

KARŞIYAKA BELEDİYESİ
ÖRNEKKÖY KÜÇÜK SANATLAR ALANI KULLANIM VE YÖNETİM
YÖNERGESİ

BİRİNCİ BÖLÜM
Başlangıç Hükümleri

Amaç ve kapsam

MADDE 1- (1) Bu Yönerge, Karşıyaka İlçesi Örnekköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve imar planı uygulamaları tamamlanmış, altyapı tesisleri büyük ölçüde kurulmuş ancak fiili kullanımı kontrolsüz seyreden Alanın/Küçük Sanatlar Alanı'nın; kamu yararına uygun, disiplinli, düzenli, güvenli ve sürdürülebilir şekilde işletilmesini sağlamak amacıyla hazırlanmıştır. Yönerge ile amaçlanan mülkiyeti özel şahıslara ait olan alan içerisinde ortak yaşam ve ticari düzenin sağlanması, kamusal sorumluluğa konu alanlardaki koordinasyonun artırılması, çevre ve altyapı kaynaklarının daha verimli kullanılması ve Karşıyaka Belediyesi'nin düzenleyici/rehber rolünün çerçevesinin belirlenmesidir.

(2) Yönerge alanda faaliyet gösteren tüm gerçek ve tüzel kişilerin uyması gereken işleyişi açıklayan alan yönetimi, güvenlik, temizlik, tabela ve reklam unsurları, araç giriş-çıkışı, belediye ile alan arasında düzenli iletişim ve koordinasyonun sağlanması, ortak aidat ve giderlerin tahsili, takibi ve raporlanmasının temini ve işletme esasları, tadilat ve yapı değişiklikleri, geçici kullanım ve kiralamalar, bilgilendirme ve eğitim faaliyetleri ile altyapı koordinasyonu ve belediye denetim mekanizmalarına ilişkin esasları kapsar.

Yönergenin uygulanacağı alan, Yönergenin ayrılmaz parçası EK-1'de yer alan krokide belirtilen sınırlar dahilindedir.

Hukuki dayanak

MADDE 2- (1) Bu Yönerge 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 14/a ve 15/b maddeleri ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3- (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Alan/Küçük Sanatlar Alanı: Karşıyaka İlçesi Örnekköy Mahallesi sınırları içerisinde, EK-1 krokisinde sınırları belirtilen ve bu Yönerge hükümlerine tabi alanı,
- b) Aidat ve Ortak Giderler: Alan Yönetimi tarafından belirlenen temizlik, güvenlik, alt yapı, bakım ve onarım, aydınlatma ve benzeri ortak hizmetler için kullanıcılarca ödenmesi gereken mali yükümlülükleri,
- c) Alan Yönetimi: Karşıyaka Belediyesi tarafından görevlendirilecek bir koordinasyon yetkilisi, esnaf temsilcileri ve teknik personelden oluşan Örnekköy Küçük Sanatlar Alanı yönetimini,
- ç) Belediye: Karşıyaka Belediyesini,
- d) Geçici Kullanım: Ortak alanlarda Yönetim Kurulu Kararı ve Belediye bilgisi dahilinde süreli olarak gerçekleştirilen stant, etkinlik ve benzeri faaliyetleri,

- e) Güvenlik: Alanın güvenliği için yönetim tarafından 24 saat esasına göre çalışacak güvenlik personelini,
- f) Kullanıcı/İşletme: Küçük Sanatlar Alanı içerisinde faaliyet gösteren gerçek veya tüzel kişileri,
- g) Ortak Alanlar: Yol, otopark, yeşil alan, alt yapı tesisleri, çöp toplama ve depolama alanları, güvenlik birimleri, yönlendirme tabelaları, yangın güvenliği alanları ile ortak kullanıma tahsis edilen diğer bölümleri,
- ğ) Pergola ve Tente: Ön bahçe nizamlı binalarda Belediyece onaylanmış,
- h) Tabela ve Reklam Unsurları: Alan içerisindeki tüm tabela, yönlendirme levhası ve reklam panolarını,
- ı) Tadilat/Yapı Değişikliği; Alan içerisindeki mevcut yapıların dış cephesi, çatı, ortak duvar veya alt yapı unsurlarında yapılan, kapatma, bölme, eklenti ve benzeri nitelikteki değişiklikleri,
- i) Yönetim Kurulu: Alan Yönetimi kapsamında esnaf arasında yapılan seçim sonucunda oluşturulan kurulu,
- j) Yönerge: Karşıyaka Belediyesi Örnekköy Küçük Sanatlar Alanı Kullanım ve Yönetim Yönergesini ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Alan Yönetimi

