





**İSTANBUL İLİ ÇATALCA İLÇESİ
MURATBEY MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ
HAVZA KORUMA AMAÇLI 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, Muratbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi	
Pafta No	F20C15C4A	
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 4.1302. Sayılı Yazımız eki olan ve plandır onanması gereken.		

Nergis ŞAHİN ETEKE
Çatalca Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
14.07.2025 tarih 2025-116819-
sayılı yazısı
eki paftadır.

Büşra KALELİ
Şehir Plancısı

Özlem ŞEN
Şehir Plancısı

Erhan GÜZEL
Çatalca Belediye Başkanı
Çatalca Belediye Meclisinin
08.07.25 tarihinde ve 76. sayı
ile aynen tasdik edilen kararın
eki olan plandır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
17.07.2025 tarihinde ve 2025-1732 sayı
ile aynen/tadilen tasdik edilen kararı 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 Muratbey Mahallesi 1/5000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı.....	6
2.2 Muratbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı.....	7
3. TEKLİF PLAN NOTU İLAVESİ.....	7
3.1 1/1000 Ölçekli Teklif Plan Notu İlavesi.....	7
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	11

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, Muratbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda yapılan plan notu ilavesini açıklamak amacıyla hazırlanmıştır.



Şekil 1. Çatalca İlçesi Muratbey Mahallesi'ne ait 2022 yılı hava fotoğrafı (Kaynak: İBB KBS).

1.1 Plan Notu İlavesinin Gerekçesi

Bu plan notu ilavesinin konusu, “Çatı Alanlarına İlişkin” plan notlarını kapsamakta olup, 21.01.2007 tasdik tarihli Muratbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarına eklenmiştir. “Çatı Alanlarına İlişkin” plan notu ilavesinin gerekçeleri aşağıda maddeler halinde belirtilmiştir.

1. İstanbul’un bazı ilçelerinde çatı katı ve çatı piyesleri ile ilgili imar uygulamaları mevcut yönetmelikten farklılık göstermesi, bu farklılıkların giderilmesi için İstanbul genelinde bütüncül bir standart oluşturulması ve eşitlik sağlanması amacıyla çatı alanlarına ilişkin yeni plan notlarının getirilmesi, İstanbul İmar Yönetmeliğinin onay sürecinden doğabilecek eşitsizlikleri önlemek ve ilçeler arasındaki uygulama farklılıklarını kaldırmak amacıyla yapılan “Çatı Alanlarına İlişkin” 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 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 Planı 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 Muratbey Mahallesi merkez bölgesinde, 23.09.2005 tasdik tarihli Muratbey Mahallesi 1/5000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve 21.01.2007 tasdik tarihli Muratbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

2.1 1/5000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı

Plan notu ilavesine konu edilen nazım imar planı, 23.09.2005 tasdik tarihli Muratbey Mahallesi 1/5000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı olup kapsadığı alan aşağıda yer almaktadır.



Şekil 2. 1/5000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı Görünümü (Kaynak: İBB KBS)

2.2. 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı

Plan notu ilavesine konu edilen uygulama imar planı, 21.01.2007 tasdik tarihli Muratbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı olup kapsadığı alan aşağıda yer almaktadır.



Şekil 3. 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı 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, 21.01.2007 tasdik tarihli Muratbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı’na ait F20C15C4A paftasına eklenmiştir.

