. Yapı Kontrol Müdürlüğü tüm aşamalarda bahse konu yapıların denetimini yaparak gerektiğinde iş bu düzenleme ve imar mevzuatı uyarınca aykırılıkların düzeltilmesini, kaldırılmasını, yıkılmasını ve cezai müeyyidelerin uygulanmasını yerine getirir.

İSTENİLECEK BELGELER,

GENEL ESASLAR VE ÖZEL HÜKÜMLER

Madde 8- ATM'LER İÇİN

Madde 8.1- İstenilecek Belgeler

- a) Başvuru dilekçesi,
- b) Başvuru yapan şirket ise başvuranın imza sirküsü, yetki belgesi, vergi levhası,
- c) Tapu fotokopisi,
- d) Talepte bulunan kiracı ise kira kontratı,
- e) Kat Mülkiyeti bulunması halinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42. Maddesine uygun olarak (*kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar*) alınmış kat malikleri kurulu kararı, kat mülkiyeti bulunmaması halinde tüm maliklere ait noter onaylı muvafakatname, (*yönetim kararlarında ilgili yönetimin imza sirküsü ve yetki belgesi*)
- f) Talebin uygun görülmesi halinde Kadıköy Belediye Meclisi kararıyla belirlenen ücretin yatırıldığına dair makbuz,
- g) ATM'nin işlenmiş olduğu 1/200 ölçekli vaziyet planı,
- h) ATM'nin belirtilen süre sonunda veya amacı dışında kullanılması durumunda Belediye'nin isteği üzerine itiraz etmeksizin kaldırılacağına dair Noter onaylı taahhütname
- i) Mevcut durumu gösterir farklı açılardan çekilmiş fotoğraflar

Madde 8.2- Özel Hükümler

- a) ATM'ler parsel bünyesinde otopark girişi, bina girişi, araç otoparkını engellemeyecek şekilde konumlandırılacaktır.
- b) İlgilisince başvuru ekleri tamamlanarak onaylanan yerler için başvuru sahibine geçici izin belgesi düzenlenecektir.
- c) Yenileme taleplerinde Belediye yeniden evrak ibrazını, güncel muvafakat ve yetki ibrazını isteyebileceği gibi kamu menfaati, kamu güvenliği, imar mevzuatına aykırılık, şehir estetiği ve şehir tasarımına uygunsuzluk gibi sebeplerle yenileme talebini reddedebilecektir.
- d) Geçici İzin Belgesinin yenilenmesi için dönem sonunda talepte bulunulmamış ise izne konu yapı ve unsurlar kaldırılacak, yıkılacak ve gerekli yasal işlem uygulanacaktır. Bu işlemler sırasında oluşabilecek zararlardan Belediye sorumlu olmayacaktır.
- e) Geçici izin sürecinde belirtilen usul ve esaslar haricinde herhangi bir uygulama ile karşılaşılması durumunda Geçici İzin Belgesi iptal edilecek ve yapı kaldırılacak olup iznin kalan süresi için peşin alınan ücretin geri ödemesi yapılmayacaktır.
- f) ATM'ler için Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne ödenecek ücret her bir ATM için 25000 TL. olup, her yıl olmak üzere Belediye Meclisince tutar belirlenecektir.
- g) ATM için verilen izinlerin takibi Zabıta Müdürlüğü tarafından sürdürülecektir.

Madde 9- İŞLETMELERE YAPILACAK PERGOLALAR (SUNDURMALAR) İÇİN

Madde 9.1- İstenilecek Belgeler

- a) Başvuru dilekçesi,
- b) Tapu fotokopisi,
- c) Talepte bulunan kiracı ise kira kontratı,
- d) Var ise ilgili bağımsız bölüme ait Yapı Kayıt Belgesi ve ekleri (Beyan sayfası eklenecektir)
- e) İşyeri açma ve çalıştırma ruhsatı,
- f) Pergola (sundurma) ile ilgili Kadıköy Belediye Meclisinin belirlediği ücretin Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne ödendiğine dair makbuz,
- g) Kat Mülkiyeti bulunması halinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42. Maddesine uygun olarak (*kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar*) alınmış kat malikleri kurulu kararı (**İlgili sayfalar Noter onaylı**) veya yönetim planı (**Tapu Müdürlüğünden güncel tarihli onaylı**), kat mülkiyeti bulunmaması halinde tüm maliklere ait noter onaylı muvafakatname, (*yönetim kararlarında ilgili yönetimin imza sirküsü ve yetki belgesi*) (**Rev.: 03.01.2022 t. 2022/3 s. Meclis Kararı**)
- h) Tasdikli mimari projede ilgili kat planına işlenmiş pergolanın,
 - 1/200 ölçekli vaziyet planı
 - 1/50 ölçeğinde plan, kesit ve görünüşleri (tabela ölçüleri de işlenmiş halde)
 - Malzeme bilgilerini içeren 1/20 ölçekli sistem detayları
 - Üç boyutlu (3D) görseli.
- i) Pergolanın (Sundurma) belirtilen süre sonunda veya amacı dışında kullanılması durumunda Belediye'nin isteği üzerine itiraz etmeksizin kaldırılacağına ve yapım/kurulum/söküm esnasında doğabilecek zararlardan ilgili firmanın sorumluluğu üstlendiğine dair Noter onaylı taahhütname.