Alan yönetimi ve görevleri

MADDE 4- (1) Alan içerisinde faaliyet gösteren esnafın katılımıyla “Örnekköy Küçük Sanatlar Alanı Yönetimi” oluşturulur. Bu yapı, Belediye tarafından görevlendirilecek bir koordinasyon yetkilisi, esnaf temsilcileri ve teknik personelden oluşur. Alan Yönetimi aşağıdaki görevleri yerine getirir:

- a) Ortak kullanım alanlarının işleyişini düzenlemek,
- b) Temizlik, çevre düzeni, aydınlatma, altyapı arızalarının tespiti ve ilgili müdürlüklere iletimini teminen;
- Tehlikeli atık, ahşap-mobilya atıkları, geri dönüşüm atıkları, endüstriyel kimyasal atıkları, ömrünü tamamlamış lastikleri, mermer blok boyutlu atıkları kendi aralarında sınıflamak ve biriktirmek suretiyle Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlı lisanslı firmalara iletilmesi için Belediye İklim Değişikliği ve Sıfır Atık Müdürlüğü ile gerekli iletişimi sağlamak,
- Alanda bulunan işletmelerden mermer bloklarının kesilmesi sırasında ortaya çıkan iri boyutlu parça atıkların bölgede bulunan muhtelif alanlara bırakılmaması için sarı moloz konteyneri temin edilmesi ve Belediyeye ücreti ödenmek suretiyle belirli periyotlarla konteynerlerin Temizlik İşleri Müdürlüğüne alınması yolunda gerekli takip ve kontrolleri yapmak,
- İri hacimli atıklar olarak nitelendirilen ahşap, mobilya vb. tehlikesiz atıkların yine belirli bir alanda biriktirilerek atık ücreti yatırılmasından sonra Belediye ekipleri tarafından alınmasını sağlamak,
- İşletmelerden çıkan tehlikesiz atık niteliğindeki evsel atıkların atıldığı konteyner çöplerinin Salı ve Cuma günleri olmak üzere haftada 2 gün çöp kamyonlarının rutin saatleri

dahilinde düzenli olarak boşaltılması için Belediye Temizlik İşleri Müdürlüğü ile gerekli iletişimi sağlamak ve ihtiyaç olması halinde gün ve sefer sayılarının artırılmasını Belediye Temizlik İşleri Müdürlüğünden talep etmek,

c)01.07.2025 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik değişikliği kapsamında alanda yangın güvenliği ekipmanlarının temini ve organizasyon ekiplerinin oluşturulmasını sağlamak ve alanda faaliyet gösterecek olan yeni işletmeler ile koşulları değişen işletmelerin İzmir Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Dairesi Başkanlığından uygunluk getirmelerini talep ve takip ederek güvenlik, acil durum yönetimi ve gece denetimleriyle ilgili organizasyonu yürütmek,

ç)Alanın altyapısı ve üst yapısı ile ilgili tüm gereklilik ve ihtiyaçların tespit ve giderilmesi için Belediyenin konuyla ilgili birimleri ile alan arasında düzenli iletişim ve koordinasyonu temin etmek,

(2)Bu Yönergenin yürürlüğe girmesini takiben en geç 6 (altı) ay içerisinde alan esnafları arasında yapılacak seçimle Yönetim Kurulu oluşturulur. Belirtilen süre içinde Yönetim Kurulunun oluşturulamaması halinde Belediye yalnızca geçici bir süre için rehberlik ve kolaylaştırıcı rolünü üstlenebilir. Bu süre içerisinde Belediye kamu düzeni ve ortak alan disiplini bozulduğu takdirde sınırlı müdahale yetkisini kullanabilir, alanın asli kullanımına aykırı fiillere karşı gerekli bildirimleri yapar ve ilgili kamu kurumlarını bilgilendirir.