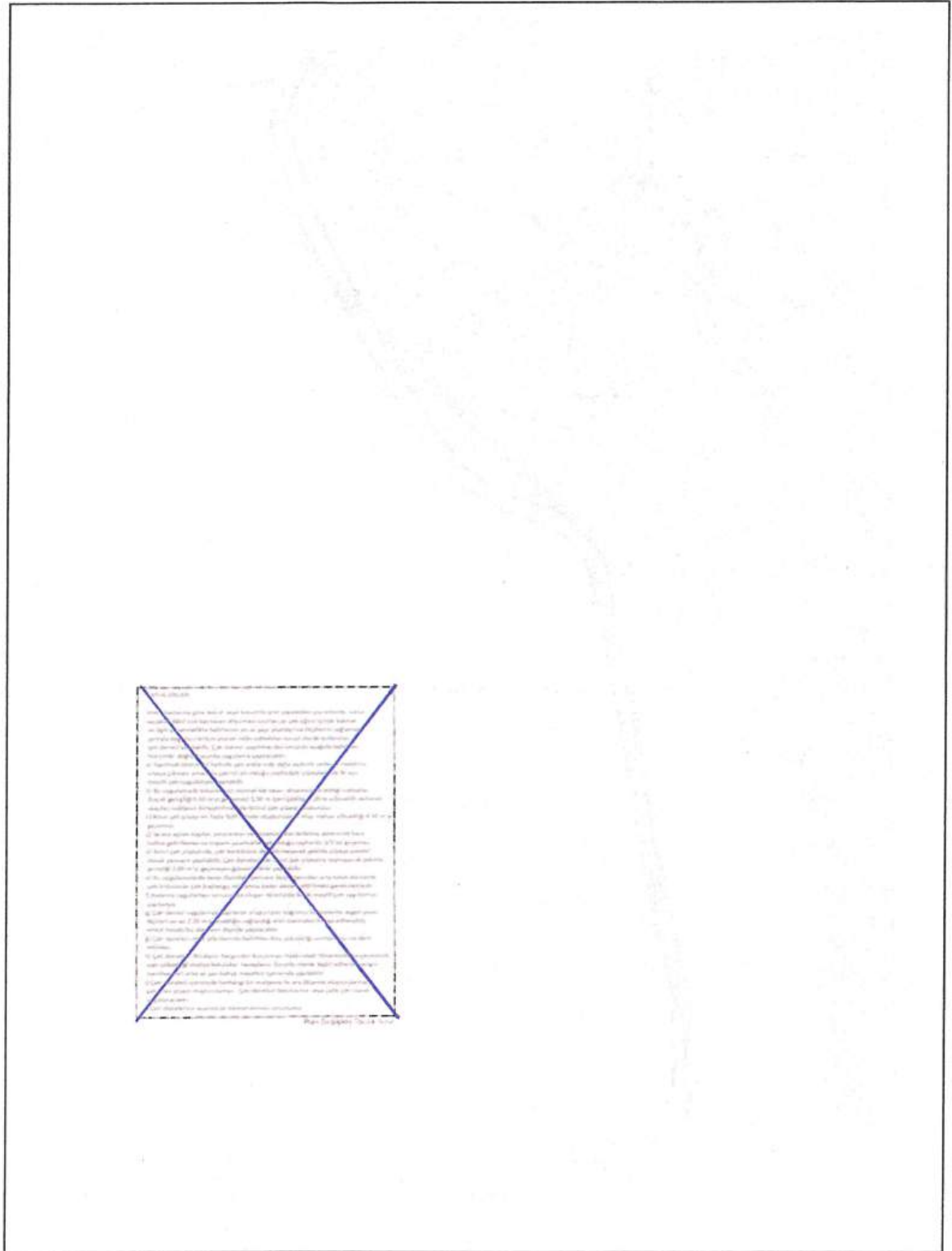
Söz konusu plan notu ilavesi “İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/03/2025 tarih ve 414 nolu kararı” ile uygun bulmuştur. 15.03.2025 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisin 13/03/2025 tarih ve 414 nolu meclis kararıyla kabul edilen “Çatı Alanlarına İlişkin” plan notları, 21.01.2007 tasdik tarihli Muratbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı’na ait F20C15C4A paftasına eklenmiştir. Aşağıdaki plan notları ilave edilmiştir.

