İLÇE

ÇATALCA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANIN İSMİ	İSTANBUL İL/ÇATALCA İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU İLAVESİ (ÇATI ALANLARINA İLİŞKİN)
PAFTA NO	F20C19A1B
	ÖLÇEK 1/1000
	İMZA
ADI - SOYADI	
ETÜD VE ÇİZİM	BETÜL ÇEVİK (ŞEHİR PLANCISI)
ETÜD VE ÇİZİM	ERİN TONYALI KAYA (ŞEHİR PLANCISI)
PLAN VE PROJE MÜDÜRÜ	FERDA KANÇOK KOÇ Y. ŞEHİR PLANCISI
BAŞKAN YARDIMCISI	EDİP ÜNER

PLANLAMA ŞUBE

ÇATALCA BELEDİYESİNİN 04/12/2014 TARİH VE 1438 SAYILI YAZI İLE GELİ OLAN PLANDIR.
PİN NO: 09.12.2014.2016

Çevre Şehircilik ve Kentsel Dönüşüm İl Müdürlüğü'nün 09.05.2014 tarih ve 2502 sayılı onayları gereğince hazırlanmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi 01.12.2014 tarihli ve 2502 sayılı kararı gereğince hazırlanmıştır.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Plan No: 1/1000 Ölçek: F20-c-19a-1b
Plan Tarihi: 11/2014
Onay Tarihi: 15/12/2014
Şub.Md. Onaylı: KAYMAK
Şub.Md. Onaylı: Bşk.Md. Onaylı: KAMİL
Şub.Md. Onaylı: M.Sek.Ü. Onaylı: ÇİÇEK
Onay Tarihi: 15/12/2014
Onay No: 2502

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Plan No: 1/1000 Ölçek: F20-c-19a-1b
Plan Tarihi: 11/2014
Onay Tarihi: 15/12/2014
Şub.Md. Onaylı: KAYMAK
Şub.Md. Onaylı: Bşk.Md. Onaylı: KAMİL
Şub.Md. Onaylı: M.Sek.Ü. Onaylı: ÇİÇEK
Onay Tarihi: 15/12/2014
Onay No: 2502

İB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 15/12/2014 tarih ve 2502 sayılı onayları gereğince hazırlanmıştır.

İSTANBUL İLİ ÇATALCA İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ OVAYENİCE MAHALLESİ
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU İLAVESİ RAPORU
(ÇATI ALANLARINA İLİŞKİN)

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

EYLÜL, 2025

15.12.2025 günlü Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.
Gökhan GÜLÖKSÜZ
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı
Büyükşehir Belediye Başkanı

İLÇE

ÇATALCA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ			
PLANIN İSMİ		İSTANBUL İLİ ÇATALCA İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ OVAYENİCE MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU İLAVESİ (ÇATI ALANLARINA İLİŞKİN)	
PAFTA NO		F20C19A1B	ÖLÇEK 1/1000
		ADI - SOYADI	İMZA
PLANLAMA EKİBİ	ETÜD VE ÇİZİM	BETÜL ÇEVİK (ŞEHİR PLANCISI)	
	ETÜD VE ÇİZİM	ERİN TONYALI KAYA (ŞEHİR PLANCISI)	
	PLAN VE PROJE MÜDÜRÜ	FERDA KANIÇOK KOÇ Y. ŞEHİR PLANCISI	
	BAŞKAN YARDIMCISI	EDİP ÜNER	
ÇATALCA BELEDİYESİNİN 04.11.2025 TARİH 64200 SAYILI YAZI EKİ OLAN PLANDIR. PİN NO: UİP - 34111.2056			

Çatalca Belediye Meclisinin
05.03.2025 tarih ve 31 sayı
ile tasdik edilen kararın
eki olan plandır.
Erhan GÜZEL
Çatalca Belediye Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
03.12.2025 tarih 2493420 - 2669633 sayılı yazısı
eki paftadır.

Büşra KALELİ
Şehir Plancısı

Özlem ŞEN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
11./12./2025 tarihinde ve 2025/1421 sayı
ile aynen/tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandır.
Mahmut Sedat GÖKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı
Tarık ERDOĞAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
Kentsel Yenileme Komisyonu Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ 4
1.1 Plan Notu İlavesinin Gerekçesi 5
2. MERİ PLAN DURUMU..... 6
2.1. Ovayenice Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı……6
2.2. Ovayenice Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı……7
3. TEKLİF PLAN NOTU İLAVESİ. 7
3.1 1/1000 Ölçekli Teklif Plan Notu İlavesi…..... 7
4. KURUM GÖRÜŞLERİ……..10

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 Yarımadaya 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, Bahşayiş ve Nakkaş mahalleleridir.

