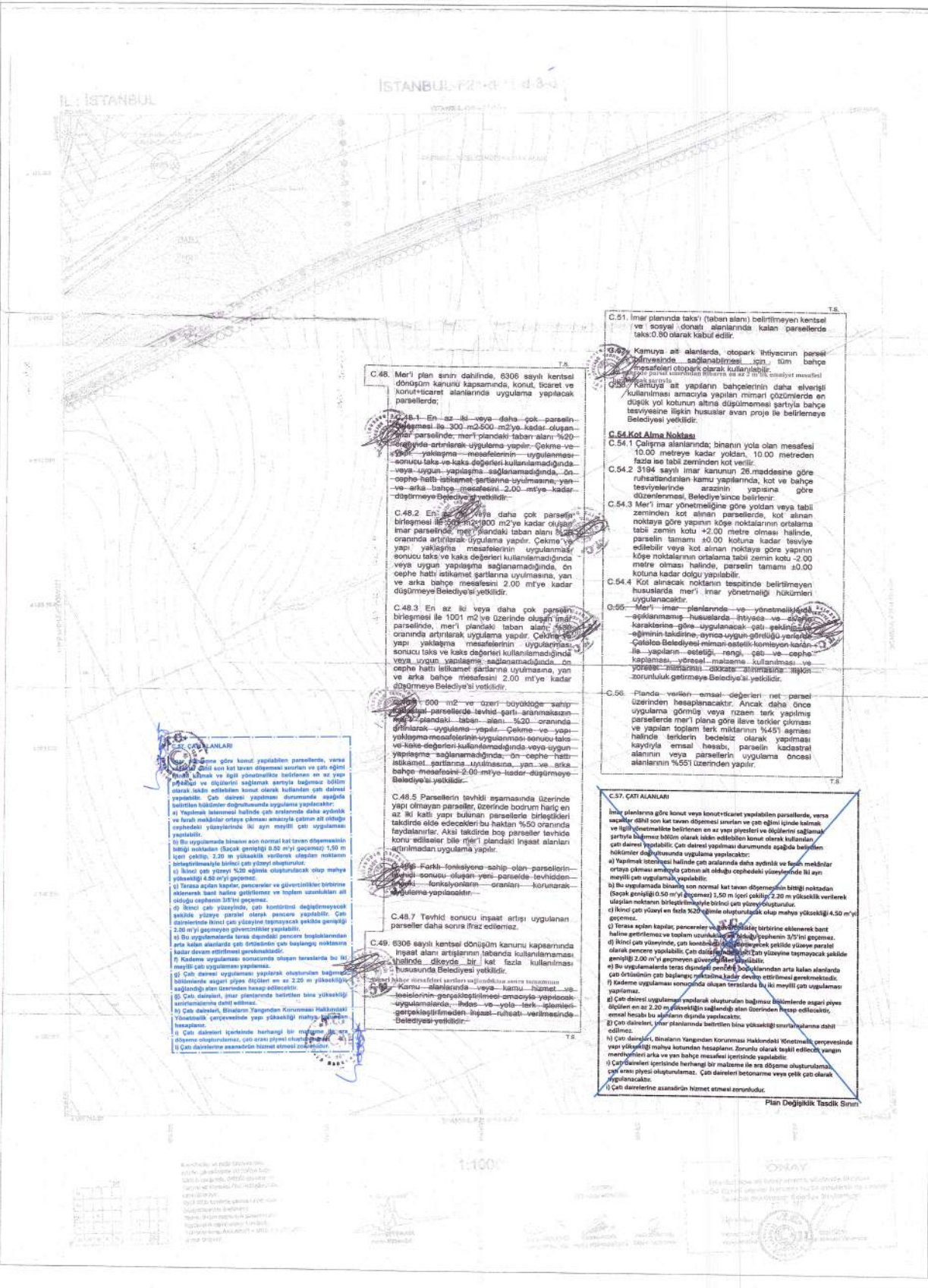




- C.48. Mer'î plan sınırında, 6306 sayılı kentsel dönüşüm kanunu kapsamında, konut, ticaret ve kurumsal alanlarında uygulama yapılacak parsellerde;**
- C.48.1. En az 300 m² ve daha çok parselin birleşmesi ile 300 m² 500 m² ye kadar oluşan parsellerde;** mer'î plandaki taban alanı %20-30'unda artırılarak uygulama yapılır. Çekme ve yapma yapılaşma mesafelerinin uygulanması sonucu takas ve kaks değerleri kullanılmadığında, ön cephe hattı istikamet şartlarına uyulmasına, yan ve arka bahçe mesafesini 2,00 m'ye kadar düşürmeye Belediye yetkilidir.
- C.48.2. En az 300 m² ve daha çok parselin birleşmesi ile 300 m² 500 m² ye kadar oluşan parsellerde;** mer'î plandaki taban alanı %20-30'unda artırılarak uygulama yapılır. Çekme ve yapma yapılaşma mesafelerinin uygulanması sonucu takas ve kaks değerleri kullanılmadığında, ön cephe hattı istikamet şartlarına uyulmasına, yan ve arka bahçe mesafesini 2,00 m'ye kadar düşürmeye Belediye yetkilidir.
- C.48.3. En az 300 m² ve daha çok parselin birleşmesi ile 300 m² 500 m² ye kadar oluşan parsellerde;** mer'î plandaki taban alanı %20-30'unda artırılarak uygulama yapılır. Çekme ve yapma yapılaşma mesafelerinin uygulanması sonucu takas ve kaks değerleri kullanılmadığında, ön cephe hattı istikamet şartlarına uyulmasına, yan ve arka bahçe mesafesini 2,00 m'ye kadar düşürmeye Belediye yetkilidir.
- C.48.4. En az 300 m² ve daha çok parselin birleşmesi ile 300 m² 500 m² ye kadar oluşan parsellerde;** mer'î plandaki taban alanı %20-30'unda artırılarak uygulama yapılır. Çekme ve yapma yapılaşma mesafelerinin uygulanması sonucu takas ve kaks değerleri kullanılmadığında, ön cephe hattı istikamet şartlarına uyulmasına, yan ve arka bahçe mesafesini 2,00 m'ye kadar düşürmeye Belediye yetkilidir.
- C.48.5. Parsellerin tevhid-i şemasında üzerinde yapı olmayan parseller, üzerinde bodrum katı en az 30 m² katı yapı bulunan parsellerle birleşmeleri takdirinde elde edilecekleri bir hektar %50 oranında faydalanılır. Aksi takdirde her parsel tevhid-i şema edilerek bir hektar plandaki inşaat alanından uygulama yapılır.**
- C.48.6. Parsellerin tevhid-i şemasında üzerinde yapı olmayan parseller, üzerinde bodrum katı en az 30 m² katı yapı bulunan parsellerle birleşmeleri takdirinde elde edilecekleri bir hektar %50 oranında faydalanılır. Aksi takdirde her parsel tevhid-i şema edilerek bir hektar plandaki inşaat alanından uygulama yapılır.**
- C.48.7. Tevhid sonucu inşaat arşisi uygulanan parseller daha sonra ifraz edilmez.**
- C.49. 6306 sayılı kentsel dönüşüm kanunu kapsamında inşaat alanı arşisi tabanda kullanılmaması halinde dikey bir kat fazla kullanılması hususunda Belediye yetkilidir.**
- C.50. Kamu - alanlarında veya kamu - bahçe alanlarının gerektirilmesi amacıyla yapılacak uygulamalarda; inşaat - ruhsat - valüasyonunda Belediye yetkilidir.**

