

İstanbul 1/5000 Ölçekli İmar Planları Çatı Alanlarına İlişkin Plan Notu İlavesi

*İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi İmar ve Bayındırlık Komisyonu
tarafından 13.03.2025 tarihli 2025/410 dosya numarası ile
onaylanmıştır.*

14.03.2025 tarihinde hazırlanmıştır.

İçerik

1. Gerekçe	3
2. Komisyon Kararı	4
3. Plan Notu İlavesi	5
4. Yürürlükteki Çatı Tasarım	6
5. Plan Notu İlavesi Sonrası Çatı Tasarımı	7
6. Çatı Plan ve Kesitleri	8
7. Yürürlükteki Koşullar ve İlave Sonrası Çatı Kesiti Karşılaştırması	9
8. Yürürlükteki Koşullar ve İlave Sonrası Çatı Kapı, Pencere Boşluklarının Karşılaştırılması	10

1. Gerekçe

- İstanbul'un bazı ilçelerinde **çatı katı ve çatı piyesleri** ile ilgili imar uygulamaları mevcut yönetmelikten farklılık göstermektedir.
- **Bağcılar, Bakırköy ve Güngören** ilçelerinde çatı katlarıyla ilgili **plan notu teklifleri Büyükşehir Belediye Meclisi'ne** iletilme aşamasındadır.
- **Ümraniye 1. Etap Revizyon Nazım İmar Planı'nda** çatı alanlarına dair düzenlemelerin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onanmadan da uygulanabileceği belirtilmiştir.
- **Bu farklılıkların giderilmesi** için İstanbul genelinde **bütüncül bir standart oluşturulması ve eşitlik sağlanması** amacıyla çatı alanlarına ilişkin **yeni plan notları belirlenmiştir.**
- **İstanbul İmar Yönetmeliğinin onay sürecinden doğabilecek eşitsizlikleri önlemek ve ilçeler arasındaki uygulama farklılıklarını kaldırmak** amacıyla bu revizyon yapılmaktadır.

2. Komisyon Kararı

- **İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Şube Müdürlüğü**, çatı alanlarına ilişkin plan notu ilavesini hazırlamış ve **İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na sunmuştur.**
- **Komisyon**, ilgili yasa ve yönetmelikler çerçevesinde plan notu ilavesini **uygun** bularak **İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne onay için sunmuştur.**
- **13.03.2025 tarihli ve 2025/410 dosya numaralı karar ile** çatı katlarına ilişkin plan notu ilavesi resmi olarak kabul edilmiştir.
- **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda yapılan değişiklikler doğrultusunda**, ilçe belediyelerinin **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerini hazırlayıp Büyükşehir Belediye Meclisi'ne sunması uygun görülmüştür.**

3. Plan Notu İlavesi

İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dâhil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az yapı piyesleri ve ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen konut olarak kullanılan çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır:

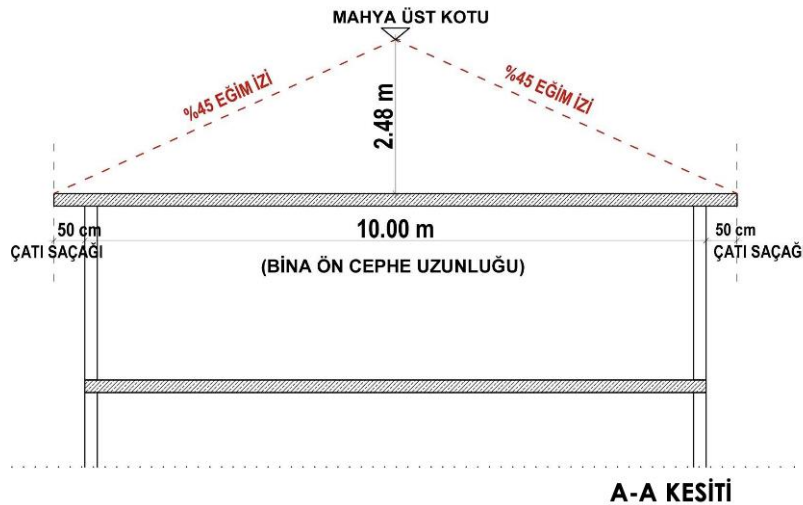
- a) Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekânlar ortaya çıkması amacıyla çatının ait olduğu cephedeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.
- b) Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (Saçak genişliği 0.50 m'yi geçemez), 1.50 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.
- c) İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 4.50 m'yi geçemez.
- ç) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.
- d) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir. Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine taşmayacak şekilde genişliği 2.00 m'yi geçmeyen güvercinlikler yapılabilir.
- e) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.
- f) Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.
- g) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20m yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.
- ğ) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dâhil edilmez
- h) Çatı daireleri, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.
- ı) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz.
- i) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur.