(3)Yönetim Kurulu tarafından aidat ve ortak gider paylaşımı belirlenerek tüm kullanıcılara yazılı olarak bildirilir. Ortak giderlerin toplanması, şeffaf şekilde yönetilmesi ve her yıl faaliyet raporu hazırlanarak alandaki tüm kullanıcılara sunulması zorunludur. Yönetimin görevini yerine getirmemesi veya kötüye kullanımı halinde talep edildiğinde Belediye süreçleri yeniden yapılandırmak için gerekli girişimlerde bulunabilir.

(4)Yönerge hükümlerine aykırı uygulamaların süreklilik kazanması, kullanıcılar arasında ciddi uyuşmazlıkların doğması veya ortak alanlarda kamusal denetimi ihlal eden eylemlerin tespiti halinde Belediyenin koordinasyon yetkisi genişletilebilir. Bu yetki, özel mülkiyet sınırlarını ihlal etmeksizin, rehberlik ve düzenleyici mekanizmaları içerecek şekilde kullanılır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Teknik ve İşletme Esasları

Temizlik ve altyapı

MADDE 5- (1) Alan içerisindeki temizlik ve genel düzenin sağlanmasından öncelikli olarak kullanıcılar sorumludur. Katı atık, ambalaj atığı ve tehlikeli atıklar ayrı şekilde toplanmak zorundadır. Genel çevre düzeni, çöp toplama gün ve saatleri, sokak aydınlatmaları ve altyapı arızaları gibi konular Belediye koordinasyonunda yürütülür. Alan yönetimi bu konularda Belediye ile eşgüdüm içinde hareket eder, aksaklıkları zamanında bildirir.

Güvenlik

MADDE 6- (1) Alanın güvenliği için yönetim tarafından 24 saat esasına göre çalışacak güvenlik personeli istihdam edilebilir. Güvenlik kulübesinin yeri, altyapı bağlantıları ve erişim planı Belediye ile birlikte kararlaştırılır. Güvenlik personeli alan dışında müdahale yetkisine sahip değildir. Belediye genel güvenliğin temini için gerektiğinde ilçe emniyet birimleriyle koordinasyon sağlar.

Tabelalar ve reklam unsurları

MADDE 7- (1) Teknik şartname: Alan içerisindeki tüm tabela, yönlendirme levhası ve reklam panoları Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından uygun görülen standartlarda olmak zorundadır. Kullanılacak renk, yazı tipi ve ebatlara dair teknik şartname Belediye tarafından yayınlanır. İzinsiz, görüntü kirliliği oluşturan veya komşu işyerlerini engelleyen uygulamalara izin verilmez. Bu durumlar Belediye tarafından raporlanarak kaldırılması için uyarı yapılır.

(2) Tabelalar; alüminyum çerçeveli ışıklı veya ışısız germe şeklinde olup maksimum 1 metre yüksekliğinde, genişliği işyeri giriş cephesi boyunca olabilecektir. Tabelada firmanın kurumsal yazı stili, logo ve telefon numarası yer alacaktır. Resim kullanımına izin verilmeyecektir.

(3) Ayaklı tanıtım panosu; Ön bahçe nizamlı yapılarda iş yerleri, kendi ön bahçelerine, kamu mülkiyeti ile komşu parsellere taşmamak ve yapıya en fazla 3 metre yaklaşmak koşuluyla kaset alt yüksekliği zeminden 2,40 metre, kaset yüzeyi 1,00 m²'yi aşmayan ayaklı tanıtım panosu koyabilir.

Kapı girişlerinde boşluk ve geçiş koridorlarında yerden itibaren yüksekliği 2.20 metrenin altında hiçbir pano, levha, tabela asılamaz ve konulamaz.

