

 T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2026/1 Tarih: 06.01.2026
---	---	---

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, 26.08.1983 onay tarihli 1/1000 ölçekli Celaliye- Kamiloba Uygulama İmar Planı plan notları paftasına ilişkin plan değişikliği hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 24.12.2025 tarihli ve 2025-182120-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 05.01.2026 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

GEREKÇE: İstanbul genelinde çatı alanlarına ilişkin kullanımların bütünlük içinde ele alınarak standartların belirlenmesi ve eşitlik ilkesi uyarınca uygulamaların gerçekleştirilebilmesi, çatı alanlarının daha konforlu alanlar haline getirilerek kentsel dönüşümün hızlandırılmasına etki edecek şekilde kentin çatı alanlarının kullanılması ve estetik alanlar haline getirilmesi için çatı dairesi olarak kullanılması amacıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesince yürütülen ve bu kapsamda meri imar planlarına çatı alanlarının imalatı ve kullanımına ilişkin plan notu eklenmesini içeren çalışma kapsamında, 26.08.1983 onay tarihli 1/1000 ölçekli Celaliye-Kamiloba Uygulama İmar Planına sadece Celaliye ve Kamiloba Köyiçi sınırları içinde geçerli olmak üzere bahse konu plan notlarının eklenmesine ilişkin plan notu tadilatı hazırlanmıştır.

TALEP: 26.08.1983 onay tarihli 1/1000 ölçekli Celaliye-Kamiloba Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda Plan Notlarına;

“Celaliye ve Kamiloba Köyiçi sınırları içinde imar 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 geçemez) 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 geçemez.
- Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.
- İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontörünü 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 2.20 m. 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.

- ı) atı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz.
- i) atı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur.
- j) Yapılarda, yağmur suyu drenaj ve çatı su giderleri kesinlikle atık su parsel bacası ve hatlarına bağlanmayacaktır.
- k) Bu hükümler imar planında 3 kat ve üzeri kat yüksekliği hakkı verilen parseller için geçerlidir.
- l) Bu plan notundan önce ruhsat veya iskan almış binalar için yukarıdaki hükümler geçerli değildir.” hükmü eklenmiştir.

KURUM GöRüşLERİ: Büyükçekmece İlçesi, 26.08.1983 onay tarihli 1/1000 lekli Celaliye-Kamiloba Uygulama İmar Planı plan notlarında yapılan plan değişikliğine ilişkin;

- İSKİ Genel Müdürlüğü, evre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 26.12.2025 tarih ve E-11255029-000-3070454 sayılı kurum görüşü yazısında “...’Yapılarda, yağmur suyu drenaj ve çatı su giderleri kesinlikle atık su parsel bacası ve hatlarına bağlanmayacaktır.’ şeklinde plan notunun plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.” şeklinde görüş bildirmiştir.

KOMİSYON GöRüşü: Büyükçekmece İlçesi, 26.08.1983 onay tarihli 1/1000 lekli Celaliye-Kamiloba Uygulama İmar Planı Plan Notları Paftasına İlişkin Plan Değişikliği hususu incelenmiş olup Müdürlüğünden geldiği şekliyle Komisyonumuzca oybirliği ile uygun grlmştir.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.