- j) Mevcut durumu ve komşu yapıları gösterir farklı açılardan çekilmiş fotoğraflar. **(Rev.: 03.01.2022 t. 2022/3 s. Meclis Kararı)**

Madde 9.2-Özel Hükümler

- a) Bu düzenleme için market, şarküteri, kafeterya, bar, lokanta (restoran), pastane, çay ocağı vb. yeme içme hizmetlerine yönelik işletmeler başvuruda bulunabileceklerdir.
- b) Yapılacak olan sistem tamamen sökülüp takılabilir malzemelerden, açılıp kapanabilir şekilde olacaktır. Pergolaların (Sundurma) etrafı katlanabilir cam veya giyotin cam uygulaması ile kapatılabilecektir. Pergolalar (Sundurma) mevcut yapılara ilave olarak tasarlanacak fakat mevcut yapılarla aradaki bağlantı kaldırılarak birleştirilmeyecektir.
- c) Pergolaların (Sundurma) kapattığı alandan itibaren caddelerde, sokaklarda ve yan bahçe duvarlarına 1m. çekme mesafesi koyma şartı aranacaktır. **(Rev.: 03.01.2022 t. 2022/3 s. Meclis Kararı)**
- d) Pergolalar (Sundurma) ön ve yan cephe ile bu iki cephe arasında kalan alanda projelendirilebilecektir. Yan cephelerde pergolalar (sundurma) bağımsız bölümün cephelerini geçmeyecek şekilde projelendirilebilecektir. **(Rev.: 03.01.2022 t. 2022/3 s. Meclis Kararı)**
- e) Yapılacak uygulama, Pergola (Sundurma) sisteminin başladığı hizada mekanın tavan kotunu aşmayacak, pergola bitimi ise en fazla 3m. olacak şekilde projelendirilecek olup tente eğimli veya tonozlu olarak yapılabilecektir. Başlangıç ve bitiş yükseklikleri proje bazlı ilgili idare tarafından değerlendirilebilecek olup parselde daha önceden onay verilen uygulama bulunması durumunda diğer bağımsız bölümlere ait Pergola (Sundurma) projeleri dikkate alınabilecektir.
- f) İlgili işletmeye ait tabela, projelendirilen pergolanın ön cephe yüksekliğini geçmeyecek şekilde çözümlenecek olup kesit ve görünüşlerde gösterilecektir.
- g) Pergolada (Sundurma) kullanılacak tüm malzemeler hafif ve yangına dayanıklı ürünler olacaktır.
- h) Portik alanlarda uygulamaya izin verilmeyecektir.
- i) Kamuya ait alanda uygulama yapılamayacaktır. (yol, tretuvar, yeşil alan vb.)
- j) Eski eserlerde uygulama yapılamayacak olup eski eser komşuluğu olan yerlerde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü KUDEB Bürosundan alınacak görüş doğrultusunda izin verilebilecektir.
- k) İlgilisince başvuru ekleri tamamlanarak onaylanan yerler için en fazla 1 yıl geçerli olmak üzere başvuru sahibine geçici izin belgesi düzenlenecektir. Geçici izin belgesinde belirtilen süre sonunda ilgili işletme yapının aynı koşullarda devamını istiyor ise yeniden yazılı başvuruda bulunmak zorundadır. Yapı Kontrol Müdürlüğü daha önce onaylanan projenin yerinde uygunluğunu ve parseldeki çardak vb. uygulamaların, verilen izne uygun olup olmadığı denetlenerek uygun görmesi durumunda Kadıköy Belediye Meclisinin belirlediği ücretin Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne ödendiğine dair makbuzun sunulması halinde yenileme talebi onaylanabilecektir.
- l) Yenileme taleplerinde Belediye yeniden evrak ibrazını, güncel muvafakat ve yetki ibrazını isteyebileceği gibi kamu menfaati, kamu güvenliği, imar mevzuatına aykırılık, şehir estetiği ve şehir tasarımına uygunsuzluk gibi sebeplerle yenileme talebini reddedebilecektir.
- m) Geçici İzin Belgesinin yenilenmesi için dönem sonunda talepte bulunulmamış ise izne konu yapı ve unsurlar kaldırılacak, yıkılacak ve gerekli yasal işlem uygulanacaktır. Bu işlemler sırasında oluşabilecek zararlardan Belediye sorumlu olmayacaktır.

