

T.C.
ATAŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ 08.07.2025	KARAR NO 081	KARARIN KONUSU	Ataşehir İlçesi Genelinde Meri Uygulama İmar Planlarına Çatı Katları Plan Notu İlavesi
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Meclis 1. Başkan V. Kaya ULUYILMAZ Başkanlığında; üyelerden, Müslüm KOCADOĞLU - Mehmet ALVER Sinan Emrah YILDIRIM - Bülent KAMIŞ - Birkan Birol YILDIZ - Anıl DURSUN - Serdar ORHAN - Mustafa KARAOĞLU - Oğuz SARUL - Fatih KAYACI - Ezgi KALENDER - Haydar Gürkan YILDIZ - Selman ÜNAL - Ekrem KÖSE - Murat Can AYDIN - Seher GÜLAY - Abubekir BOZKIZIL - Gülayşe DURAK - Hüseyin GÜLTEKİN - Cemil YARDIMCI - Levent DEMİRKAYA - Murat GÜNEŞ - Aytekin ŞAHİN - Erdal KAYA - Cengiz KAYAYURT - Fikret AYDINHAN - Tülay UÇAR - Güray ÖZAY - Abdullah ASLAN - Abubekir UÇAN Ferda ALTINTAŞ - Şerafettin AY. TOPLANTIYA KATILMAYANLAR: Muhterem MEMİŞ -Rahşan SERTKAYA DANIŞ-Fatih EVLİAYOĞLU.		

ATAŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Toplantı Tarihi : 08.07.2025
Karar No : 37
Konu : Ataşehir İlçesi Genelinde Meri Uygulama İmar Planlarına Çatı Katları Plan Notu İlavesi

KOMİSYON İNCELEMESİ:

İlgi : 23.06.2025 tarih ve E-53203101-115.01.06-2893 sayılı Başkanlık Oluru.

Meri İmar Planlarına Çatı Katlarına ilişkin Plan Notu ilavesi hususunda ilgi İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2025 tarih ve 414 sayılı Kararı alınmış olup, bu kararda plan notu olarak eklenmesi gereken hususlar;

“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 2.20 m yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.

ğ) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez.

h) Çatı daireleri, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.

1) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz.

i) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur” şeklinde belirtilmiştir.

İlgi Meclis Kararı doğrultusunda, Ataşehir İlçesi genelindeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına Çatı Katlarına ilişkin Plan Notu ilave edilmesi gerekmekte olup, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununa göre 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapma, yaptırma ve onaylama yetkisi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ise değişiklik yapma yetkisi Başkanlığımıza ait olduğundan, 13.03.2025 tarih ve 414 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Kararında Çatı Katlarına ilişkin belirtilen plan notlarının, Ataşehir İlçesi genelindeki Uygulama İmar Planlarının plan notlarına eklenmesine yönelik ilgi Başkanlık Oluru alınmıştır.

Makamınızca uygun bulunması halinde, 13.03.2025 tarih ve 414 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ve ilgi Başkanlık Oluru doğrultusunda, 30.11.2022-17.01.2024 t.t.'li 1/1000 ölçekli Örnek, Esatpaşa ve Fetih Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı, 16.01.2008-15.07.2023 t.t.'li 1/1000 ölçekli Çakmak, İhlamurkuyu, Yukarı Dudullu ve Yeni Çamlıca Mahallelerinin Havza Dışında Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı, 20.12.2022-09.05.2023-17.01.2024 t.t.'li 1/1000 ölçekli Ataşehir İlçesi Kayışdağı ve İnönü Mahalleleri Uygulama İmar Planı ve 16.06.2008-28.11.2012- 18.05.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Samandıra Uygulama İmar Planı plan notlarına Çatı Katlarına ilişkin Plan Notu ilave edilmesi hususunun, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesi gereği, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7. maddesi uyarınca onaylanmasına ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne gönderilmek üzere incelenip karara bağlanması için Ataşehir Belediye Meclisi'ne havalesini Olurlarınıza arz ederim. Şeklinde hazırlanan Plan ve Proje Müdürlüğünün 03.07.2025 tarihli ve E-53203101-115.01.06-3128-2025-77189 sayılı teklifi incelendi.

KOMİSYON KARARI:

Ataşehir İlçesi Genelinde Meri Uygulama İmar Planlarına Çatı Katları Plan Notu İlavesine ilişkin teklif komisyonumuzca incelenmiş olup, teklifin müdürlükten geldiği şekliyle aynen kabulü OYBİRLİĞİ ile uygun görülmüştür.

