



T.C
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 09 EKİM 2025

Meclis Karar No : 70

TEKLİFİN ÖZÜ :

“Çatı alanlarına ilişkin Kağıthane Büyükdere Caddesi Batı Kısmı Uygulama İmar Planına Plan notu ilavesi”

İLGİ :

Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 28.08.2025 tarih ve R/2886768 sayılı “Çatı alanlarına ilişkin Kağıthane Büyükdere Caddesi Batı Kısmı Uygulama İmar Planına Plan notu ilavesi” ile ilgili teklifi.

TEKLİF :

Plan ve Proje Müdürlüğü’nün “İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın 03.07.2025 tarihli ve 1287155 sayılı yazısında, "İstanbul ili genelinde yürürlükte olan imar planlarına uygulamaya ilişkin problemlerin ortadan kaldırılması ve kentsel dönüşümle ilişkin çözümler ortaya konulması gerekçeleriyle meri imar yönetmeliği ile belirlenmiş olan hususlardan farklı olarak çatı alanlarının imalatı ve kullanımına ilişkin çeşitli plan notlarının plan değişikliği yapılarak ilave edildiği...uygulamaların İstanbul genelinde bütünlük içinde ele alınarak standartların belirlenmesi ve eşitlik ilkesi uyarınca uygulamaların gerçekleştirilebilmesi ve çatı alanlarının daha konforlu alanlar haline getirilerek, kentsel dönüşümün hızlandırılmasına etki etmesi öngörülmektedir. Kentin çatı alanlarının kullanılması ve estetik alanlar haline getirilmesi için çatı dairesi olarak kullanılması amacıyla plan notu çalışmasının Müdürlüğümüzce hazırlanan plan notu teklifi değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş olup söz konusu teklife ilişkin olarak Meclis Kararı alınmıştır. Meclis Kararı doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği tekliflerine ilişkin plan paftaları aynen uygun görülerek 15.03.2025 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır." denilmektedir.

İlçemize ait Uygulama İmar Planları üst ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü’nce 20.02.2002 tarihinde onaylanan İstanbul İli Kağıthane İlçesi Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Rapor ve bu rapora ait Yerleşime Uygunluk Haritaları ile 21.11.2001 tadili 12.02.2006 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Kağıthane II. Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda etaplar halinde hazırlanmış olup, 16.06.2007 tasdik tarihli Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planı, 31.12.2007 tasdik tarihli Kağıthane 3. Etap Uygulama İmar Planı, 31.12.2007 tasdik tarihli Kağıthane 4. Etap Uygulama İmar Planı, 14.02.2009 tasdik tarihli Kağıthane 5. Etap Uygulama İmar Planı, 21.07.2008 tasdik tarihli Kağıthane 6. Etap Uygulama İmar Planı, 05.12.2008 tasdik tarihli Kağıthane 7. Etap Uygulama İmar Planı, 17.01.2024 tasdik tarihli Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısmı Uygulama İmar Planı, 16.04.2012 tasdik tarihli Seyrantepe Mah. Batı Kısmı Uygulama İmar Planı, Planları meri halde olup, Kağıthane İlçesi’ne ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında



yer alan plan notlarında çatı alanlarına ilişkin plan notlarının ilave edilmesi amacıyla plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

20.09.2022 tasdik tarihli Kağıthane ve Sarıyer İlçeleri Büyükdere Caddesi Batı Kısım 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notları değişikliği doğrultusunda, "İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dâhil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı meyili içinde kalmak ve bu 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 plan notu değişikliğindeki hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır." uygulamasına yönelik hazırlanan ve Kağıthane ve Sarıyer İlçeleri Büyükdere Caddesi Batı Kısım 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na eklenen çatı alanlarına ilişkin plan notu düzenlemesi yazımız ekinde bilgi paftasında sunulmuş olup, bu doğrultuda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi ve 18.04.2024 tarihli 2024/ S-658863 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı kararı ile hazırlanan İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelge gereği, Kağıthane İlçesi'ne ait 1/1000 ölçekli Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısım Uygulama İmar Planı plan notlarına eklenmesi ile ilgili karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesini arz ederim." ibareli teklifi.

İmar Komisyonunun 07.10.2025 tarih ve R/18 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; "Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 28.08.2025 tarih ve R/2886768 sayılı "Çatı alanlarına ilişkin Kağıthane Büyükdere Caddesi Batı Kısım Uygulama İmar Planına Plan notu ilavesi" ile ilgili teklifi; "İmar planlarına göre kentsel dönüşümü teşvik etmek amacıyla konut yapılabilen alanı fonksiyonunda kalan parsellerde (Ticaret Alanı, Toplu Konut Alanı ve Emsalli Alanlar ile Ada bazlı uygulamalar hariç), 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.
- d) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.
- e) 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.
- f) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.
- g) Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.
- h) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20m yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.
- i) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dâhil edilmez
- j) Çatı daireleri, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.



- k) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz.
- l) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur.
- m) Bu planın onayından önce yapı ruhsatı almış olan parsellerin yapı ruhsatları yasal süresi içinde tadilat ruhsatı vererek mansard çatı sistemini uygulayabilir.” şeklinde komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Meclisin takdirine arz olunur.” ibareli İmar Komisyon görüşü.

K A R A R :

Teklif, Kâğıthane Belediye Meclisinin 8. Seçim Dönemi 2025 Yılı Eylül ayı toplantılarının 01.09.2025 tarihli 1. birleşiminde görüşülerek İmar Komisyonuna sevk edildi. İmar Komisyonunun “Çatı alanlarına ilişkin Kağıthane Büyükdere Caddesi Batı Kısım Uygulama İmar Planına Plan notu ilavesi” ile ilgili 07.10.2025/R.18 tarih sayılı raporu, Kâğıthane Belediye Meclisinin 09 Ekim 2025 tarihli Ekim ayı 2. birleşiminde görüşülüp, yapılan işaretle oylama neticesinde **OYBİRLİĞİ** ile **KABUL** edildi.

Mevlüt ÖZTEKİN
Meclis Başkanı

Şeyda SÜLÜMER
Divan Katibi

Merthan ASLAN
Divan Katibi