Bu plan raporu, yerleşik alanı gösterilen Çatalca İlçesi, Ovayenice Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yapılan plan notu ilavesini açıklamak amacıyla hazırlanmıştır.



1.1. Plan Notu İlavesinin Gerekçesi

Bu plan notu ilavesinin konusu, "Çatı Alanlarına İlişkin" plan notlarını kapsamakta olup, 19.02.2003 tasdik tarihli Ovayenice Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarına eklenmiştir. "Çatı Alanlarına İlişkin" plan notu ilavesinin gerekçeleri aşağıda maddeler halinde belirtilmiştir.

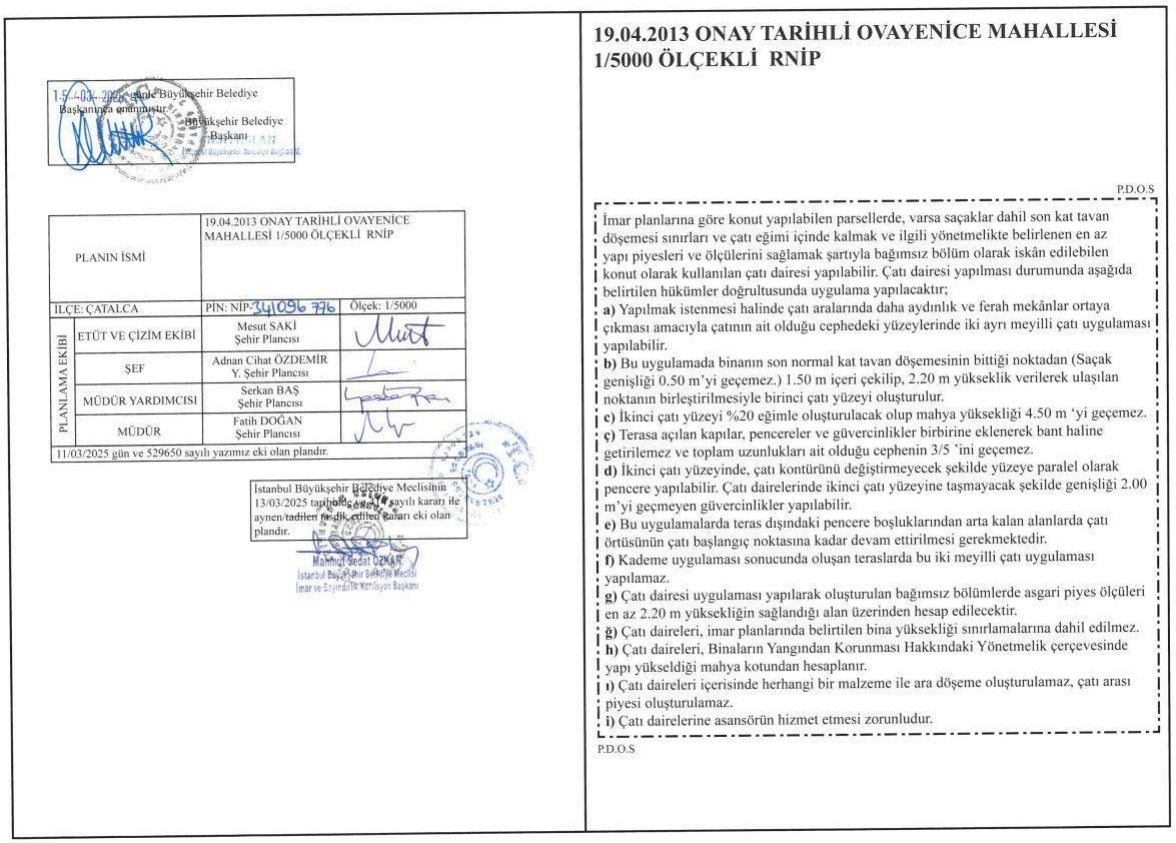
1. İstanbul'un bazı ilçelerinde çatı katı ve çatı piyesleri ile ilgili imar uygulamaları mevcut yönetmelikten farklılık göstermesi, bu farklılıkların giderilmesi için İstanbul genelinde bütüncül bir standart oluşturulması ve eşitlik sağlanması amacıyla çatı alanlarına ilişkin yeni plan notlarının getirilmesi, 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 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.