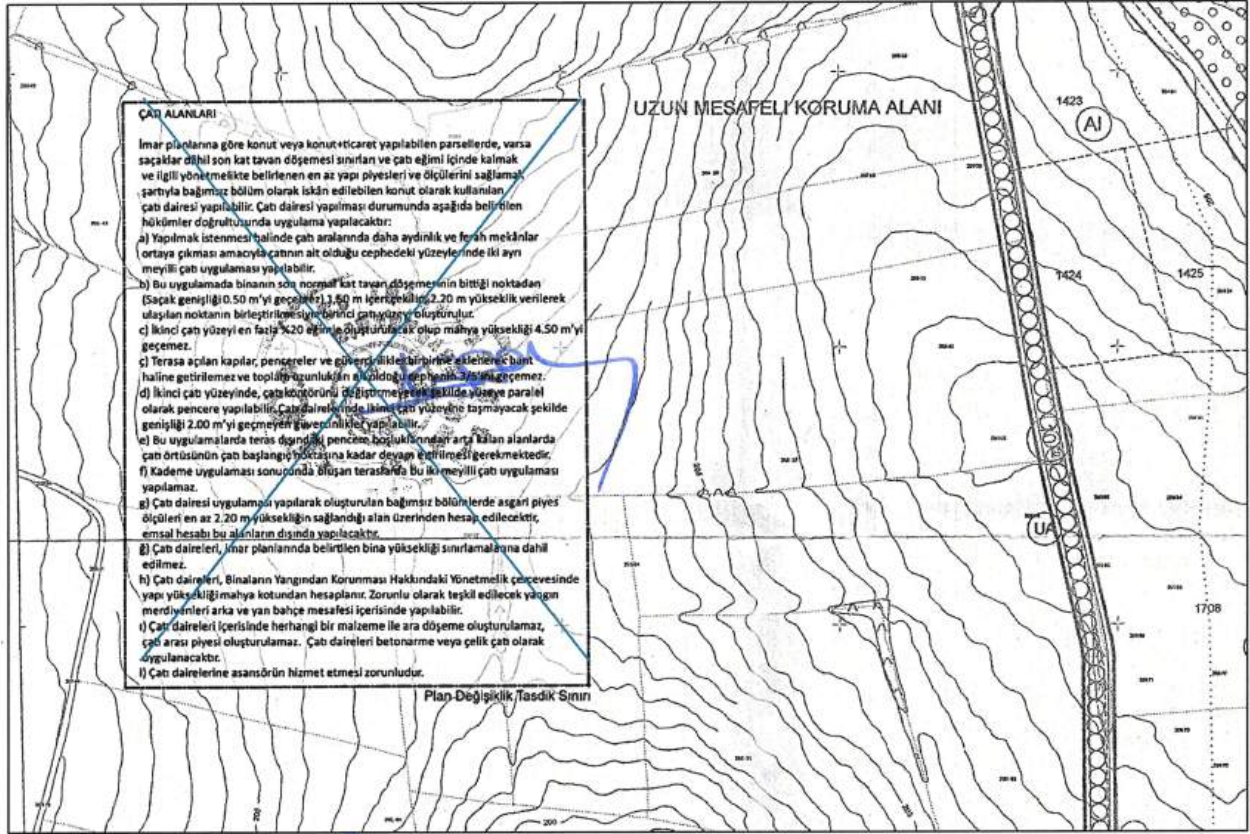
ÇATI ALANLARI

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 sınırlayıcı 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. F20C15C4A Paftasına Eklenen Plan Notu İlavesi



Şekil 5. Plan Notu İlavesi Detay Görünüm

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:

- Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekânlar ortaya çıkması amacıyla çatının ait olduğu cephedeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.
- Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (Saçak genişliği 0.50 m'yi geçmez) 1,50 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.
- İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 4.50 m'yi geçmez.
- Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçmez.
- 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.
- Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.
- Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.
- Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20m yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.
- Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez.
- Çatı daireleri, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.
- Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz.
- 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 2247451 sayılı yazısı ile "...*Netice olarak, 21.01.2007 tarih onaylı Muratbey Mahallesi 1/1000 ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nın Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" yapılması halinde imar planında yapılacak uygulamalarda, ilgi (ç)'de kayıtlı havza koruma planı hükümlerine ve ilgi (a-b)'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 03.07.2025 tarih ve 2025.1300834 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 03.07.2025 tarih ve 40357 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 26.06.2025 tarih ve 38894 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 02.07.2025 tarih ve 38478 sayılı yazısı ile "...*1/1000 ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon 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 40054 sayılı yazısı ile "...*21.01.2007 tasdik tarihli Muratbey Mahallesi 1/1000 ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon 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-11255029-000-2247451
Konu : Çatalca İlçesi, Muratbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli
Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar
Planı'nın Plan Notlarının Çan Katlarına İlişkin Plan
Notu İlavesi Hk. Görüş Talebi