4. Yürürlükteki Çatı Tasarım

1.AŞAMA :

%45 EĞİMLE AZAMİ MAHYA YÜKSEKLİĞİNİN BULUNMASI
(İSTANBUL İMAR YÖNETMELİŞİ MADDE 44-3)

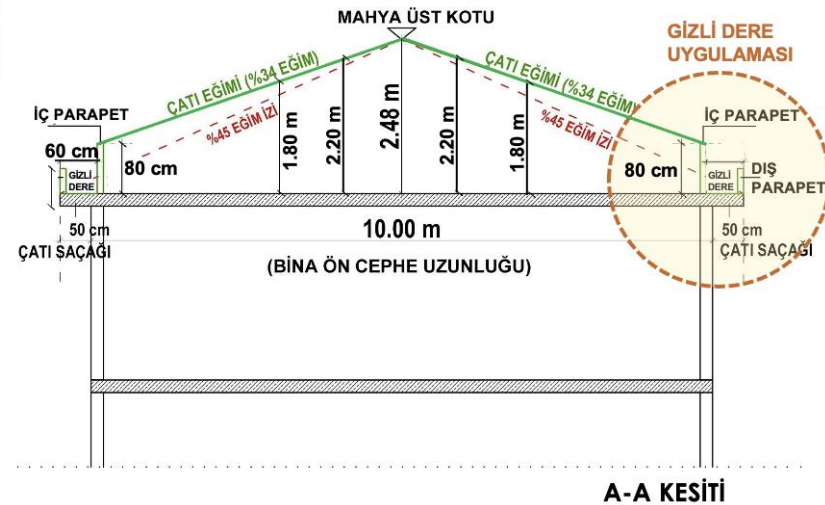
- Saçak ucundan %45 eğim çizilerek çatının azami yüksekliği (Mahya üst kotu) bulunur.
- Mahya yüksekliği bina cephe uzunluğuna göre değişkenlik göstermektedir.



2.AŞAMA:

GİZLİ DERE UYGULAMASI YAPILARAK ÇATI EĞİMİNİN OLUŞTURULMASI
(İSTANBUL İMAR YÖNETMELİŞİ MADDE 44-6)

- Birinci aşama ile bulunan azami mahya yüksekliği aşılmamak şartıyla; çatı örtüsü, saçak ucundan 60 cm içeri çekilmek suretiyle oluşturulan ve 80 cm'i geçmeyen iç parapet üzerinden başlatılarak gizli dere uygulaması yapılabilir. Bu uygulamalarda yapılacak dış parapet yüksekliği 50 cm'i geçemez.



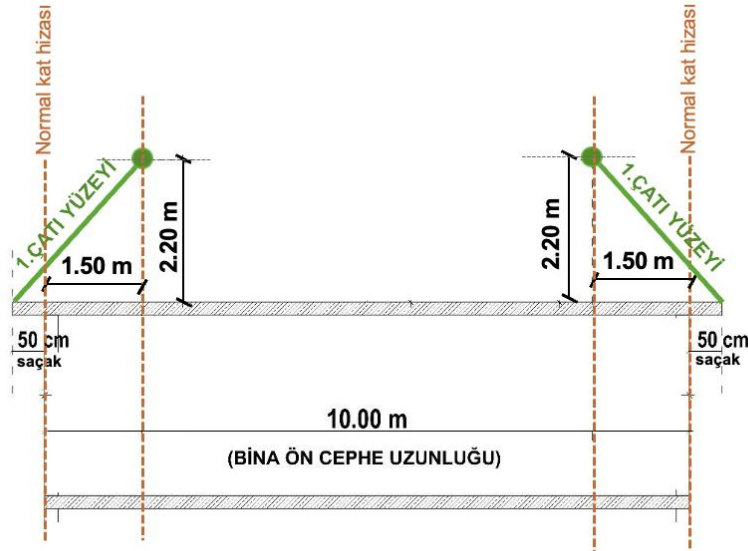
5. Plan Notu İlavesi Sonrası Çatı Tasarımı

Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır :

1.AŞAMA :