15.04.2025 günlü Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANIN İSMİ		19.04.2013 ONAY TARİHLİ OVAYENİCE MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ RNİP	
İLÇE: ÇATALCA		PİN: NİP-341096 776	Ölçek: 1/5000
PLANLAMA EKİBİ	ETÜT VE ÇİZİM EKİBİ	Mesut SAKİ Şehir Plancısı	
	ŞEF	Adnan Cihat ÖZDEMİR Y. Şehir Plancısı	
	MÜDÜR YARDIMCISI	Serkan BAŞ Şehir Plancısı	
	MÜDÜR	Fatih DOĞAN Şehir Plancısı	

11/03/2025 gün ve 529650 sayılı yazımız eki olan plandır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/03/2025 tarih ve [illegible] sayılı kararı ile aynen/tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandır.

Mahmut Sedat OZNAR
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyon Başkanı

19.04.2013 ONAY TARİHLİ OVAYENİCE MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ RNİP

P.D.O.S

İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dahil 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 yükseldiği 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.

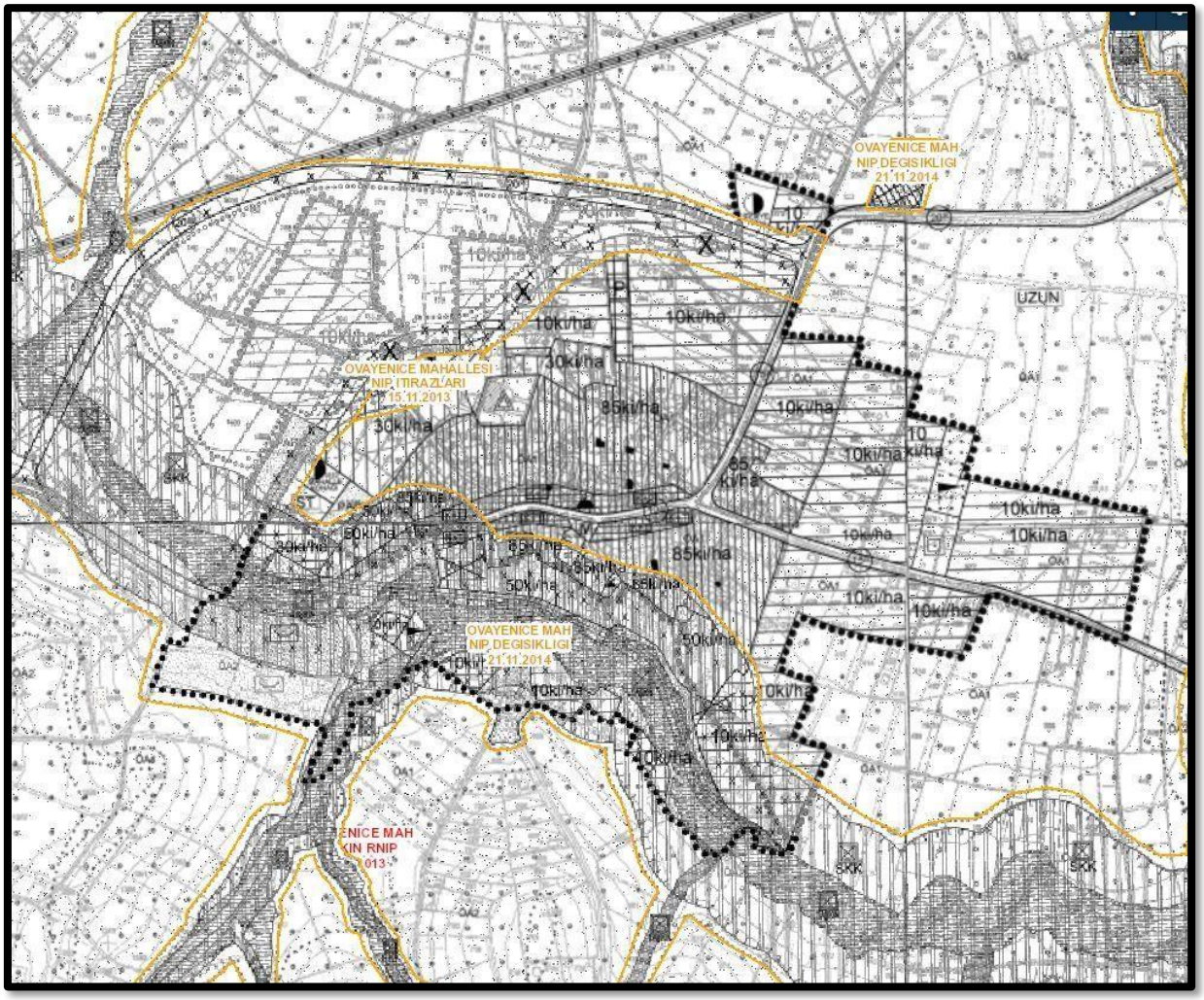
P.D.O.S

2. MERİ PLAN DURUMU

Çatalca ilçesinin Ovayenice Mahallesi merkez bölgesinde, 19.04.2013 tasdik tarihli Ovayenice Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 18.05.2018 tasdik tarihli Ovayenice Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

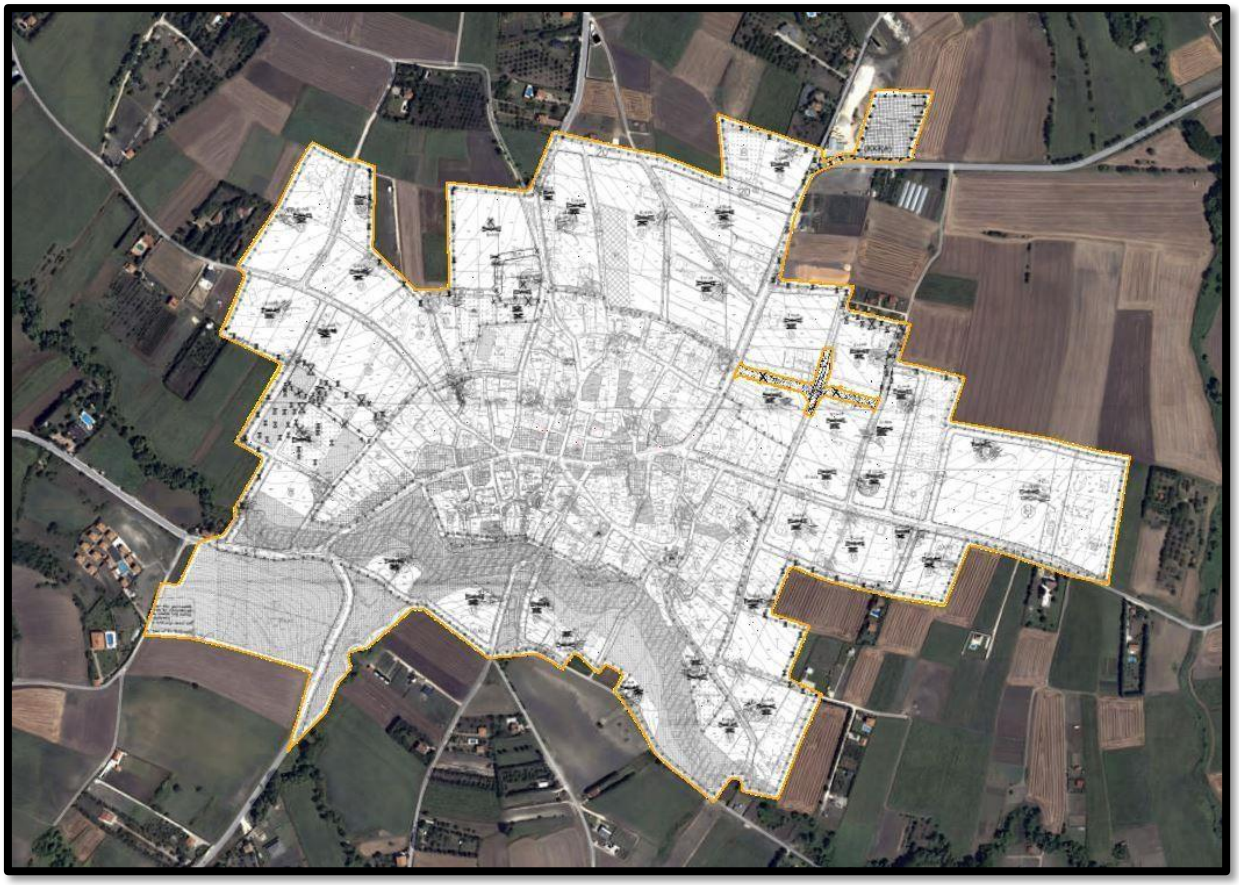
2.1.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan notu ilavesine konu edilen nazım imar planı, ilçesinin Ovayenice Mahallesi merkez bölgesinde, 19.04.2013 tasdik tarihli Ovayenice Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı olup, kapsadığı alan aşağıda yer almaktadır.