02 Temmuz 2025

ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : a) 23.06.2025 tarihli ve E-55120355-115.01.06-37834 sayılı yazınız.
b) 16/09/2005 tarih ve 2118 sayılı İBB Meclis Kararı.
c) 12/07/2007 tarih ve 208 sayılı İBB Meclis Kararı.
ç) 24/03/2019 tarihli Büyükçekmece Baraj Gölü Havza Koruma Planı.
d) Avrupa Havza Koruma Şube Müdürlüğü 01.07.2025 tarihli ve E-21454062-045.01-2240412 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile, 21.01.2007 tarih onaylı Muratbey Mahallesi 1/1000 ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nın Plan Notlarına "Çan Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" ne 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 gönderilmesine ilişkin idaremin görüşü talep edilmiştir.

Söz konusu plan tahası kısmen Büyükçekmece Baraj Havzası yakın mesafe koruma alanında, kısmen Büyükçekmece Baraj Havzası uzak (2000 m altı) mesafe koruma alanında, kısmen Büyükçekmece Baraj Havzası uzak (2000-H.Sınırı) mesafe koruma alanında, kısmen Büyükçekmece köy yerleşik alanında, kısmen Büyükçekmece Barajı jeolojik tabanlı üstelik koruma alanında, ilgi (b-c)'de kayıtlı imar plan tahalarında kalmakta olup kısmen Tahtaköprü-Keşi Çiğliği Derelerinin dere ıslah ve koruma alanı içinde bulunmaktadır.

Söz konusu talep için ilgi (c)'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 bütünlüne verilen yapılaşma değerlerine uyulması gerekmektedir.
- İdare uygulamalarında esas alınan planlarda, tadilat planı sınırları içinde, yürürlükteki yönetmelikte ve/veya söz konusu İdare uygulamalarında esas alınan planda verilen nüfus yoğunluğu değerlerinin yüksek olanını aşan tadilat yapılamaz. Yoğunluk azaltıcı plan tadilatlarına izin verilir.
- Yapılarda KAKS'a dâhil edilecek veya edilmeyecek alanlar huzurunda yapının bulunduğu alanda geçerli olan imar yönetmelikleri hükümlerine uyulur.
- Konut alanlarında kişi başı inşaat alanı 35m²'yi geçemez.

Plan açıklama raporunda plan değişikliğinin gerekçesi: "Çan Alanlarına İlişkin plan notlarının ilave edilmesi İstan bul İmar Yönetmeliğine eklenmesi "İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/03/2025 tarih ve 414 nolu karar" ile uygun bulunmuştur. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/03/2025 tarih ve 414 nolu meclis kararıyla kabul edilen "Çan

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: A95F9ADF-05EE-4A65-B098-C4B4DE191C64

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.nispetiye.gov.tr/iski-ebys>

Gözetkepe, Osman Paşa Caddesi No:7

Bilgi İçin: Erişim ÇALIŞ

Telefon No: 0212 321 78 35 Faks No: 0212 321 77 19

Şehir Planları

e-posta: rcalis@iski.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.iski.gov.tr>

Telefon No / Dahili : 0212 321 00 00 / 1508

Kep Adresi: iskigenelmuhturugu@hs01.kep.tr



Alanlarına İlişkin" plan hükümlerine istinaden 21.01.2007 tarihli Muratbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'na ait F20C15C4A paftasına eklenmiştir." şeklinde ifade edilmiş olup, Teklif Plan Notları;

" **ÇATI ALANLARI:** İmar planlarına göre konut yapılabilen parselde, varsa saçaklar dâhil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetselikte belirlenen en az yapı piyaseti ve ölçülerini sağlamak amacıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen konut olarak kullanılan çatı daireleri yapılabilir. Çatı daireleri yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır:

a) Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekânlar ortaya çıkması amacıyla çatının alt olduğu cepbedeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.

b) Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (Saçak genişliği 0.50 m'yi geçmez) 1.50 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle ikinci çatı yüzeyi oluşturulur.

c) İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 4.50 m'yi geçmez.

ç) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler burburine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cepbenin 3/5'ini geçmez.

d) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü 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 daireleri uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyaset ölçüleri en az 2.20m 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 korundan hesaplanır.

ı) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyaseti oluşturulamaz.

i) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur." şeklindedir.

Nence olarak, 21.01.2007 tarih onaylı Muratbey Mahallesi 1/1000 ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planının Plan Notlarına "Çatı Kadarına İlişkin Plan Notu İlavesi" yapılması halinde imar planında yapılacak uygulamalarda, ilgil (ç)'de kayıtlı havza koruma planı hükümlerine ve ilgil (a-b)'de kayıtlı meri imar plan parçalarına uyulması, meri imar planının nüfus ve yoğunluk değerlerinde herhangi bir artış yapılmaması amacıyla ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde idaremizce 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 onaylanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: A98F8ADF-05EE-4A65-B098-C8B6DE191C64

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/izki-ebv>

Güzeltepe, Osman Paşa Caddesi No:7

Bilgi İçin: Eskiye ÇALIŞ

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

Şehir Plancısı

e-posta:rcnhs@izki.gov.tr İnternet Adresi:https://www.izki.gov.tr

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

Keş Adresi:izki@genelmuhtur.gov.tr/hs01.keş.tr



Sayı : E-62956595-952.01.04.05-2025.1300834
Konu : Kurum Görüşü

GÜNLÜDÜR
03.07.2025

ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

- İlgi : a) Bİla tarih ve E-37840 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) 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı (9 no.lu) genelgesi.

İlgi(a) yazıda, 21.01.2007 tarih onaylı Muratbey Mahallesi 1/1000 ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nın Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" (Ek-2) yapılmak istendiği belirtilmekte olup, konu ile ilgili Müdürlüğümüz görüşünün verilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu planlama alanı, 15.03.2023 onay tarihli, "İstanbul İli, Çatalca İlçesinde yer Alan Toplam 2260.10 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüd Raporu"na göre; kısmen "ÖA-2.1(Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar)"da, kısmen "ÖA-2.3(Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi(Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar)"da, kısmen "ÖA-5.1(Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar)"da, kısmen de "UOA-3(Uygun Olmayan Alanlar 3-Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler)" lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır. Ayrıca planlama alanının küçük bir kısmında da "Yerleşime Uygunluk Çalışması" bulunmamaktadır.

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, "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) Yerleşime uygunluk çalışması bulunmayan alanlarda ilgi (b) yönetmelik ve ilgi (c) geneleğe 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.
- 3) 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 onaylanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : e8e8ad2e-92b6-a80a-cb3f-3b9012d49ccb

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.rnk.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Köprüyolu Bulvarı No: 5 Beşiköy İstanbul

Telefon No: 2124553805 Faks No: 2124553611

e-Posta: salim.gumus@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Bilgi için: Salim GÜMÜŞ

Raportör

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,

- 4) 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,
- 5) Zemin ve temel etüt çalışmalarında Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 09.03.2019 tarih ile 30709 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Zemin ve Temel Etüt Uygulama Esasları ve Rapor Formatı Tebliği" ve 17.02.2021 tarih ile 31398 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Zemin ve Temel Etüt 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,
- 6) Uygulamaya yönelik yapılacak olan zemin etüt çalışmaları doğrultusunda mevcut yapıların da zemin-temel, temel-yapı ve yapı statüğü 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- "YUH" Örneği(1 pafta).
- 2- Teklif Plan paftası örneği (1 pafta).

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : e8e8ad2e-92b6-e80a-cb3f-3b9012d49ccb
Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koyuolu Bulvarı No: 5 Beşiköy İstanbul
Telefon No: 2124553805 Faks No: 2124553611
e-Posta : salim.gumus@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul>
Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-abys>

Bilgi için: Salim GÜMÜŞ
Raporör
Telefon No:





T.C.
ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü



Sayı : E-33909583-622.01-40357
Konu : Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi

03.07.2025

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 20.06.2025 tarihli ve E-55120355-115.01.06-37798 sayılı yazınız

İlgi yazınızda; 21.01.2007 tasdik tarihli Muratbey Mahallesi 1/1000 ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon 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 Müdürlüğümüzce görüşlerimizin, taleplerimizin, projelerimizin, yatırım kararlarımızın, konu ile bilgi, belge ve dokümanların sayısal ve yazılı ortamda Mekansal Planlar Yönetmeliğinin 8. maddesinde belirtilen süre içerisinde tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

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.

Bilgilerinize arz ederim.

Göktağ ÇETİNKAYA
Emlak ve İstimlak Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doküman Kodu: LA00A8C080AF Doküman No: 40357 Doküman Adresi: <https://www.nusriye.gov.tr/catalca-belediyen-elvy>
Kaleci Mahallesi Vazir Ferhatpaşa Caddesi No:50 Çatalca-İSTANBUL
Telefon: (212)444 61 02 Faks: (212)924 88 01 <https://www.catalca.bel.tr>
Kep: catalcabelediye@hs01.kep.tr e-posta: emlak.istimlak@catalca.bel.tr

Bilgi için:
Kadir KANLAYA





T.C.
ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü



Sayı : E-10824374-622.01-38894
Konu : Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi

26.06.2025

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 20.06.2025 tarihli ve E-55120355-115.01.06-37769 sayılı yazımız.

İlgi yazımızda; 21.01.2007 tasdik tarihli Muratbey Mahallesi 1/1000 ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon 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 Mekansal Planlar Yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde tarafınıza iletilmesini istemekteyiz.

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

Bilgilerinize arz ederim.

Barış GENÇ
Fen İşleri Müdür Vekili

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doküman Kodu: LA00A8C06F68 Doküman No: 38894 Doküman Adresi: <https://www.nispetiye.gov.tr/catalca-belediyesi-ebys>
Kaleiçi Mahallesi Vemir Ferhatpaşa Caddesi No:50 Çatalca-İSTANBUL
Telefon: (0212)444 61 02 Faks: (0212)924 68 01 <https://www.catalca.bel.tr>
E-posta: fenisleri.mudurlugu@catalca.bel.tr

Bilgi için:
Tolun GÜROĞLU





T.C.
ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-86297676-115.02.04-38478
Konu : Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi

02.07.2025

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 20.06.2025 tarihli ve E-55120355-115.01.06-37805 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile 21.01.2007 tasdik tarihli Muratbey Mahallesi 1/1000 ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon 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 Havza Koruma Amaçlı Revizyon 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 tarafınızca uygun görülmüştür.

Bilgilerinize arz ederim.

Dilek ERDOĞMUŞ
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doküman Kodu: 2A00A3C0CF30 Doküman No: 38478 Doküman Adresi: <https://www.nusave.gov.tr/catalca-belediyeni-ebys>
Kaleiçi Mahallesi Vazir Ferihsapa Caddesi No:50 Çatalca-İSTANBUL
Telefon:(212)444 61 02 Faks:(212)924 88 01 <https://www.catalca.bel.tr>
Rep.catalcabelediye@is01.kep.tr e-posta: imarvesehircilik@catalca.bel.tr

Bilgi için:
Maliy. MAB.





T.C.
ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü



Sayı : E-89688419-622.01-40054
Konu : Müdürlüklere yazı

02.07.2025

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 24.06.2025 tarihli ve E-55120355-115.01.06-38103 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile 21.01.2007 tasdik tarihli Muratbey Mahallesi 1/1000 ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nın Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışması için İmar Planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere görüşlerimizin, taleplerimizin, projelerimizin, yatırım kararlarımızın, konu ile bilgi, belge ve dokümanların sayısal ve yazılı ortamda Mekansal Planlar Yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

21.01.2007 tasdik tarihli Muratbey Mahallesi 1/1000 ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon 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 Müd. V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2A00A8C031D5 Doküman No: 40054 Doğrulama Adresi: <https://www.nuskiye.gov.tr/catalca-belediyesi-ebys>
Kaleiçi Mahallesi Vezir Ferihsopası Caddesi No:50 Çatalca-İSTANBUL
Telefon:(0212)444 61 02 Faks:(0212)924 68 01 <https://www.catalca.bel.tr>
Rep:catalcabelediye@hs01.kep.tr e-posta: kentsel.donusum@catalca.bel.tr

Bügi için:
Gülşen YAPAR