Pergola, tente vb. kullanımı

MADDE 8- (1) Ön bahçe nizamlı binalarda Belediyece onaylanmış giriş saçakları kullanılabilir. Bu saçaklar (pergola, tente vb.) üzerinde saçak genişliğini aşmamak ve yalnızca ön cephesinde yer almak kaydıyla maksimum 0,40 metre yüksekliğinde ışısız tanıtım unsuru yapılabilir. Ayrıca cam yüzeylere hiçbir tanıtım unsuru yapıştırılmaz.

Araç girişi ve park kullanımı

MADDE 9- (1) Alan içerisine araç girişi, yük indirme-bindirme dışında sınırlandırılmıştır. Giriş yapacak araçların plakaları önceden bildirilir ve yönetimce oluşturulan listeye göre kontrollü şekilde alana alınır. Otopark düzenlemesi, acil çıkış noktaları ve engelli erişimine dair uygulamalar Belediye teknik personelinin görüşü alınarak yapılır.

Tadilat ve yapı değişiklikleri

MADDE 10- (1) Alan içerisindeki mevcut yapıların dış cephelerinde, çatı örtülerinde, ortak duvar veya kanal geçişlerinde herhangi bir tadilat, genişletme, kapatma, bölme, eklenti yapılması izne tabidir. Ayrıca taşınabilir çardak, tente, sundurma gibi yapılar da Belediye iznine tabidir. Bu işlemler için Belediyeye başvuru yapılır; ruhsatsız, plansız ve düzensiz müdahaleler derhal rapor edilir. Mevcut yapı dokusunu bozacak uygulamalar yasaktır.

Geçici kullanımlar ve kiralamalar

MADDE 11- (1)Ortak alanlarda geçici süreliğine stant açılması, etkinlik yapılması Yönetim Kurulu kararı ve Belediye bilgisi dahilinde mümkündür. Geçici kullanımlar 7 (yedi) günü geçemez. Süre uzatımı sadece Yönetim Kurulu kararı ve Belediyenin bilgisi dahilinde mümkündür. Alanın herhangi bir bölümü üçüncü kişilere devredilemez veya tahsis edilemez. Bu tür işlemler özel mülkiyet hakkını ihlal etmeyecek şekilde sınırlı tutulur.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Bilgilendirme ve Eğitim Faaliyetleri

MADDE 12- (1) Belediye, alanda faaliyet gösteren esnafa yönelik olarak yılda en az bir kez; iş sağlığı ve güvenliği, çevre bilinci, kamu düzeni ve esnaf dayanışması konularında bilgilendirme toplantıları düzenler. Bu toplantılara katılım, yönetim kurulu tarafından takip edilir.

Uyuşmazlıkların Çözümü

MADDE 13- (1)Alan içerisinde doğabilecek gürültü şikayeti, ortak alan işgali, aidat ödememe, çevreyi kirletme gibi her türlü komşuluk ve işletme kaynaklı sorunlardan doğan uyuşmazlıkların çözümünde öncelikle yönetim kurulu yetkilidir. Yönetim Kurulunun çözemediği durumlar Belediyeye yazılı olarak bildirilir. Belediye bu gibi durumlarda uzlaştırıcı, kolaylaştırıcı ve rehberlik eden bir rol üstlenir, özel mülkiyetin ihlali anlamına gelecek doğrudan müdahalede bulunamaz.

Yürürlük

MADDE 14- (1) Bu Yönerge Belediye Meclisi tarafından kabul edilmesini takiben Belediyenin internet sayfasında yayımlanması ile birlikte yürürlüğe girer. Yönerge hükümlerini Belediye Başkanı yürütür.

Yürütme

MADDE 15- (1) Bu Yönerge ile düzenlenmeyen hususlarda ilgili diğer mevzuat hükümleri ve Belediye tarafından alınacak ek kararlar uygulanır. Yönerge hükümleri mülkiyet hakkına müdahale anlamı taşımayacak şekilde yorumlanır. Gerektiğinde Belediye alan düzenine ilişkin uygulama rehberi yayınlayabilir.