2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan notu ilavesine konu edilen uygulama imar planı, 18.05.2018 tasdik tarihli Ovayenice Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı olup kapsadığı alan aşağıda yer almaktadır.



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, 18.05.2018 tasdik tarihli Ovayenice Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na aittir. 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, 18.05.2018 tasdik tarihli Ovayenice Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı' na ait F20C19A1B paftasına eklenmiştir. Aşağıdaki plan notları ilave edilmiştir.

"ÇATI ALANLARI

İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dahil 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 iskan 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 mekanlar 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 kontrolünü 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 edilemez.

h) Çatı daireleri, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik çerçevesinde yapı yükseldiği 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.*

j) *Yapılarda, yağmur suyu drenaj ve çatı su giderleri kesinlikle atık su parsel bacası ve hatlarına bağlanmayacaktır."*

4.KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C.
ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Sayı : E-33909583-622.01-47638 14.08.2025
Konu : Çatı Alanları

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 12.08.2025 tarihli ve E-55120355-115.01.06-47448 sayılı yazınız.

Aydınlar, Başakköy, Belgrat, Binkılıç, Celepköy, Çakıl, Çiftlikköy, Dağyenice, Elbasan, Ferhatpaşa Bayıraltı Mevkii, Hallaçlı, Hisarbeyli, İzzettin, Kalfaköy, Karacaköy, Nakkaş, Oklalı, Ovayenice, Örencik, Subaşı, Yalıköy, Yaylacık mahallelerine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği teklifi yazınızın ekinde olup, imar planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere görüşlerimizin, taleplerimizin, projelerimizin, yatırım kararlarımızın, konu ile bilgi, belge ve dökümanların sayısal ve yazılı ortamda Mekansal Planlar Yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışmalarına yönelik plan notu ilavesi yapılmasına ilişkin Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Göktuğ ÇETİNKAYA
Emlak ve İstimlak Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 2A00A8C0379B Doküman No: 47638 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/catalca-belediyesi-ebys

Kaleiçi Mahallesi Vezir Ferhatpaşa Caddesi No:50 Çatalca-ISTANBUL
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 KANKAYA

1 / 1

T.C.
ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

Sayı : E-10824374-622.01-49140 21.08.2025
Konu : Bilgi Belge Talepleri ve Yazışmalar

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 12.08.2025 tarihli ve E-55120355-115.01.06-47454 sayılı yazınız.

Aydınlar, Başakköy, Belgrat, Binkılıç, Celepköy, Çakıl, Çiftlikköy, Dağyenice, Elbasan, Ferhatpaşa Bayıraltı Mevkii, Hallaçlı, Hisarbeyli, İzzettin, Kalfaköy, Karacaköy, Nakkaş, Oklalı, Ovayenice, Örencik, Subaşı, Yalıköy, Yaylacık mahallelerine ait yazınızın ekinde iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği teklifi imar planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere görüşlerimizin, taleplerimizin, projelerimizin, yatırım kararlarımızın, konu ile bilgi, belge ve dökümanların sayısal ve yazılı ortamda Mekansal Planlar Yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde tarafınıza iletilmesini talep etmektesiniz.

Yapılacak imar plan değişiklikleri için müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Gereği hususunda bilgilerinize arz ederim.

Barış GENÇ
Fen İşleri Müdür Vekili

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 2A00A8C083C3 Doküman No: 49140 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/catalca-belediyesi-ebys

Kaleiçi Mahallesi Vezir Ferhatpaşa Caddesi No:50 Çatalca-ISTANBUL
Telefon:(212)444 61 02 Faks:(212)924 88 01 https://www.catalca.bel.tr
Kep:catalcabelediye@hs01.kep.tr e-posta: fenisleri.mudurlugu@catalca.bel.tr

Bilgi için:
Atilla Şahin ÇALIŞKAN
Mühendis

T.C.
ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-86297676-622.01-47693 14.08.2025
Konu : Çatı Alanları