- C.51. İmar planında taksi (taban alanı) belirtmeyen kentsel ve sosyal donatı alanlarında kalan parsellerde taksi 0.80 olarak kabul edilir.**
- C.52. Kamuya ait alanlarda, otokapı ihtiyacının parsel birleşiminde sağlanabilmesi için tüm bahçe parsellerini otokapı olarak kullanabilir.**
- C.53. Kamuya ait yapıların bahçelerinin daha elverişli kullanılması amacıyla yapılan mimarî çözümlerde en düşük yol kotunun altına düşmemesi şartıyla bahçe tesviyesine ilişkin hususlar avan proje ile belirlenmeye Belediye yetkilidir.**
- C.54. Kot Alma Noktası**
- C.54.1. Çatılar alanlarında;** binanın yola olan mesafesi 10,00 metreye kadar yoldan, 10,00 metreden fazla ise tabii zeminde kot verilir.
- C.54.2. 3194 sayılı imar kanunun 26.maddesine göre ruhsatlandırılan kamu yapılarında, kot ve bahçe tesviyelerinde arazinin yapısına göre düzenlenmesi, Belediye'nce belirlir.**
- C.54.3. Mer'î imar yönetmeliğine göre yoldan veya tabii zeminde kot alınan parsellerde, kot alınan noktaya göre yapının köşe noktalarının ortalaması tabii zemin kotu +2,00 metre olması halinde, parselin tamamı +0,00 kotuna kadar tesviye edilebilir veya kot alınan noktaya göre yapının köşe noktalarının ortalaması tabii zemin kotu -2,00 metre olması halinde, parselin tamamı +0,00 kotuna kadar dogru yapılabilir.**
- C.54.4. Kot alınacak noktaların tespitinde belirtmeyen hususlarda mer'î imar yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.**
- C.55. Mer'î imar planlarında ve yönetmeliklerde;** açıklanmamış hususlarda; ihtiyaca ve diğer şartlarına göre uygulanacak çatı çekiminde; gelişimin belirlenmesi; ayrıca uygun görüldüğünde; Çatılar Belediye'nce mülkiyet koruyucu kısıtlama ile yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması, yitirilmesi, malzemesi, kullanılması ve yitirilmesi mimarisi olarak belirlenir. İhtiyaç zorunluluk getirmeye Belediye yetkilidir.
- C.56. Planda verilen emsal değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Ancak daha önce uygulama görmüş veya ruhsatı terk yapılmış parsellerde mer'î plana göre leve tasdik planına ve yapılan toplam terk miktarının %45'i oranında parsellerin bedelsiz olarak yapımıyla ilgili emsal hesap, parselin kadastral alanının veya parsellerin uygulama öncesi alanlarının %55'i üzerinden yapılır.**

- C.57. ÇATI ALANLARI**
- İmar planında göre konut veya konut dışı yapılabilen parsellerde, varsa çatılar dâhil son kat tavani döşemesi üstüne ve çatı eğimi çivide belirlenir ve ilgili yönetmelikle belirlenen en az yapı yüksekliği ve diğerleri sağlanarak çatı bina bütünü olarak inşaat edilebilen konut olarak kullanılır.
- a) Yapılacak çatıların yüksekliği, çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenir.**
- b) Bu uygulamada binanın son normal kat tavani döşemesi bittikten itibaren çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçemez.**
- c) Teras açılan kapılar, pencereler ve diğer açıklıklar bant haline getirilmeli ve toplam uzunluğu 20 m'yi geçmemelidir.**
- d) İki kat çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- e) Bu uygulamada teras döşemesi çatı yüksekliğinden arka kalan alanlarda çatı örtülmesi çatı yüksekliğinden çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- f) Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması uygulanmaz.**
- g) Çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenen çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- h) Çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenen çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- i) Çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenen çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- j) Çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenen çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- k) Çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenen çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- l) Çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenen çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- m) Çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenen çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- n) Çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenen çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- o) Çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenen çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- p) Çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenen çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- q) Çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenen çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- r) Çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenen çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- s) Çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenen çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- t) Çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenen çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- u) Çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenen çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- v) Çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenen çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- w) Çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenen çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- x) Çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenen çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- y) Çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenen çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**
- z) Çatı dâhil son kat tavani döşemesi üstüne belirlenen çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmemelidir. Çatı yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen çatı yüzünde, çatı kenarlarında çatı yüksekliği 2,00 m'yi geçmemelidir.**



**İSTANBUL İLİ ÇATALCA İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ
ÇATALCA MERKEZ VE YAKIN ÇEVRESİ REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU İLAVESİ RAPORU**

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

TEMMUZ, 2025



ÇATALCA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
Planın İsmi	İstanbul İli, Çatalca İlçesi, 1/1000 Ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi	
Pafta No	F21D11D3D	
Plan Etüd ve Çizimi	Şehir Plancısı Erin TONYALI KAYA	
	Şehir Plancısı Betül ÇEVİK	
Müdür	Y. Şehir Plancısı Ferda KANIÇOK KOÇ	
Başkan Yardımcısı	Edip ÜNER	
09.07.25 Gün ve 412.99.. Sayılı Yazımız eki olan ve plandır onanması gereken.		

Nergis ŞAHİN ETEKE
Çatalca Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

Erhan GÜZEL
Çatalca Belediye Başkanı
Çatalca Belediye Meclisinin
08.07.25 tarihinde ve 75 sayılı
ile aynen tasdik edilen kararın
eki olan plandır.

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
14/07/2025 tarih 1365826 sayılı yazısı
eki paftadır.

Seda IŞIK BATUR
Y. Şehir Plancısı

Özlem ŞEN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
17/07/2025 tarihinde ve 731 sayılı
ile aynen / tadiilen tasdik edilen kararın eki olan plandır.

Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	4
1.1 Plan Notu İlavesinin Gerekçesi.....	5
2. MERİ PLAN DURUMU.....	6
2.1 1/5000 Ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı.....	6
2.2 1/1000 Ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı.....	8
3. TEKLİF PLAN NOTU İLAVESİ.....	8
3.1 1/1000 Ölçekli Teklif Plan Notu İlavesi.....	8
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	12

1. GİRİŞ

Çatalca ilçesi, Marmara Bölgesi Trakya alt bölgesinde, İstanbul metropoliten alanının Avrupa Yakasının kuzeybatısında yer alan, 39 mahalleye ve 112.200 hektar alana sahip bir ilçedir. İstanbul merkezi kabul edilen Tarihi Yarımada'ya 67 kilometre uzaklıktadır. 1924 yılında Mustafa Kemal Atatürk'ün emriyle vilayet merkezi yapılmıştır.

26 Haziran 1926 tarihli kanunla tekrar ilçe haline getirilerek İstanbul'a bağlanmıştır. Marmara bölgesinin Trakya alt bölgesinde yer alan Çatalca İlçesi, kuzeyde Karadeniz, doğuda Arnavutköy ilçesi, güneyde Büyükçekmece ve Silivri ilçeleri ve batıda Tekirdağ iline bağlı Vize, Saray, Kapaklı ve Çerkezköy ilçeleri ile komşudur. Çatalca İlçesi, İstanbul'un en büyük yüz ölçümüne sahip ilçesidir. İlçe güneyde E80 Otoyolu, kuzeyde Kuzey Marmara Otoyolu, ilçe merkezinin doğusunda Çatalca-İstanbul karayolu ve İstanbul-Edirne demiryolu ile İstanbul'a bağlanmaktadır.

Çatalca ilçesi kırsal karakteri ile ön plana çıkmakta olup Büyükçekmece, Terkos ve Elmalıdere, Kuzulu, Çilingöz ve Düzdere havza sınırları içerisinde bulunmakta olup ilçe yüz ölçümünün %92'si su toplama havzaları içerisinde kalmaktadır. İlçe yüz ölçümünün %5.85'ini yerleşim alanları, %63.27'sini orman alanları, %30.88'ini ise tarım toprakları oluşturmaktadır. Bu özelliklerinden dolayı, İstanbul'un hayat damarlarını oluşturan su kaynaklarının, orman alanlarının ve verimli tarım topraklarının koruma-kullanma dengesi içerisinde sürdürülebilirliğinin sağlanması önem arz etmektedir.

Çatalca ilçesine bağlı 39 mahalle bulunmaktadır: Ferhatpaşa, Kaleiçi, Atatürk, Fatih Çakıl, Ovayenice, İzzettin, Karacaköy, Çiftlikköy Mahalleleri ile Elbasan, İnceğiz, Gökçeali, Subaşı, Oklalı, Akalan, Kabakça, İhsaniye Kestanelik, Örcünlü, Kızılcaali, Çanakça, Dağyenice, Başakköy, Kalfaköy, Yazlıkköy, Örencik, Celepköy, Hisarbeyli, Ormanlı, Belgrad, Karamandere, Aydınlar, Yaylacık, Yalıköy, Gümüşpınar, Hallaçlı, Muratbey, Bahşayış ve Nakkaş mahalleleridir.

Bu plan raporu, Şekil 1'de yerleşik alanı gösterilen Çatalca İlçesi, 1/1000 Ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda yapılan plan notu ilavesini açıklamak amacıyla hazırlanmıştır.

plan notu ilavesi 13.05.2025 tarih 414 nolu İBB Meclis Kararı ile kabul edilmesi ve 15.03.2025 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmış olması,

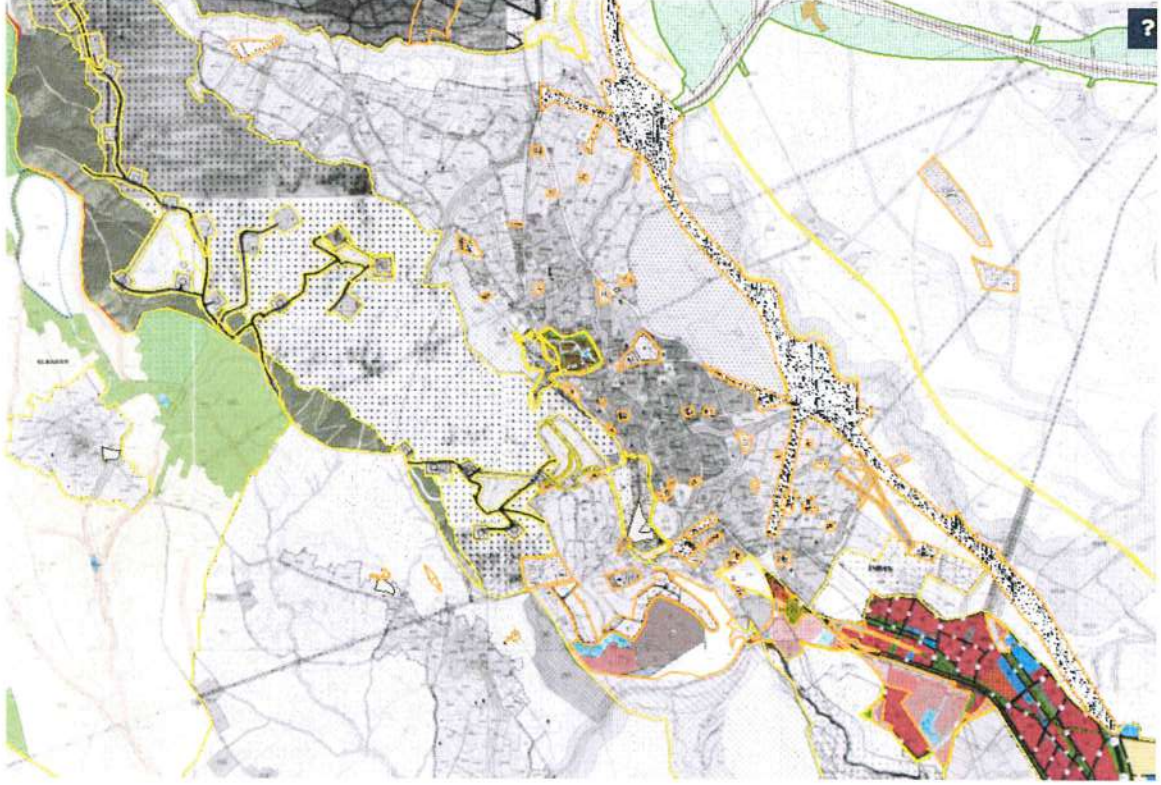
2. 13.05.2025 tarih 414 Karar Nolu İBB Meclis Kararında “Çatı Alanlarına İlişkin” 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notu değişikliği gereği olarak İlçe Belediye Başkanlıkları tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişiklikleri hazırlanarak Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notuna uygun hale getirilmesi,
3. Çatı Alanlarının daha konforlu alanlar haline getirilerek kentin çatı alanlarının kullanılması ve estetik alanlar haline getirilmesi için çatı dairesi olarak kullanılmasının sağlanması,
4. Kentsel Dönüşümün hızlandırılmasıdır.

2. MERİ PLAN DURUMU

Çatalca ilçesinin merkez mahalleleri olan Ferhatpaşa ve Kaleiçi mahalleleri bölgesinde, 25.02.2010 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı ve 08.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

2.1 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

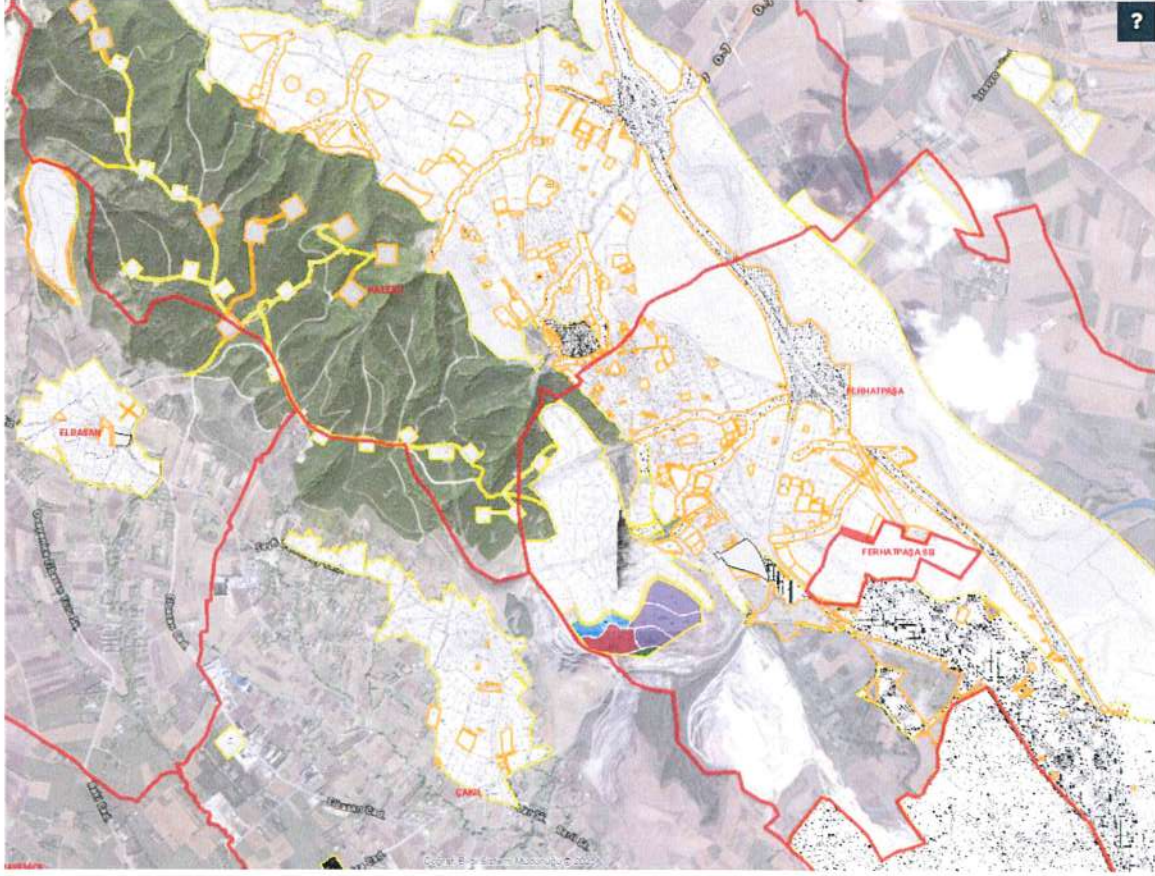
Plan notu ilavesine konu edilen nazım imar planı, 25.02.2010 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı olup kapsadığı alan aşağıda yer almaktadır.



Şekil 2. 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planındaki Görünümü (Kaynak: İBB KBS)

2.2. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

Plan notu ilavesine konu edilen uygulama imar planı, 08.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı olup kapsadığı alan aşağıda yer almaktadır.



Şekil 3. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planındaki Görünümü (Kaynak: İBB KBS).

3. TEKLİF PLAN NOTU İLAVESİ

3.1 1/1000 Ölçekli Teklif Plan Notu İlavesi

Plan notu ilavesinin konusu, “Çatı Alanlarına İlişkin” plan notlarını kapsamakta olup, 08.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı’na ait F21D11D3D paftasına eklenmiştir.

