Başkanlığımız emrindeki İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına ait olan ...

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı
Nuri ASLAN

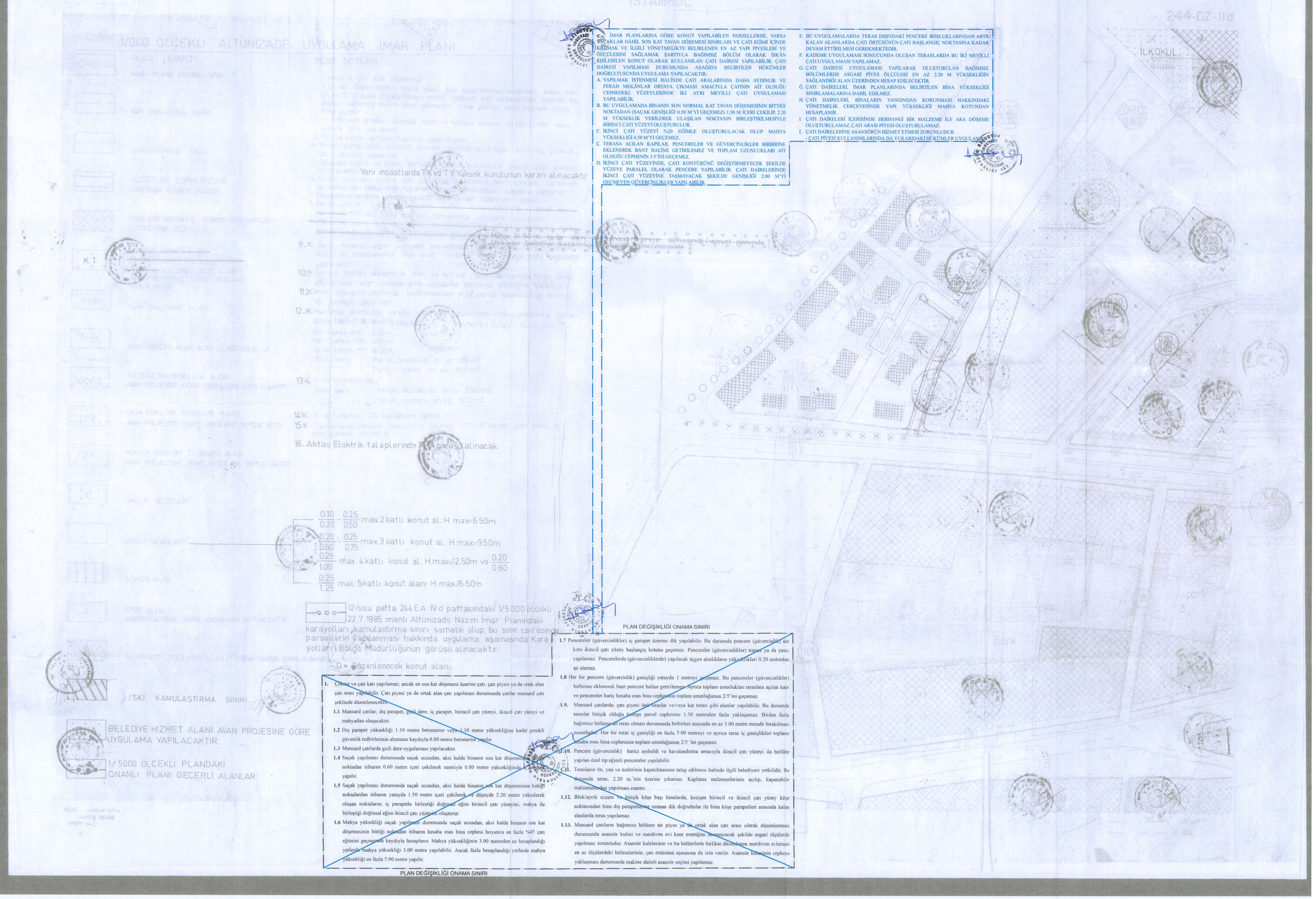
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

İLÇE

ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
Planın ismi	Üsküdar İlçesi, Çatı Yapısına İlişkin Mer' İmar Planlarına Plan Notu İlavesine Yönelik Hüzrlanan 1/000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	ÖLÇEK:1/1000
Pin Numarası	UP-34-004-444	
Pafta Adı	244-DZ-II-d	
Mer'i Plan	18.03.1991 tl."ll Altunizade U.I.P.	
Planı Hazırlayan-Raportör	Ayça ALTAY (Şehir Plancısı)	
Müdür Yardımcısı	Halim TÜRKHKR (Şehir Plancısı)	
Müdür	Battal ÇAT (Şehir Plancısı)	
Tek. Baş. Yard.	Abdullah AYAZ	
Üsküdar Belediyesi İmar Komisyonu Başkanı Abdullah AYAZ	Üsküdar Belediye Meclisinin 08/02/2024 Tarih ve 26 Sayılı Kararı doğrultusunda hazırlanan paftadır. Hilmi TÜRKMEN Üsküdar Belediye Başkanı	

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 1505/2025 tarihinde ve ...../558 sayı ile ~~onaylanı~~ tadilen tasdik edilen kararı gereğince onaylanmıştır.
Mustafa Sadık ÖZTÜRK
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNDE
08.11.2024 tarih 80665 sayılı yazı ekl paftadır.
ASİYE AVLAMAZ
Şehir Plancısı
Mustafa ÖZÜREN
Şehir Plancısı



İMAR PLANLARINA GÖRE KONUT YAPILABİLEN PARSELLERDE, VARSA SUÇAKLAR DAHİL SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ SINIRLARI VE ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALMAK VE İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRLENEN EN AZ YAPI PİYESLERİ VE ÖLÇÜLERİNİ SAĞLAMAK ŞARTIYLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK İSKÂN EDİLEBİLEN KONUT OLARAK KULLANILAN ÇATI DAİRESİ YAPILABİLİR. ÇATI DAİRESİ YAPILMASI DURUMUNDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR:

A. YAPILMAK İSTENMESİ HALİNDE ÇATI ARALARINDA DAHA AYDINLIK VE FERAH MEKÂNLAR ORTAYA ÇIKMASI AMACIYLA ÇATININ AİT OLDUĞU CEPHEDEKİ YÜZEYLERİNDE İKİ AYRI MEYİLLİ ÇATI UYGULAMASI YAPILABİLİR.

B. BU UYGULAMADA BİNANIN SON NORMAL KAT TAVAN DÖŞEMESİNİN BİTTİĞİ NOKTADAN (SAÇAK GENİŞLİĞİ 0.50 M'Yİ GEÇEMEZ) 1.50 M İÇERİ ÇEKİLİP, 2.20 M YÜKSEKLİK VERİLEREK ULAŞILAN NOKTANIN BİRLEŞTİRİLMESİYLE BİRİNCİ ÇATI YÜZEYİ OLUŞTURULUR.

C. İKİNCİ ÇATI YÜZEYİ %20 EĞİMLE OLUŞTURULACAK OLUP MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.50 M'Yİ GEÇEMEZ.

C. TERASA AÇILAN KAPILAR, PENCERELER VE GÜVERCİNLİKLER BİRBİRİNE EKLENEREK BANT HALİNE GETİRİLEMEZ VE TOPLAM UZUNLUKLARI AİT OLDUĞU CEPHENİN 3/5'İNİ GEÇEMEZ.

D. İKİNCİ ÇATI YÜZEYİNDE, ÇATI KONTÜRÜNÜ DEĞİŞTİRMEYECEK ŞEKİLDE YÜZEYE PARALEL OLARAK PENCERE YAPILABİLİR. ÇATI DAİRELERİNDE İKİNCİ ÇATI YÜZEYİNE TAŞMAYACAK ŞEKİLDE GENİŞLİĞİ 2.00 M'Yİ GEÇMEYEN GÜVERCİNLİKLER YAPILABİLİR.

E. BU UYGULAMALARDA TERAS DIŞINDAKİ PENCERE BOŞLUKLARINDAN ARTAK KALAN ALANLARDA ÇATI ÖRTÜSÜNÜN ÇATI BAŞLANGIÇ NOKTASINA KADAR DEVAM ETTİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

F. KADREME UYGULAMASI SONUCUNDA OLUŞAN TERASLARDA BU İKİ MEYİLLİ ÇATI UYGULAMASI YAPILAMAZ.

G. ÇATI DAİRESİ UYGULAMASI YAPILARAK OLUŞTURULAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDE ASGARİ PİYES ÖLÇÜLERİ EN AZ 2.20 M YÜKSEKLİĞİN SAĞLANDIĞI ALAN ÜZERİNDEN HESAP EDİLECEKTİR.

Ğ. ÇATI DAİRELERİ, İMAR PLANLARINDA BELİRTİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİ SINIRLAMALARINA DAHİL EDİLMEZ.

H. ÇATI DAİRELERİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK ÇERÇEVESİNDE YAPI YÜKSEKLİĞİ MAHYA KOTUNDAN HESAPLANIR.

I. ÇATI DAİRELERİ İÇERİSİNDE HERHANGİ BİR MALZEME İLE ARA DÖŞEME OLUŞTURULAMAZ. ÇATI ARASI PİYESİ OLUŞTURULAMAZ.

İ. ÇATI DAİRELERİNE ASANSÖRÜN HİZMET ETMESİ ZORUNLUDUR.

- ÇATI PİYESİ KULLANIMLARINDA DA YUKARIDAKİ HÜKÜMLER UYGULANACAKTIR.

1. Çatının ve çatı katı yapılamaz; ancak en son kat döşemesi üzerine çatı, çatı piyesi ya da ortak alan çatı arası yapılabilir. Çatı piyesi ya da ortak alan çatı yapılması durumunda çatılar mansard çatı şeklinde düzenlenecektir.

1.1 Mansard çatılar; dış parapet, gizli dere, iç parapet, birincil çatı yüzeyi, ikincil çatı yüzeyi ve mahyadan oluşacaktır.

1.2 Dış parapet yüksekliği 1.10 metre betonarme veya 1.10 metre yüksekliğine kadar gerekli güvenlik tedbirlerinin alınması kaydıyla 0.80 metre betonarme yapılır.

1.3 Mansard çatılarda gizli dere uygulaması yapılacaktır.

1.4 Saçak yapılması durumunda saçak ucundan, aksi halde binanın son kat döşemesinin bittiği noktadan itibaren 0.60 metre içeri çekilmek suretiyle 0.80 metre yüksekliğinde parapet yapılır.

1.5 Saçak yapılması durumunda saçak ucundan, aksi halde binanın son kat döşemesinin bittiği noktalardan itibaren yatayda 1.50 metre içeri çekilerek ve düşeyde 2.20 metre yükselerek oluşan noktaların; iç parapetle birleştiği doğrusal eğim birincil çatı yüzeyini, mahya ile birleştiği doğrusal eğim ikincil çatı yüzeyini oluşturur.

1.6 Mahya yüksekliği saçak yapılması durumunda saçak ucundan, aksi halde binanın son kat döşemesinin bittiği noktadan itibaren hesaba esas bina cephesi boyunca en fazla %45 çatı eğimini geçmemek kaydıyla hesaplanır. Mahya yüksekliğinin 3.00 metreden az hesaplandığı yerlerde mahya yüksekliği 3.00 metre yapılabilir. Ancak fazla hesaplandığı yerlerde mahya yüksekliği en fazla 5.00 metre yapılır.

1.7 Pencereler (güvercinlikler) iç parapet üzerine dik yapılabilir. Bu durumda pencere (güvercinlik) üst kotu ikincil çatı yüzey başlangıç kotunu geçemez. Pencereler (güvercinlikler) trapez ya da yassı yapılamaz. Pencerelerde (güvercinliklerde) yapılacak üçgen alınlıkların yüksekliklerı 0.20 metreden az olamaz.

1.8 Her bir pencere (güvercinlik) genişliği yatayda 1 metreyi geçemez. Bu pencereler (güvercinlikler) birbirine eklenerek bant pencere haline getirilemez. Ayrıca toplam uzunlukları teraslara açılan kapı ve pencereler hariç hesaba esas bina cephesinin toplam uzunluğunun 2/5'ini geçemez.

1.9. Mansard çatılarda; çatı piyesi önü teraslar ve/veya kat terası gibi alanlar yapılabilir. Bu durumda teraslar bitişik olduğu komşu parsel cephesine 1.50 metreden fazla yaklaşamaz. Birden fazla bağımsız bölüme ait teras olması durumunda birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılması zorunludur. Her bir teras iç genişliği en fazla 5.00 metreyi ve ayrıca teras iç genişlikleri toplamı hesaba esas bina cephesinin toplam uzunluğunun 2/5 'ini geçemez.

1.10. Pencere (güvercinlik) harici aydınlık ve havalandırma amacıyla ikincil çatı yüzeyi ile birlikte yapılan özel tip eğimli pencereler yapılabilir.

1.11. Terasların ön, yan ve üstlerinin kapatılmasının talep edilmesi halinde ilgili belediyesi yetkilidir. Bu durumda teras, 2.20 m.'nin üzerine çıkamaz. Kaplama malzemelerinin açılıp, kapanabilir malzemelerden yapılması esastır.

1.12. Blok/ayrık nizam ve bitişik köşe başı binalarda, kesişen birincil ve ikincil çatı yüzey köşe noktasından bina dış parapetlerine uzanan dik doğrultular ile bina köşe parapetleri arasında kalan alanlarda teras yapılamaz.

1.13. Mansard çatıların bağımsız bölüme ait piyes ya da ortak alan çatı arası olarak düzenlenmesi durumunda asansör kulesi ve merdiven evi kent estetiğini bozmayacak şekilde asgari ölçülerde yapılması zorunludur. Asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir. Asansör kulesinin cepheye yaklaşması durumunda makine daireli asansör seçimi yapılamaz.