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi :12.08.2025 tarihli ve E-55120355-115.01.06-47446 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Aydınlar, Başakköy, Belgrat, Binkılıç, Celepköy, Çakıl, Çiftlikköy, Dağyenice, Elbasan, Ferhatpaşa Bayıraltı Mevkii, Hallaçlı, Hisarbeyli, İzzettin, Kalfaköy, Karacaköy, Nakkaş, Oklalı, Ovayenice, Örencik, Subaşı, Yalıköy, Yaylacık mahallelerine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği teklifi yazımızın ekinde olup, imar planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere görüşlerinizin, taleplerinizin, projelerinizin, yatırım kararlarınızın, konu ile bilgi, belge ve dökümanların sayısal ve yazılı ortamda Mekansal Planlar Yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde tarafınıza iletilmesi talep etmektesiniz.

Söz konusu değişiklikler; bölge imar planının uygulanabilirliği açısından tarafımızca uygun görülmüştür.

Bilgilerinize arz ederim

Melis MAR
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 2A00A8C01F05 Doküman No: 47693 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/catalca-belediyesi-ebys

Kaleiçi Mahallesi Vezir Ferhatpaşa Caddesi No:50 Çatalca-ISTANBUL
Telefon:(212)444 61 02 Faks:(212)924 88 01 https://www.catalca.bel.tr
Kep:catalcabelediye@hs01.kep.tr e-posta: imarvesehircilik@catalca.bel.tr
Bilgi için:
Tuba ÇULBAN

T.C.
ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

Sayı : E-89688419-622.01-49245 22.08.2025
Konu : Müdürlüklere yazı

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi yazınız ile İlçemiz; Aydınlar, Başakköy, Belgrat, Binkılıç, Celepköy, Çakıl, Çiftlikköy, Dağyenice, Elbasan, Ferhatpaşa Bayıraltı Mevkii, Hallaçlı, Hisarbeyli, İzzettin, Kalfaköy, Karacaköy, Nakkaş, Oklalı, Ovayenice, Örencik, Subaşı, Yalıköy, Yaylacık mahallelerine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği teklifi ile ilgili , imar planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere görüşlerimiz, taleplerimiz, projelerimiz, yatırım kararlarımız, konu ile bilgi, belge ve dökümanların sayısal ve yazılı ortamda Mekansal Planlar Yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

İlçemiz; Aydınlar, Başakköy, Belgrat, Binkılıç, Celepköy, Çakıl, Çiftlikköy, Dağyenice, Elbasan, Ferhatpaşa Bayıraltı Mevkii, Hallaçlı, Hisarbeyli, İzzettin, Kalfaköy, Karacaköy, Nakkaş, Oklalı, Ovayenice, Örencik, Subaşı, Yalıköy, Yaylacık mahallelerine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği teklifi imar 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: 2A00A8C03CA3 Doküman No: 49245 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/catalca-belediyesi-ebys

Kaleiçi Mahallesi Vezir Ferhatpaşa Caddesi No:50 Çatalca-ISTANBUL
Telefon:(212)444 61 02 Faks:(212)924 88 01 https://www.catalca.bel.tr
Kep:catalcabelediye@hs01.kep.tr e-posta: kentsel.donusum@catalca.bel.tr
Bilgi için:
Gülden YAPAR

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Etüd ve Projeler Dairesi Başkanlığı
Altyapı Projeler Şube Müdürlüğü

Sayı : E-72583974-804.99-2025.1664145 15.08.2025
Konu : Çatı Alanları

ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 13.08.2025 tarih ve E-55120355-115.01.06-47462 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, Çatalca İlçesi, Aydınlar, Başakköy, Belgrat, Binkılıç, Celepköy, Çakıl, Çiftlikköy, Dağyenice, Elbasan, Ferhatpaşa Bayıraltı Mevkii, Hallaçlı, Hisarbeyli, İzzettin, Kalfaköy, Karacaköy, Nakkaş, Oklalı, Ovayenice, Örencik, Subaşı, Yalıköy, Yaylacık mahallelerine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği teklifi yazı ekinde olduğu belirtilerek imar planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere görüşlerimizin, taleplerimizin, projelerimizin, yatırım kararlarımızın, konu ile ilgili bilgi, belge ve dökümanların iletilmesi istenmektedir.

İlgi yazı ekinde iletilen ilave edilmek istenen plan notu ayrıntılarında, plan notu değişikliğinin konut alanlarına ilişkin olduğu görülmektedir. Dolayısıyla konut alanlarında yapılaşma şartları Müdürlüğümüz görev ve yetki alanına girmediğinden, görüş veya değerlendirme yapılamamakta olup, bilgi alınması hususunu rica ederim.