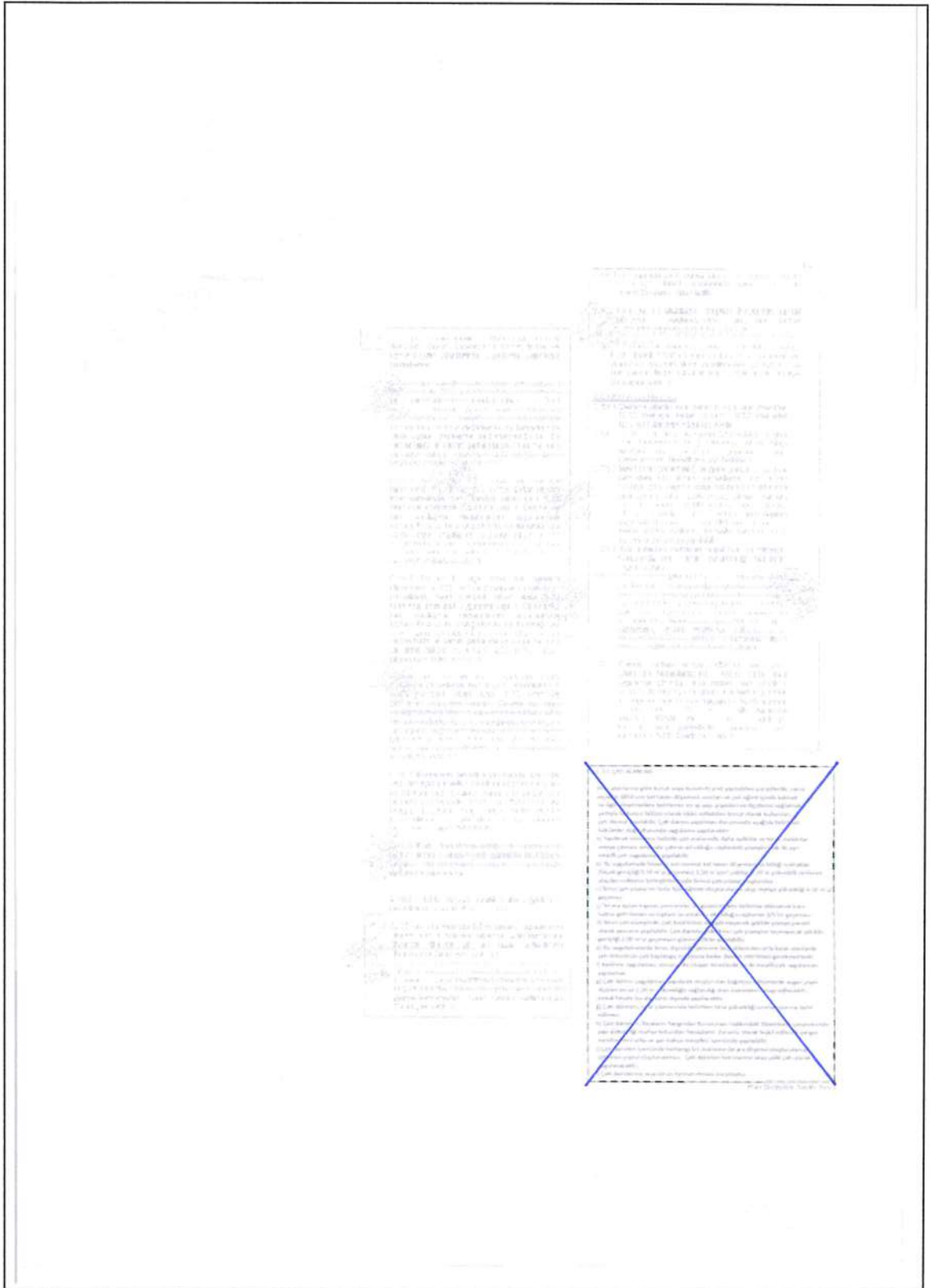
Söz konusu plan notu ilavesi “İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/03/2025 tarih ve 414 nolu kararı” ile uygun bulmuştur. 15.03.2025 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisin 13/03/2025 tarih ve 414 nolu meclis kararıyla kabul edilen "Çatı Alanlarına İlişkin" plan notları, 08.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı'na ait F21D11D3D paftasına eklenmiştir. Aşağıdaki plan notları ilave edilmiştir.

C.57. ÇATI ALANLARI

İmar planlarına göre konut veya konut+ticaret 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 en fazla %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 kontörünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir. Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine taşınmayacak 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, emsal hesabı bu alanların dışında yapılacaktır.
- 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. Zorunlu olarak teşkil edilecek yangın merdivenleri arka ve yan bahçe mesafesi içerisinde yapılabilir.
- ı) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz. Çatı daireleri betonarme veya çelik çatı olarak uygulanacaktır.
- i) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur."



Şekil 4. F21D11D3D Paftasına Eklenen Plan Notu İlavesi

C.57. ÇATI ALANLARI

İmar planlarına göre konut veya konut+ticaret 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 en fazla %20 eğimle oluşturularak 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. emsal hesabı bu alanların dışında yapılacaktır.

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

h) Çatı daireleri, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğin çerçevesinde yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır. Zorunlu olarak teşkil edilecek yangın merdivenleri arka ve yan bahçe mesafesi içerisinde yapılabilir.

ı) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz. Çatı daireleri betonarme veya çelik çatı olarak uygulanacaktır.

i) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur.

Plan Değişiklik Tasdik Sınırı

Şekil 5. Plan Notu İlavesi Detay Görünüm

C.57. ÇATI ALANLARI

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, İmar 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.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 02 Temmuz 2025 tarih ve 2248616 sayılı yazısı ile "...Netice olarak, 08.11.2010 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" yapılması halinde imar planında yapılacak uygulamalarda, ilgi (ğ)'de kayıtlı havza koruma planı hükümlerine ve ilgi (b-c-ç-d-e-f-g)'de kayıtlı meri imar plan şartlarına uyulması, meri imar planının nüfus ve yoğunluk değerlerinde herhangi bir artış yapılmaması şartıyla ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır. Alanda yapılacak her türlü faaliyetin meri imar planlarına göre yürütülmesi ilgili Belediyelerin yetki ve sorumluluğundadır." denilmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 27.06.2025 tarih ve 2025.1254233 sayılı yazısı ile "..... Sonuç olarak, söz konusu imar planında belirtilen fonksiyonların ve bu plana ait diğer mevcut "Plan Notları"nda yukarıda maddeler halinde belirtilen hususlar doğrultusunda yeniden değerlendirilerek gerekli görülen revizyonların yapılması koşulu ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı "plan notu" teklifi ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanan Yerleşime Uygunluk Çalışmalarında belirtilen hususlara göre uygun görülmekte olup, diğer hususlarda İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir." denilmektedir.

Çatalca Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 20.06.2025 tarih ve 37782 sayılı yazısı ile "...Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışmalarına yönelik plan notu ilavesi yapılmasına ilişkin müdürlüğümüzce sakınca olmayıp konu ile ilgili proje ve yatırım kararlarımız bulunmamaktadır." denilmektedir.

Çatalca Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğünün 24.06.2025 tarih ve 38281 sayılı yazısı ile "...Bahse konu teklif plan değişikliği imar planının uygulanabilirliği açısından Müdürlüğümüzce uygun olup, herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Çatalca Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 03.07.2025 tarih ve 40325 sayılı yazısı ile "...1/1000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği çalışması teklifi imar planının uygulanabilirliği açısından tarafımızca uygun görülmüştür." denilmektedir.

Çatalca Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 02.07.2025 tarih ve 40045 sayılı yazısı ile "...08.11.2010 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" teklifi imar planının uygulanabilirliği açısından tarafımızca uygun görülmüş olup, bunun dışında Müdürlüğümüzde konu ile ilgili herhangi bir bilgi, belge veya doküman bulunmamaktadır." denilmektedir.



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-11255029-045.01-2248616
Konu : 1/1000 Ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi
Revizyon Uygulama İmar Planı'nın Plan Notlarının
Çan Karlına İlişkin Plan Notu İlavesi

02 Temmuz 2025

ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

- İlgi : a) 18/06/2025 tarihli ve E-55120355-622.02-37012 sayılı (18.06.2025 tarih ve 2182255,2182242, 2182256 sayılı ile İdareminde kayıtlı) yazınız.
b) 22/05/1998 tarih ve 357 sayılı İSKİ Genel Kurul Kararı.
c) 16/09/2005 tarih ve 2118 sayılı İBB Meclis Kararı.
ç) 12/07/2007 tarih ve 208 sayılı İBB Meclis Kararı.
d) 15/12/2009 tarih ve 2496 sayılı İBB Meclis Kararı.
e) 15/10/2010 tarih ve 2372 sayılı İBB Meclis Kararı.
f) 17/07/2014 tarih ve 1063 sayılı İBB Meclis Kararı.
g) Kuzey Marmara Otoyolu 1. ve 2. kesim Sıyrık-Eyüpsultan arası 1/5000 ölçekli NİP.
ğ) 24/03/2019 tarihli Büyükçekmece Baraj Gölü Havza Koruma Planı.
h) 08/06/2015 tarihli İçme Suyu Havzaları Yönergesi.
ı) Avrupa Havza Koruma Şube Müdürlüğü'nün 01.07.2025 tarihli ve E-21454062-045.01-2238941 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile; 08.11.2010 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın Plan Notlarına "Çan Karlına İlişkin Plan Notu İlavesi"ne yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği çalışması için imar planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere görüşlerimizin, taleplerimizin, projelerimizin, yatırım kararlarımızın, konu ile bilgi, belge ve dokümanların sayısal ve yazılı ortamda gönderilmesine ilişkin İdareminiz görüşü talep edilmiştir.

Söz konusu plan sahası; kısımen Büyükçekmece Baraj Havzası drenaj beslenim alanında, kısımen Büyükçekmece Baraj Havzası drenaj beslenim koruma alanında, kısımen Büyükçekmece Baraj Havzası uzak (2000 m aln) mesafe koruma alanında, kısımen Büyükçekmece Baraj Havzası uzak (2000-H.Sınırı) mesafe koruma alanında, kısımen Büyükçekmece Barajı jeolojik tabanlı diğer koruma alanında, kısımen Büyükçekmece Barajı su ile ilişkili ES kapasitesi açısından kritik öneme sahip koruma alanlarında, ilgi (b-c-ç-d-e-f-g)'de kayıtlı imar plan sahalarında, kısımen de kentsel sit alanında kalmakta olup kısımen Akalan Deresi, kısımen Şeytan Deresi, kısımen de Karasu Deresi dere ıslah ve koruma alanı içinde bulunmaktadır.

Söz konusu talep için ilgi (g)'de kayıtlı havza koruma planı hükümleri geçerli olup, bu doğrultu uyulması gereken esaslar aşağıda belirtilmiştir;

- Havzada yürürlükteki mevcut imar planları aynen geçerlidir. Planlı alanlarda her türlü yapılaşma imar mevzuatına göre yürütülür. Plan tadilatı teklifinde mevcut plan bütününe verilen yapılaşma değerlerine uyulması gerekmektedir.

- İdare uygulamalarında esas alınan planlarda, tadilat planı sunuları içinde, yürürlükteki Havza Koruma Planında ve/veya söz konusu İdare uygulamalarında esas alınan planda verilen nüfus yoğunluğu değerlerinin yüksek olmanı aşan tadilat yapılamaz. Yoğunluk azaltıcı plan tadilatlarına izin verilir.

- Yapılarda KAKS'a dâhil edilecek veya edilmeyecek alanlar hususunda yapının bulunduğu alanda geçerli olan imar yönetmelikleri hükümlerine uyulur.

- Konut alanlarında kişi başı inşaat alanı 35m²'yi geçemez.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: BD3607F3-3883-4BE1-8314-DCBASEC5C42B

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.nakije.gov.tr/iski-ebvs>

Gözetkepe, Osman Paşa Caddesi No:7

Bülgü İçin: Rukye ÇALIŞ

Telefon No: 0212 321 78 35 Faks No: -90 212 321 77 19

Şehir Plancısı

e-posta:rukya@iski.gov.tr İnternet Adresi: www.iski.gov.tr

Telefon No / Dahili : -90 212 321 00 00 / 1508

Kep Adresi: iskigenelemudurlugu@hs01.kep.tr



Plan açıklama raporunda plan değişikliğinin gerekçesi: "Çatı Alanlarına İlişkin plan notlarının ilave edilmesi İstanbul İl İmar Yönetmeliğine eklenmesi "İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/03/2025 tarih ve 414 nolu kararı" ile uygun bulunmuştur. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/03/2025 tarih ve 414 nolu meclis kararıyla kabul edilen "Çatı Alanlarına İlişkin" plan hükümlerine istinaden 08.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı'na sıfır F20C15A1C paftasına eklenmiştir.

21.01.2007 tasdik tarihli Muratbey Mahalleri 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'na sıfır F20C15C4A paftasına eklenmiştir. " şeklinde ifade edilmiş olup, Teklif Plan Notları:

" **ÇATI ALANLARI:** 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 piyeresi ve ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen konut olarak kullanılan çatı daireci yapılabilir. Çatı daireci yapılmaması 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 birliği noktadan (Saçak genişliği 0.50 m'yi geçemez) 1.50 m içten 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 burburine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.
- d) İkinci çatı yüzeyinde, çatı konürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir. Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine tapınmayacak 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 daireci uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyaz ölçütleri 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 korundan hesaplanır.
- ı) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyazi oluşturulamaz.
- i) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur." şeklindedir.

Netice olarak, 08.11.2010 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" yapılması halinde imar planında yapılacak uygulamalarda, ilgili (ğ)'de kayıtlı havza koruma planı hükümlerine ve ilgili (b-c-ç-d-e-f-g)'de kayıtlı meri imar plan şartlarına uyulması, meri imar planının nüfus ve yoğunluk değerlerinde herhangi bir artış yapılmaması şartıyla ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır. Alanda yapılacak her türlü faaliyetin meri imar planlarına göre yürütülmesi ilgili Belediyelerin yetki ve sorumluluğundadır.

Gereğini arz ederim.

Bülent SOLMAZ
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: BD3607F3-3683-4BE1-8314-DCB45EC5C42B Belge Doğrulama Adresi: <https://www.nispetiye.gov.tr/iski-ebys>
Güneşipe, Osman Paşa Caddesi No:7 Bilgi İçin: Nispetiye ÇALİŞ
Telefon No: 0212 321 78 35 Faks No: +90 212 321 77 18 Şehir Planları
e-posta: rcalis@iski.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.iski.gov.tr> Telefon No. / Dahili : +90 212 321 00 00 / 1508
Kep Adresi: iski@nizmetimmar.gov.tr



Sayı : E-62956595-952.01.04.05-2025.1254233
Konu : Kurum Görüşü

27.06.2025

ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

- İlgi : a) Bıla tarih ve E-37015 sayılı yazınız.
b) 14.06.2014 tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği.
c) Çevre ve Şehircilik Bakanlığının (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) İstanbul Valiliğine 05.09.2013 gün ve 13674 sayılı yazısı.
ç) Çevre ve Şehircilik Bakanlığının (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı (9 no.lu) genelgesi.

İlgi(a) yazıda, 08.11.2010 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" (Ek-1) yapılmak istendiği belirtilmekte olup, konu ile ilgili Müdürlüğünüz görüşünün verilmesi talep edilmektedir.

İlgi(a) yazıda ve eklerinde belirtilen 'Plan Notu' değişikliği, planlama ve uygulama aşamalarında yapılması gereken jeolojik-jeoteknik ve zemin etüt çalışmaları ile ilgili hususları belirleyen yürürlükteki mevcut yasa, yönetmelik ve genelgeler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Buna göre planlama ve projelendirme (uygulama) çalışmalarında;

- 1) Mikrobölgeleme projesi sınırları içerisinde kalan alanlarda Mikrobölgeleme projesinde belirtilen tüm hususlara uyulması, Mikrobölgeleme Projesi olmayan yerlerde ilgili Kurumca Onaylı olan yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulması, "Uygun Olmayan Alanlar" lejantlı sınırlar içerisinde kalan alanlarda yapılaşmaya yönelik planlamaya gidilmemesi ve ayrıca bölgedeki özellikle eğimli yamaçlarda oluşabilecek duraysızlıklar ve tüm alanlar için diğer afet riskleri de dikkate alınarak mevcut planların bu doğrultuda gözden geçirilmesi ve gerekmesi halinde revizyonların yapılması,
- 2) 2008 yılı öncesi yapılan yerleşime uygunluk çalışmalarında kütle hareketleri nedeniyle Önemli Alan (ÖA-1/ÖA-2) olarak değerlendirilen yerlerde yapılan planlama çalışmalarında yoğunluk ve kat yüksekliği artırımı yapılmak istenmesi durumunda ilgi (c) yazı gereği ve ilgi (ç) genelge doğrultusunda plan tadilatına özel yerleşime uygunluk çalışması yapılması,
- 3) Yerleşime uygunluk çalışması bulunmayan alanlarda ilgi (b) yönetmelik ve ilgi (ç) genelge doğrultusunda, imar planına esas "Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması", yapıp, hazırlanacak rapor ve haritaların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgili birimine onaylatılması gerekmektedir.
- 4) İSKİ Koruma Bandı (İKB) lejantı ile gösterilen yerlerde yapılaşma içeren planlamalar yapılmaması, planlama alanları yakınında bulunan su noktalarına (Dere, Çay, Sazlık, Gölet

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : d6756428-5785-2afa-3c52-1eb0416c38ac
Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Köprüsü Bulvarı No: 5 Beşiköy İstanbul
Telefon No: 2124553805 Faks No: 2124553611
e-Posta: sahin.gumus@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.nusriye.gov.tr/ibb-ebys>
Bilgi için: Sahin GÜMÜŞ
Raporör
Telefon No:



vs.) ilişkin su baskını-sellenme (taşkın) tehlikesi konusunda İSKİ/DSİ'den nihai uygunluk görüşü alınarak bu görüşte belirtilen hususlara uyulması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi.

- 5) Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 18.03.2018 tarihli 30364 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği"nde belirtilen tüm esaslara uyulması.
- 6) Zemin ve temel etüt çalışmalarında Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 09.03.2019 tarih ile 30709 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı Tebliği" ve 17.02.2021 tarih ile 31398 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatına Dair Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 31.08.2018 tarih ve 2018/10 ile 04.11.2022 tarih ve 2022/15 numara ile yayımlanan "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" genelgesinde belirtilen tüm hususlara uyulması.
- 7) Uygulamaya yönelik yapılacak olan zemin etüt çalışmaları doğrultusunda mevcut yapıların da zemin-temel, temel-yapı ve yapı statiği yönünden irdelenip gerekli görülmesi durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Sonuç olarak, söz konusu imar planında belirtilen fonksiyonların ve bu plana ait diğer mevcut "Plan Notları"nda yukarıda maddeler halinde belirtilen hususlar doğrultusunda yeniden değerlendirilerek gerekli görülen revizyonların yapılması koşulu ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı "plan notu" teklifi ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanan Yerleşime Uygunluk Çalışmalarında belirtilen hususlara göre uygun görülmekte olup, diğer hususlarda İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Murat YÜN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme
Dairesi Başkanı

Ek: 1- Teklif Plan paftası örneği (1 pafta).

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır

Belge Doğrulama Kodu : d6756428-5785-2afa-3c52-1eb0416c38ac	Belge Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebvs
Osmaniyeye Mahallesi Çobançeşme Köyüolu Bulvarı No: 5 Beşiköy İstanbul	Bilgi için: Salim GÜMÜŞ
Telefon No: 2124553805 Faks No: 2124553611	Raportör
e-Posta: salim.gumus@ibb.gov.tr İnternet Adresi: https://www.ibb.istanbul	Telefon No:
Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr	





T.C.
ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü



Sayı : E-33909583-622.01-37782
Konu : Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi Görtüşü

20.06.2025

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 18.06.2025 tarihli ve E-55120355-622.02-37006 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda 08.11.2010 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın Plan notlarına " Çatı Katlarına ilişkin Plan Notu İlavesi" yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışması için imar planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere varsa görtüşleriniz talepleriniz varsa projeleriniz ve yatırım kararlarınız Mekansal Planlar Yönetmeliği'nin 8. maddesi gereğince belirtilen süre içerisinde iletilmesi talep edilmektedir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışmalarına yönelik plan notulavesi yapılmasına ilişkin müdürlüğünüzce sakınca olmayıp konu ile ilgili proje ve yatırım kararlarınız bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim

Göktağ ÇETINKAYA
Emlak ve İstimlak Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2A00A8C0ABA0 Doküman No: 37782 Doğrulama Adresi: <https://www.nispet.gov.tr/catalca-belediresi-etbvi>

Kaleiçi Mahallesi Vemir Ferhatpaşa Caddesi No:50 Çatalca-İSTANBUL

Telefon: (012)444 81 02 Faks: (012)904 88 01 <https://www.catalca.bel.tr>

Kep: catalca.bel.tr@hs01.kep.tr e-posta: emlak.istimlak@catalca.bel.tr

Bilgi için:
Kerem ATAY





T.C.
ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü



Sayı : E-10824374-622.01-38281
Konu : Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi

24.06.2025

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 18.06.2025 tarihli ve E-55120355-622.02-36987 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; 08.11.2010 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği çalışması için imar planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere görüşlerimizin, taleplerimizin, projelerimizin, yatırım kararlarımızın, konu ile bilgi, belge ve dokümanların sayısal ve yazılı ortamda Mekânsal Planlar Yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde tarafınıza iletilmesini istemekteyiz.

Bahse konu teklif plan değişikliği imar planının uygulanabilirliği açısından Müdürlüğünüzce uygun olup, herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Barış GENÇ
Fen İşleri Müdür Vekili

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2A00A8C067D5 Doküman No: 38281 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/catalca-belediyesi-ebvs>

Kiliseçi Mahallesi Vezir Ferhatpaşa Caddesi No:50 Çatalca-İSTANBUL
Telefon:(012)444 61 02 Faks:(012)624 88 01 <https://www.catalca.bel.tr>
Kep:catalcabelediye@hs01.kep.tr e-
posta: fensileri.mudurlugu@catalca.bel.tr

Bilgi için:
Tolun GURÜĞLU





T.C.
ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-86297676-622.01-40325
Konu : Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi

03.07.2025

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 18.06.2025 tarih ve 37010 sayılı yazı.

İlgi yazınız ile 08.11.2010 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği çalışması için imar planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere güncel görüşlerimizin iletilmesi talep edilmektedir. 1/1000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği çalışması teklifi imar planının uygulanabilirliği açısından tarafımızca uygun görülmüştür.

Bilgilerinize arz ederim.

Dilek ERDOĞMUŞ
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2A00A8C0855C Doküman No: 40325 Doğrulama Adresi: <https://www.nuskiye.gov.tr/catalca-belediyesi-elova>
Kaleiçi Mahallesi Vezir Ferhatpaşa Caddesi No:50 Çatalca-İSTANBUL
Telefon: (212)444 61 02 Faks:(212)424 68 01 <https://www.catalca.bel.tr>
Kp:catalcabelediye@hs01.kp.tr e-posta: imarvesehircilik@catalca.bel.tr

Bügi için:
Dama GÜR





T.C.
ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü



Sayı : E-89688419-622.01-40045
Konu : Müdürlüklere yazı

02.07.2025

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 24.06.2025 tarihli ve E-55120355-115.01.06-38101 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile 08.11.2010 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği çalışması için imar planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere görüşlerimizin, taleplerimizin, projelerimizin, yatırım kararlarımızın, konu ile bilgi, belge ve dokümanların sayısal ve yazılı ortamda tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

08.11.2010 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" teklifi İmar planının uygulanabilirliği açısından tarafımızca uygun görülmüş olup, bunun dışında Müdürlüğümüzde konu ile ilgili herhangi bir bilgi, belge veya doküman bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Hasan ERGÜNEŞ
Kentsel Dönüşüm Mtd. V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2A00A8C0DCEB Doküman No: 40045 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/catalca-belediyesi-ebys>
Kaleici Mahallesi Vezir Ferhatpaşa Caddesi No:50 Çatalca-İSTANBUL
Telefon: (212)444 61 02 Faks: (212)424 55 01 <https://www.catalca.bel.tr>
Kep: catalcabeldiye@hs01.kep.tr e-posta: kentsel.donusum@catalca.bel.tr

Bilgi için:
Gülşen YAPAR

