

 T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2026/02 Tarih: 06.01.2026
---	---	---

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Celaliye ve Kamiloba Mahalleleri sınırları içerisindeki 29.08.1995 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Kamiloba Mah. 1.-2.-3.-4. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı, 16.07.1997 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 1.-3. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı, 10.11.2000 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 2.-4. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı, 08.08.2001 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 5.-6. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planlarının Plan Notları Paftalarına İlişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Harita ve Planlama 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 İlinde bazı ilçelerde yürürlükte olan imar planlarına uygulamaya ilişkin problemlerin ortadan kaldırılması ve kentsel dönüşüme ilişkin çözümler ortaya konulması amacıyla meri imar yönetmeliği ile belirlenmiş olan hususlardan farklı olarak çatı alanlarının imalatı ve kullanımına ilişkin çeşitli plan notlarının plan değişikliği yapılarak ilave edildiği, İstanbul ilçelerindeki uygulama imar planlarının bir kısmında çatı katlarının ve/veya çatı piyeslerinin imalatı ve kullanımının meri imar yönetmeliğinden farklılaştığı gerekçeleriyle bu hususun İstanbul genelinde 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 Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğünce plan notu çalışması hazırlanmıştır. İstanbul genelinde yürütülmekte olan meri imar planlarına çatı katlarına ilişkin plan notu ilavesi hususundaki bu çalışmaya ilişkin olarak İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2025 tarihli ve 414 sayılı kararı ile “....1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı notu değişikliği gereği İlçe Belediye Başkanlıkları tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama Plan değişiklikleri hazırlanarak Büyükşehir Belediye meclisine iletilmesi...” şeklinde karar alınmıştır. Bahse konu meclis kararı doğrultusunda İlçemiz sınırlarındaki yer alan 07.08.1996 onay tarihli 1/5000 ölçekli Celaliye Kamiloba Nazım İmar Planına çatı katlarına ilişkin ilave plan notları eklenmiştir. Bu sebepten 07.08.1996 onay tarihli 1/5000 ölçekli Celaliye Kamiloba Nazım İmar Planının etkilediği sınırlar içerisinde kalan ve aşağıda listelenen;

- 29.08.1995 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Kamiloba Mah. 1.-2.-3.-4. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı,
- 16.07.1997 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 1.-3. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı,
- 10.11.2000 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 2.-4. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı,
- 08.08.2001 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 5.-6. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı,

olmak üzere 4 ayrı uygulama imar planının plan notları paftasına ilgili meclis kararı gereğince çatı katlarına ilişkin plan notları eklenmesi yönünde plan değişikliği yapma gerekliliği doğmuştur.

TALEP: İstanbul genelinde çatı alanlarının daha konforlu alanlar haline getirilerek kentsel dönüşümün hızlandırılması etki etmesinin sağlanması, kentin çatı alanlarının estetik alanlar haline getirilmesi ve bu alanların çatı dairesi olarak kullanılması amacıyla İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2025 tarihli ve 414 sayılı kararı ile eklenen ilave plan notları doğrultusunda bölgenin özellikleri gözden

geçirilerek yalnızca imar planında 3 kat ve üzeri kat yüksekliği hakkı verilen parsellere uygulanacak şekilde aşağıda listelenen;

- 29.08.1995 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Kamiloba Mah. 1.-2.-3.-4. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı,
- 16.07.1997 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 1.-3. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı,
- 10.11.2000 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 2.-4. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı,
- 08.08.2001 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 5.-6. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı,

olmak üzere 4 ayrı planın plan notları paftasına aşağıda yazan plan notları eklenmiştir.

“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 2.20m 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 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.*
- 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.”*

KURUM GÖRÜŞLERİ: Büyükçekmece İlçesi, Celaliye ve Kamiloba Mahalleleri sınırları içerisindeki 29.08.1995 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Kamiloba Mah. 1.-2.-3.-4. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı, 16.07.1997 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 1.-3. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı, 10.11.2000 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 2.-4. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı, 08.08.2001 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 5.-6. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planlarının Plan Notları Paftalarına İlişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin;

- İSKİ Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 26.12.2025 tarih ve E-11255029-000-3070745 sayılı kurum görüşü yazısında söz konusu planların sınırlarının yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzası dışında kaldığı belirtilerek “Yapılarda, yağmur suyu drenaj ve çatı su giderleri kesinlikle atık su parsel bacası ve hatlarına bağlanmayacaktır.” şeklinde plan notunun plan notlarına eklenmesi şartı ile olumlu görüş bildirmiştir.
- İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 26.12.2025 tarihli ve E-62956595-804.99-2025.2840639 sayılı kurum görüşü yazısı ile 5 maddelik dikkat edilmesi gereken hususlar belirtilerek görüş bildirilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, Celaliye ve Kamiloba Mahalleleri sınırları içerisindeki 29.08.1995 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Kamiloba Mah. 1.-2.-3.-4. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı, 16.07.1997 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 1.-3. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı, 10.11.2000 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 2.-4. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı, 08.08.2001 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 5.-6. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planlarının Plan Notları Paftalarına İlişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup müdürlüğünden geldiği şekliyle komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.