Meclisin onayına arz olunur.

KARAR :

Ataşehir İlçesi Genelinde Meri Uygulama İmar Planlarına Çatı Katları Plan Notu İlavesine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 08.07.2025 tarihli ve 037 sayılı raporu okunarak, raporun komisyondan geldiği şekliyle aynen kabulüne; Ataşehir Belediye Meclisinin 4'üncü Seçim Dönemi 2'nci Toplantı Yılı Temmuz Ayı Toplantılarının 08.07.2025 Salı günü yapılan 2'nci Birleşiminin 1'inci Oturumunda OYBİRLİĞİ ile karar verildi.

Kaya ULUYILMAZ
Meclis 1. Başkan Vekili



Seher GÜLAY
Divan Kâtibi



Murat GÜNEŞ
Divan Kâtibi



ATAŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Toplantı Tarihi : 08.07.2025
Karar No : 37
Konu : Ataşehir İlçesi Geneline Meri Uygulama İmar Planlarına Çatı Katları Plan Notu İlavesi

KOMİSYON İNCELEMESİ:

İlgi : 23.06.2025 tarih ve E-53203101-115.01.06-2893 sayılı Başkanlık Oluru.

Meri İmar Planlarına Çatı Katlarına ilişkin Plan Notu ilavesi hususunda ilgi İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2025 tarih ve 414 sayılı Kararı alınmış olup, bu kararda plan notu olarak eklenmesi gereken hususlar;

“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 2.20 m yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.

ğ) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil 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” şeklinde belirtilmiştir.

İlgi Meclis Kararı doğrultusunda, Ataşehir İlçesi genelindeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına Çatı Katlarına ilişkin Plan Notu ilave edilmesi gerekmekte olup, 5216 sayılı Büyükşehir

Belediyesi Kanununa göre 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapma, yaptıрма ve onaylama yetkisi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ise değişiklik yapma yetkisi Başkanlığımıza ait olduğundan, 13.03.2025 tarih ve 414 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Kararında Çatı Katlarına ilişkin belirtilen plan notlarının, Ataşehir İlçesi genelindeki Uygulama İmar Planlarının plan notlarına eklenmesine yönelik ilgi Başkanlık Oluru alınmıştır.

Makamınızca uygun bulunması halinde, 13.03.2025 tarih ve 414 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ve ilgi Başkanlık Oluru doğrultusunda, 30.11.2022-17.01.2024 t.t.'li 1/1000 ölçekli Örnek, Esatpaşa ve Fetih Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı, 16.01.2008-15.07.2023 t.t.'li 1/1000 ölçekli Çakmak, İhlamurkuyu, Yukarı Dudullu ve Yeni Çamlıca Mahallelerinin Havza Dışında Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı, 20.12.2022-09.05.2023-17.01.2024 t.t.'li 1/1000 ölçekli Ataşehir İlçesi Kayışdağı ve İnönü Mahalleleri Uygulama İmar Planı ve 16.06.2008-28.11.2012- 18.05.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Samandıra Uygulama İmar Planı plan notlarına Çatı Katlarına ilişkin Plan Notu ilave edilmesi hususunun, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesi gereği, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7. maddesi uyarınca onaylanmasına ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne gönderilmek üzere incelenip karara bağlanması için Ataşehir Belediye Meclisi'ne havalesini Olurlarınıza arz ederim. Şeklinde hazırlanan Plan ve Proje Müdürlüğünün 03.07.2025 tarihli ve E-53203101-115.01.06-3128-2025-77189 sayılı teklifi incelendi.

KOMİSYON KARARI:

Ataşehir İlçesi Genelinde Meri Uygulama İmar Planlarına Çatı Katları Plan Notu İlavesine ilişkin teklif komisyonumuzca incelenmiş olup, teklifin müdürlükten geldiği şekliyle aynen kabulü OYBİRLİĞİ ile uygun görülmüştür.

Meclisin onayına arz olunur.

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU ÜYELERİ:

Ezgi KALENDER
Kom. Başkanı



Seher GÜLAY
Kom. Bşk. V.



Aytekin SAHİN
Kom. Üyesi



Serdar ORHAN
Kom. Üyesi



Selman ÜNAL
Kom. Üyesi