Bayram TAŞKIN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Etüd ve Projeler Dairesi Başkan V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu : 615eebe9-796f-91d1-cc22-0498d5af996d Belge Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys

Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul
Telefon No: 2124499900 Faks No: 2124499865
e-Posta: namik.kaya@ibb.gov.tr İnternet Adresi: https://www.ibb.istanbul
Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Namık KAYA
Şehir Plancısı
Telefon No:

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

Sayı : E-11255029-045.01-2470941 20 Ağustos 2025
Konu : Çatalca İlçesi, Aydınlar, Başakköy, Belgrat, Binkılıç, Celepköy, Çakıl, Çiftlikköy, Dağyenice, Elbasan, Ferhatpaşa Bayıraltı Mevkii, Hallaçlı, Hisarbeyli, İzzettin, Kalfaköy, Karacaköy, Nakkaş, Oklalı, Ovayenice, Örencik, Subaşı, Yalıköy, Yaylacık mahallelerine ait Uygulama İmar Planlarında Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi Hk. Görüş Talebi

ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : a) 13.08.2025 tarihli ve 47459 sayılı (2456243 sayı ile İdaremizde kayıtlı) yazınız.
b) 23.01.2011 tarihli İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği.
c) 08/06/2015 tarihli İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönergesi
ç) 24.03.2019 tarihli Büyükçekmece Baraj Gölü Havza Koruma Planı Özel Hükümleri.

İlgi yazı ile; Aydınlar, Başakköy, Belgrat, Binkılıç, Celepköy, Çakıl, Çiftlikköy, Dağyenice, Elbasan, Ferhatpaşa Bayıraltı Mevkii, Hallaçlı, Hisarbeyli, İzzettin, Kalfaköy, Karacaköy, Nakkaş, Oklalı, Ovayenice, Örencik, Subaşı, Yalıköy, Yaylacık mahallelerine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği tekliflerine ilişkin imar planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere görüşlerimizin, taleplerimizin, projelerimizin, yatırım kararlarımızın, konu ile bilgi, belge ve dökümanların sayısal ve yazılı ortamda gönderilmesine ilişkin İdaremiz görüşü talep edilmiştir

Yapılan incelemede; Çatı Alanlarına İlişkin plan notlarının ilave edilmesi İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/03/2025 tarih ve 414 nolu kararı ile İstanbul İmar Yönetmeliğine eklenmesi uygun bulunmuştur. İlgili meclis kararına istinaden plan notlarının meri 1/1000 ölçekli Uygulama imar planları paftalarına eklendiği görülmüştür. Teklif Plan Notları;

"ÇATI ALANLARI

İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dahil 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 iskan 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 mekanlar 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.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: 4FA9F6DC-B3BB-4450-96C7-ACE2E26A95E5 Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/iski-ebys

Güzeltepe, Osman Paşa Caddesi No:7
Telefon No.:0212 321 78 35 Faks No:+90 212 321 77 19
e-posta:rcalis@iski.gov.tr İnternet Adresi:https://www.iski.gov.tr
Kep Adresi:iskigenelmudurlugu@hs01.kep.tr
Bilgi İçin: Rukiye ÇALIŞ
Şehir Plancısı
Telefon No. / Dahili : +90 212 321 00 00 / 1508

d) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontrolünü 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 edilemez.

h) Çatı daireleri, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik çerçevesinde yapı yükseldiği 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 olup, plan hükümlerine ***"Yapılarda, yağmur suyu drenaj ve çatı su giderleri kesinlikle atık su parsel bacası ve hatlarına bağlanmayacaktır."*** şekli nde plan notunun da ilave edilmesi gerekmektedir.

Netice olarak, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" yapılması halinde imar planında yapılacak uygulamalarda, ilgi (b-c-ç) de kayıtlı mevzuat hükümlerine uyulması, yukarıda belirtilen plan notunun da ilave edilerek revize edilmesi , 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.