BİRİNCİ ÇATI YÜZEYİNİN OLUŞTURULMASI (PLAN NOTU İLAVE ÖNERİSİ – b)

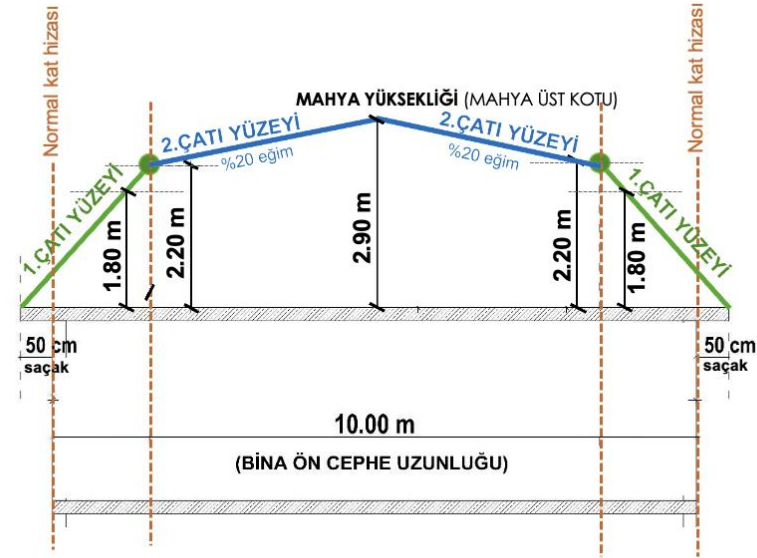
- Binanın normal kat hizasından 1.50 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın saçak ucu ile birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.



2.AŞAMA :

İKİNCİ ÇATI YÜZEYİNİN OLUŞTURULMASI (PLAN NOTU İLAVE ÖNERİSİ – c)

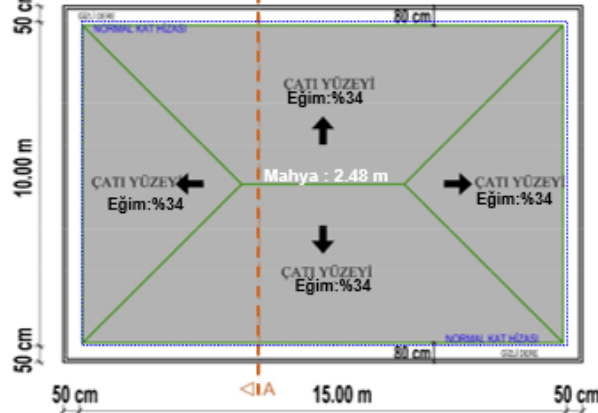
- Birinci çatı eğiminin bittiği noktadan (220 cm) başlanarak, çatı mahyasına %20 eğimle ulaşan ikinci çatı yüzeyi oluşturulur, mahya üst kotu bulunur.



6. Çatı Plan ve Kesitleri

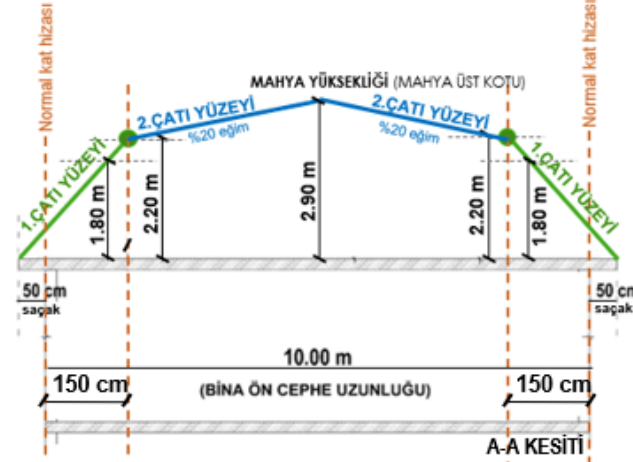
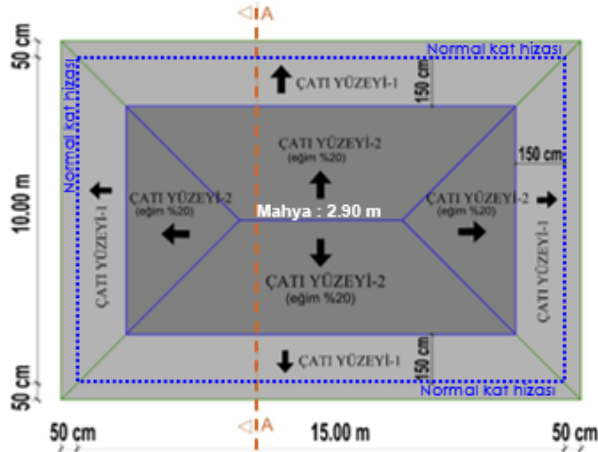
*Çalışmalar, ön cephe bina uzunluğu 10.00 m olan, 50 cm saçak planlanan bir bina üzerinden hazırlanmıştır.

Yürürlükteki İmar Yönetmeliği Doğrultusunda Çatı Planı-



Çatı Alanlarına İlişkin Plan Notu İlavesi Doğrultusunda Çatı Planı-Kesiti

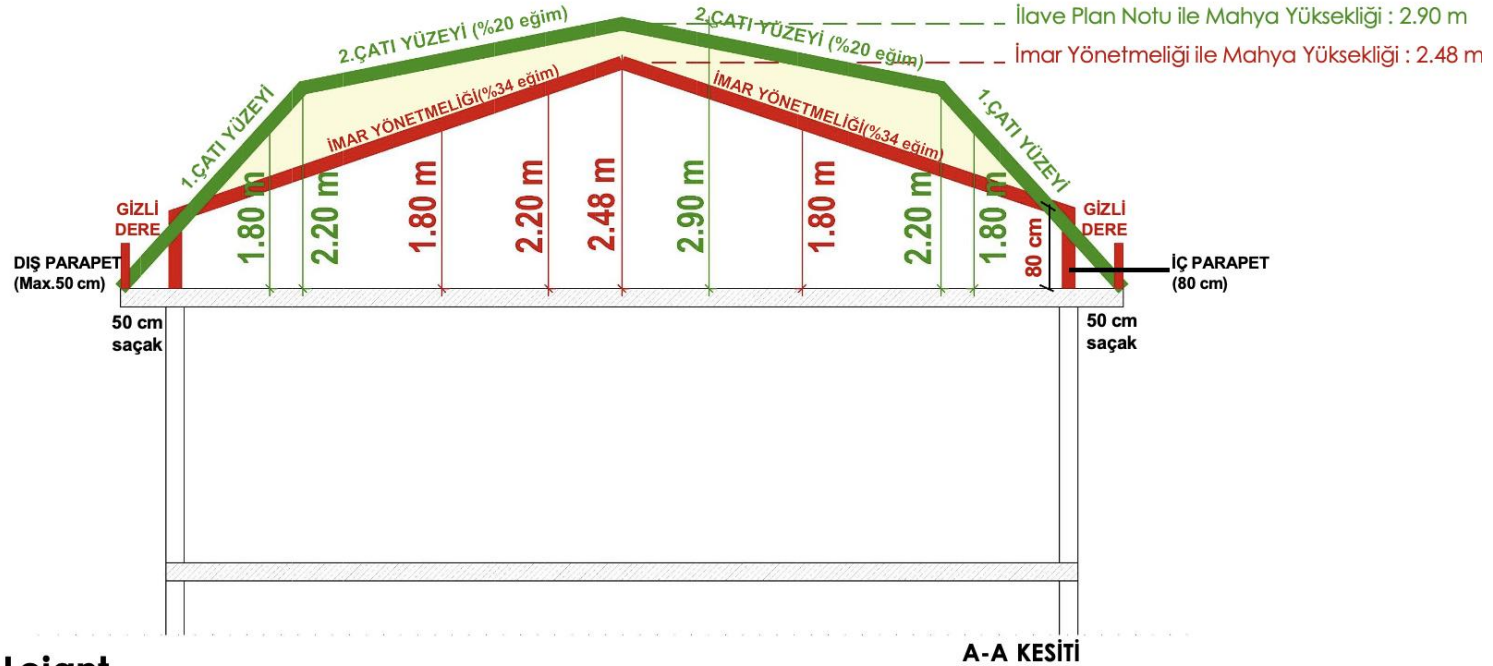
- Binanın normal kat hizasından 150 cm içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın saçak ucu ile birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.
- Birinci çatı eğiminin bittiği noktadan (220 cm) başlanarak, çatı mahyasına %20 eğimle ulaşan ikinci çatı yüzeyi oluşturulur, mahya üst kotu bulunur.



7. Yürürlükteki Koşullar ve İlave Sonrası Çatı Kesiti Karşılaştırması

Aşağıdaki karşılaştırma kesiti ön cephe bina uzunluğu 10.00 m olan, 50 cm saçak planlanan bir bina üzerinden hazırlanmış olup;

- Plan notu ilavesi ile yükseklik kazanılan alan sarı ile taranmıştır.
- Bu örnek bina için, mahya yüksekliği plan notu ilavesi ile, 2.48 m'den 2.90 m'ye çıkmaktadır. (Fark : 42 cm)



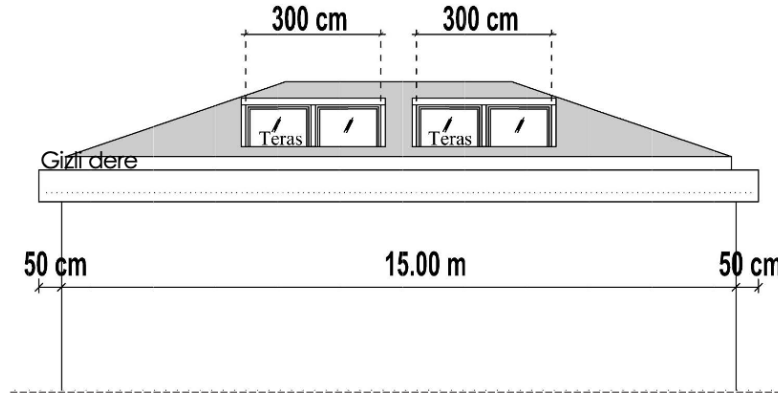
Lejant

- Yürürlükteki İmar Yönetmeliği Doğrultusunda Çatı Kesiti
- Çatı Alanlarına İlişkin Plan Notu İlavesi Doğrultusunda Çatı Kesiti
- Plan notu ilavesi ile yükseklik kazanılan alan

8. Yürürlükteki Koşullar ve İlave Sonrası Çatı Kapı, Pencere Boşluklarının Karşılaştırılması

Yürürlükteki İmar Yönetmeliği Doğrultusunda Çatı Görünüşü (İSTANBUL İMAR YÖNETMELİŞİ MADDE 44-14)

- Çatı arasında yapılan piyeslerin terasa açılan kapı ve pencere dışındaki pencere (güvercinlik) boşluklarının her biri 1.20 m²'den büyük olamaz.
- Bu **pencereler** birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve **toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 2/5'ini geçemez.**

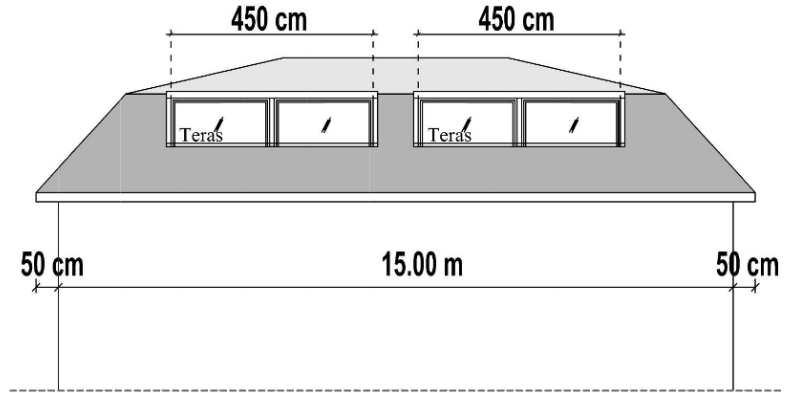


- Örneğin, uzunluğu 15.00 m olan bir cephede terasa açılan kapılar, pencereler ve pencere boşluklarının toplam uzunluğu;

(15.00 m x $\frac{2}{5}$ = 6.00 m) ➡ Maksimum 6.00 m planlanabilir.

Plan Notu İlave Önerisi Doğrultusunda Çatı Görünüşü (PLAN NOTU İLAVE ÖNERİSİ - ç)

- Terasa açılan kapılar, pencereler ve pencere boşlukları birbirine eklenerek bant haline getirilemez.
- Terasa açılan kapılar, pencereler ve pencere boşluklarının **toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.**



- Örneğin, uzunluğu 15.00 m olan bir cephede terasa açılan kapılar, pencereler ve pencere boşluklarının toplam uzunluğu;

(15.00 m x $\frac{3}{5}$ = 9.00 m) ➡ Maksimum 9.00 m planlanabilir.