- n) Geçici izin sürecinde belirtilen usul ve esaslar haricinde herhangi bir uygulama ile karşılaşılması durumunda Geçici İzin Belgesi iptal edilecek ve yapı kaldırılacak olup iznin kalan süresi için peşin alınan ücretin geri ödemesi yapılmayacaktır.
- o) İzin verilecek Pergola (sundurma) alanı işletmenin işyeri açma ve çalıştırma ruhsatındaki faaliyeti ile aynı amaçta kullanılacaktır. Bu maddenin takibi ve denetimi Zabıta Müdürlüğü tarafından yapılacaktır.
- p) Yapı Tespit ve İnceleme Tutanağı (Yapı Tatil Tutanağı) düzenlenmiş yerlere izin verilmeyecektir. Yapı Tespit ve İnceleme Tutanağında belirtilen aykırılık konusu sadece Pergola (Sundurma) ise sunulan pergola (sundurma) projesinin onaylanması durumunda Geçici İzin Belgesi onaylanarak İmar Kanununun 32. Maddesine göre yapılan yasal işlemler durdurulacaktır.
- q) Düzenlenen Geçici İzin Belgesi görünür şekilde ilgili işletmenin bir bölümüne asılacaktır.
- r) Pergola (Sundurma) için Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne ödenecek ücret, **Pergola alanı (m²)x Rayiç Bedel x %2** şeklinde hesaplanacaktır. Pergola alanı, İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatında belirtilen alanını geçmesi durumunda fazlalık alan için ödenecek ücret **Rayiç Bedel x %4** olarak uygulanacaktır.
- s) Pergola (Sundurma) için verilen izinlerin takibi Zabıta Müdürlüğü tarafından sürdürülecektir.
- t) İlgili örtü malzemesinin, müdürlüğe sunulacak projedeki renkleri, Estetik Komisyonunun belirlediği ve ilgili müdürlüğün önceden tebliğ ettiği renklerden oluşacak mimari renk kartelleri içinden, uluslar arası "RAL" ve benzeri standartlara uygun olarak belirlenip uygulanacaktır.
- Yapılacak uygulama parsel bünyesindeki araç otopark girişi ile bina girişini etkilemeyecek şekilde yapılacaktır. **(Rev.: 03.01.2022 t. 2022/3 s. Meclis Kararı)**
- u) Madde 9.2 deki esaslar dışında, naylon, branda vb. malzemelerle kapanmasına izin verilmeyecektir.

Madde 10- ÇATI PİYESLERİ İLE İRTİBATLI TERASLARA YAPILACAK PERGOLALAR (SUNDURMALAR) İÇİN

Madde 10.1- İstenilecek Belgeler

- a) Başvuru dilekçesi,
- b) Pergolanın (Sundurma) yapılacağı daireye ait Tapu fotokopisi,
- c) Var ise ilgili bağımsız bölüme ait Yapı Kayıt Belgesi ve ekleri (Beyan sayfası eklenecektir)
- d) **(Rev.: 03.01.2022 t. 2022/3 s. Meclis Kararı) ile iptal edilmiştir.**
- e) Tasdikli mimari projede ilgili kat planına işlenmiş pergolanın,
- 1/200 ölçekli vaziyet planı
 - 1/50 ölçeğinde plan, kesit ve görünüşleri
 - Malzeme bilgilerini içeren 1/20 ölçekli sistem detayları
 - Üç boyutlu (3D) görseli.
- f) Pergola (sundurma) ile ilgili Kadıköy Belediye Meclisinin belirlediği ücretin Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne ödendiğine dair makbuz,
- g) Mevcut durumu gösterir farklı açılardan çekilmiş fotoğraflar

Madde 10.2- Özel Hükümler

- a) Yapılacak olan sistem tamamen sökülüp takılabilir malzemelerden, açılıp kapanabilir şekilde olacaktır. Pergolaların (Sundurma) etrafı katlanabilir cam veya giyotin cam uygulaması ile kapatılabilecektir. Pergolalar (Sundurma) mevcut yapılara ilave olarak tasarlanacak fakat mevcut yapılarla aradaki bağlantı kaldırılarak birleştirilmeyecektir. **(Rev.: 03.01.2022 t. 2022/3 s. Meclis Kararı)**
- b) Yapılacak Pergolanın (Sundurma) başlangıç yüksekliği, teras ve teras ile bağlantılı odanın birleştiği noktadaki proje yüksekliğini geçmeyecektir. Pergola (Sundurma) eğimli olarak imal edilecektir. Başlangıç ve bitiş yükseklikleri proje bazlı ilgili idare tarafından değerlendirilebilecek olup parselde daha önceden onay verilen uygulama bulunması durumunda diğer bağımsız bölümlere ait Pergola (Sundurma) projeleri dikkate alınabilecektir.
- c) Pergolada (Sundurma) kullanılacak tüm malzemeler hafif ve yangına dayanıklı ürünler olacaktır.
- d) Geçici izin sürecinde belirtilen usul ve esaslar haricinde herhangi bir uygulama ile karşılaşılması durumunda Geçici İzin Belgesi iptal edilecek ve yapı kaldırılacak olup peşin alınan ücretin geri ödemesi yapılmayacaktır.
- e) Yapı Tespit ve İnceleme Tutanağı (Yapı Tatil Tutanağı) düzenlenmiş yerlere ve henüz tespiti yapılmamış yerlerde herhangi bir aykırılık tespit edilmesi durumunda Geçici İzin Belgesi düzenlenmeyecektir. Yapı Tespit ve İnceleme Tutanağında belirtilen aykırılık konusu sadece Pergola (Sundurma) ise sunulan pergola (sundurma) projesinin onaylanması durumunda Geçici İzin Belgesi onaylanarak İmar Kanununun 32. Maddesine göre yapılan yasal işlemler durdurulacaktır.
- f) Pergola (Sundurma) için Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne ödenecek ücret, **Pergola alanı (m²)x Rayiç Bedel x % 50** şeklinde hesaplanacaktır. **(Rev.: 03.01.2022 t. 2022/3 s. Meclis Kararı)**
- g) Yapı Tespit ve İnceleme Tutanağında belirtilen aykırılık konusu sadece Pergola (Sundurma) ise ve buna bağlı olarak İmar Kanunu'nun 42. Maddesine göre alınan Encümen Kararında belirtilen para cezası Mali Hizmetler Müdürlüğü tarafından ilgililerinden tahakkuk edildiği takdirde Pergola (Sundurma) için herhangi bir ücret ödenmeyecektir. **(Rev.: 03.01.2022 t. 2022/3 s. Meclis Kararı)**

Madde 11- ÇARDAKLAR İÇİN

Madde 11.1- İstenilecek Belgeler

- a) Başvuru dilekçesi,
- b) İlgili yere ait Tapu fotokopisi,
- c) Var ise ilgili binaya ait Yapı Kayıt Belgesi ve ekleri (Beyan sayfası eklenecektir),
- d) Kat Mülkiyeti bulunması halinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42. Maddesine uygun olarak *(kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar)* alınmış kat malikleri kurulu kararı, kat mülkiyeti bulunmaması halinde tüm maliklere ait noter onaylı muvafakatname, *(yönetim kararlarında ilgili yönetimin imza sirküsü ve yetki belgesi)*
- e) Çardağın işlenmiş olduğu 1/200 ölçekli vaziyet planı,
- f) Çardağın amacı dışında kullanılması durumunda Belediye'nin isteği üzerine itiraz etmeksizin kaldırılacağına dair Noter onaylı taahhüname.

Madde 11.2- Özel Hükümler

- a)** Çardaklar parsel bünyesinde otopark girişi, bina girişi, araç otoparkını engellemeyecek şekilde konumlandırılacaktır. Yapılacak çardak çevre parsellerin görüşünü etkileyecek bir konumda ise yeri ilgili idare tarafından belirlenebilecektir.
- b)** Onaylanan Çardak başvuruları için herhangi bir ücret alınmayacaktır.