Begüm ÇELİKDELEN
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: 4FA9F6DC-B3BB-4450-96C7-ACE2E26A95E5 Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/iski-ebys

Güzeltepe, Osman Paşa Caddesi No:7
Telefon No.:0212 321 78 35 Faks No:+90 212 321 77 19
e-posta:rcalis@iski.gov.tr İnternet Adresi:https://www.iski.gov.tr
Kep Adresi:iskigenelmudurlugu@hs01.kep.tr

Bilgi İçin: Rukiye ÇALIŞ
Şehir Plancısı
Telefon No. / Dahili : +90 212 321 00 00 / 1508

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

GÜNLÜDÜR
17.10.2025

Sayı : E-91442078-804.99-2025.2132460
Konu : Çatı Alanlarına ilişkin UİP görüşü

ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 13.08.2025 tarihli ve 47470 sayılı yazınız.
b) 21.02.2025 tarihli ve 383993 sayılı Başkanlık Oluru.
c) 10.03.2025 tarihli ve 529650 sayılı yazımız ve ekleri.
ç) Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2025 tarihli ve 414 sayılı Kararı.
d) 02.07.2025 tarihli ve 1287155 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazınız ile Aydınlar, Başakköy, Belgrat, Binkılıç, Celepköy, Çakıl, Çiftlikköy, Dağyenice, Elbasan, Ferhatpaşa Bayıraltı Mevkii, Hallaçlı, Hisarbeyli, İzzettin, Kalfaköy, Karacaköy, Nakkaş, Oklalı, Ovayenice, Örencik, Subaşı, Yalıköy, Yaylacık mahallelerine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği teklifinde değerlendirilmek üzere görüşlerimizin, taleplerimizin, projelerimizin, yatırım kararlarımızın, konu ile bilgi, belge ve dökümanların sayısal ve yazılı ortamda tarafımıza iletilmesi talep edilmektedir.

İlgi (b) Başkanlık oluru kapsamında hazırlanan kentin çatı alanlarının kullanılması ve estetik alanlar haline getirilmesi için çatı dairesi olarak kullanılması amacıyla Müdürlüğümüzce hazırlanan plan notu teklifi ilgi (c) yazımız ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş olup söz konusu teklife ilişkin olarak ilgi (ç) Meclis Kararı alınmıştır.

İlgi (ç) Meclis Kararı doğrultusunda hazırlanan Aydınlar, Başakköy, Belgrat, Binkılıç, Celepköy, Çakıl, Çiftlikköy, Dağyenice, Elbasan, Ferhatpaşa Bayıraltı Mevkii, Hallaçlı, Hisarbeyli, İzzettin, Kalfaköy, Karacaköy, Nakkaş, Oklalı, Ovayenice, Örencik, Subaşı, Yalıköy, Yaylacık Mahallelerine ait meri 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına çatı plan notu eklenerek 15.03.2025 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan 1/5000 ölçekli plan notu değişikliği paftalarının dağıtımı ilgi (d) yazımız ile yapılmıştır.

15.03.2025 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planına Çatı Katlarında İlişkin Plan Notu İlavesine Yönelik Nazım İmar Planı Değişikliği Başkanlığımız Planlama Şube Müdürlüğünce 18.07.2025 ile 18.08.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Müdürlüğümüzde değerlendirilme aşamasında olup karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş olup henüz karara bağlanmamıştır.

Müdürlüğümüzce ilgi (a) yazı eki teklif plan paftalarında yapılan incelemede plan notlarının (d) maddesinde yer alan "kontrolünü" ifadesinin "kontürünü" olarak düzeltilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak ilgi (a) yazı konusu 1/1000 ölçekli Aydınlar, Başakköy, Belgrat, Binkılıç, Celepköy, Çakıl, Çiftlikköy, Dağyenice, Elbasan, Ferhatpaşa Bayıraltı Mevkii, Hallaçlı, Hisarbeyli, İzzettin, Kalfaköy, Karacaköy, Nakkaş, Oklalı, Ovayenice, Örencik, Subaşı, Yalhesaıköy, Yaylacık mahallelerine Plan Notlarına "Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesi" yapılmasına yönelik imar planı değişikliğinin 15.03.2025 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Çatı Katlarına İlişkin Plan Notu İlavesine Yönelik Nazım İmar Planı Değişikliği ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Özcan DAĞ
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkan V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu : 622960c4-79dd-7463-ab6b-d8dc7af63dd2 Belge Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys

Kemalpaşa Mahallesi 15 Temmuz Şehitleri Caddesi No: 5 Fatih İstanbul
Telefon No: 2124552200 Faks No: 2124552666
e-Posta: asena.emin@ibb.gov.tr İnternet Adresi: https://www.ibb.istanbul
Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Bilgi için:Asena EMİN
Raportör
Telefon No: