

The seal of Üsküdar Municipality is a circular emblem. It features a central illustration of a mosque with a tall minaret. The word "ÜSKÜDAR" is written in a semi-circle at the top, and "BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI" is written in a semi-circle at the bottom. The year "1984" is inscribed below the central illustration.

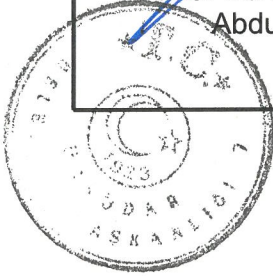
**ÜSKÜDAR İLÇESİNDE ÇATI YAPIMINA
İLİŞKİN MERİ İMAR PLANLARINA PLAN
NOTU İLAVESİNE YÖNELİK HAZIRLANAN
1/000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİKLERİ
1984
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**ÜSKÜDAR
BELEDİYESİ**

**ÜSKÜDAR BELEDİYESİ,
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**



ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
Planın ismi	Üsküdar İlçesi, Çatı Yapımına İlişkin Meri İmar Planlarına Plan Notu İlavesine Yönelik Hazırlanan 1/000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	ÖLÇEK:1/1000
Planı Hazırlayan-Raportör	Ayça ALTAY (Şehir Plancısı)	
Müdür Yardımcısı	Halim HÜRHIKİR (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 rapordur. Hilmi TÜRKMEN Üsküdar Belediye Başkanı	



İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
15 05 2025 tarihinde ve 558 sayılı
ile onay / tadilen tasdik edilmiştir. Ekli planıdır.

Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
08.11.2024 tarih 1906665 sayılı yazısı
eki paftadır.

ASIYE AYLAMAZ
Şehir Plancısı
Mustafa SİRİN
Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ.....	2
2. MEVCUT DURUM.....	2
2.1. KONUM.....	2
2.2. ULAŞIM.....	4
3. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	4
4. ANALİZLER	6
5. PLANLAMA SÜRECİ	9
5.1. PLAN TEKLİFİ	10
5.1.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi ve Yasal Dayanağı.....	10
5.1.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifleri	11
5.1.3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifleri-Plan Notları	14
EKLER:	16

SEKİLLER TABLOSU

Harita 1: İstanbul Ölçeğinde Konum.....	2
Harita 2 Semt Ölçeğinde Konum	3
Harita 3 Ulaşım İlişkileri	4
Harita 4 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	5
Harita 5 Eşyükselti Analizi	6
Harita 6 Eğim Analizi	7
Harita 7 Yöneliş Analizi.....	8
Harita 8 Üsküdar ilçesi, Plan Bölgeleri	9
Harita 9 Üsküdar ilçesi, Plan İsimleri	9
Fotoğraf 1 18.03.1991 tt.'li Altunizade Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği	11
Fotoğraf 2 11.08.1998 tt.'li Bulgurlu Kısıklı Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği	12
Fotoğraf 3 09.06.2006 tt.'li Üsküdar Merkez Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği ...	13
Fotoğraf 4 13.02.2008 tt.'li Ünalın, Örnek, Esatpaşa ve Fetih Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği.....	13
Fotoğraf 5 28.11.2016 tt.'li Ünalın Mahallesi Güneyi Alt Bölge Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği	13

1. AMAÇ

Üsküdar ilçe sınırları içerisinde yürürlükte olan 18.03.1991 tt.'li Altunizade Uygulama İmar Planı, 11.08.1998 tt.'li Bulgurlu Kısıklı Uygulama İmar Planı, 09.06.2006 tt.'li Üsküdar Merkez Uygulama İmar Planı, 13.02.2008 tt.'li Ünalı, Örnek, Esatpaşa ve Fetih Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı, 28.11.2016 tt.'li Ünalı Mahallesi Güneyi Alt Bölge Revizyon Uygulama İmar Planları kapsamında yer alan plan notlarının; halihazırda teşekkül eden binaların, riskli bina statüsünden yenilenmesi durumunda, değişen meri imar yönetmeliği kapsamında revize edilerek, imar durumu aşamasında çelişkiye sebep olan noktalarda düzenlemeler ile mevcut çatı kullanımı konusunda daha rasyonel kullanıma dönük iyileştirmeler yapılması amaçlanmıştır.

2. MEVCUT DURUM

2.1. KONUM



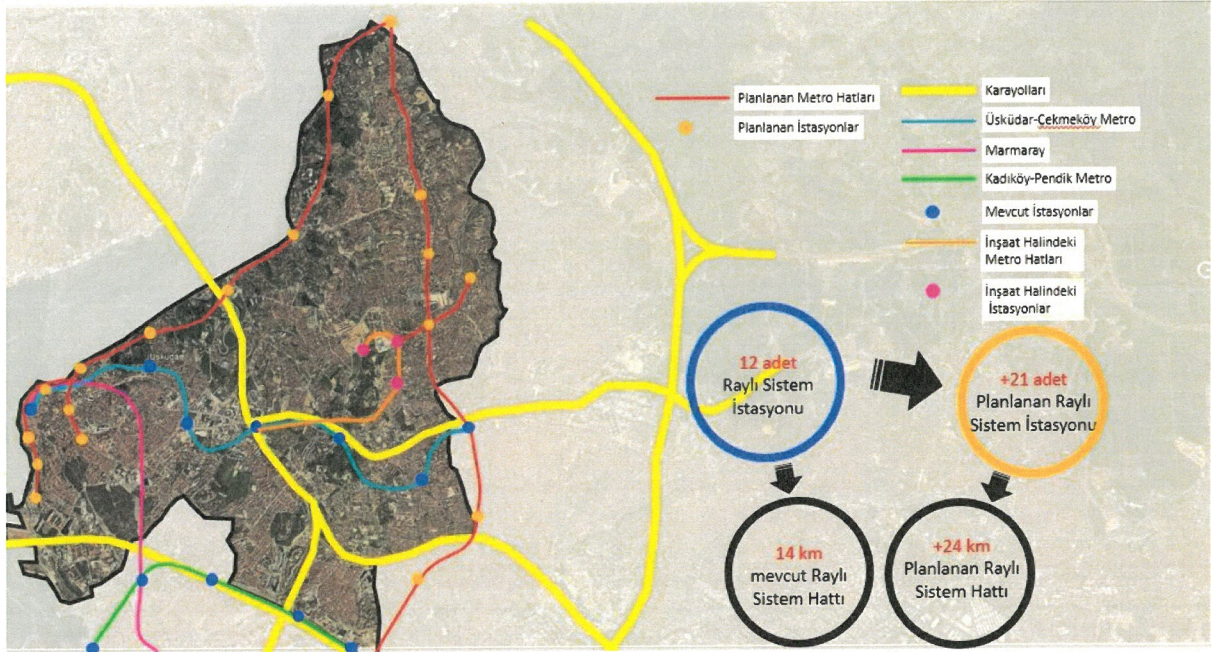
Harita 1: İstanbul Ölçeğinde Konum



Harita 2 Semt Ölçeğinde Konum

Üsküdar ilçesi, Anadolu yakasında, Kadıköy, Ataşehir, Ümraniye, Beykoz komşuluğunda yer alan yaklaşık 35.7 km² büyüklüğünde bir alandır. 33 mahalleden oluşan Üsküdar'ın nüfusu, 533570 kişi olarak tespit edilmiştir.

2.2. ULAŞIM



Harita 3 Ulaşım İlişkileri

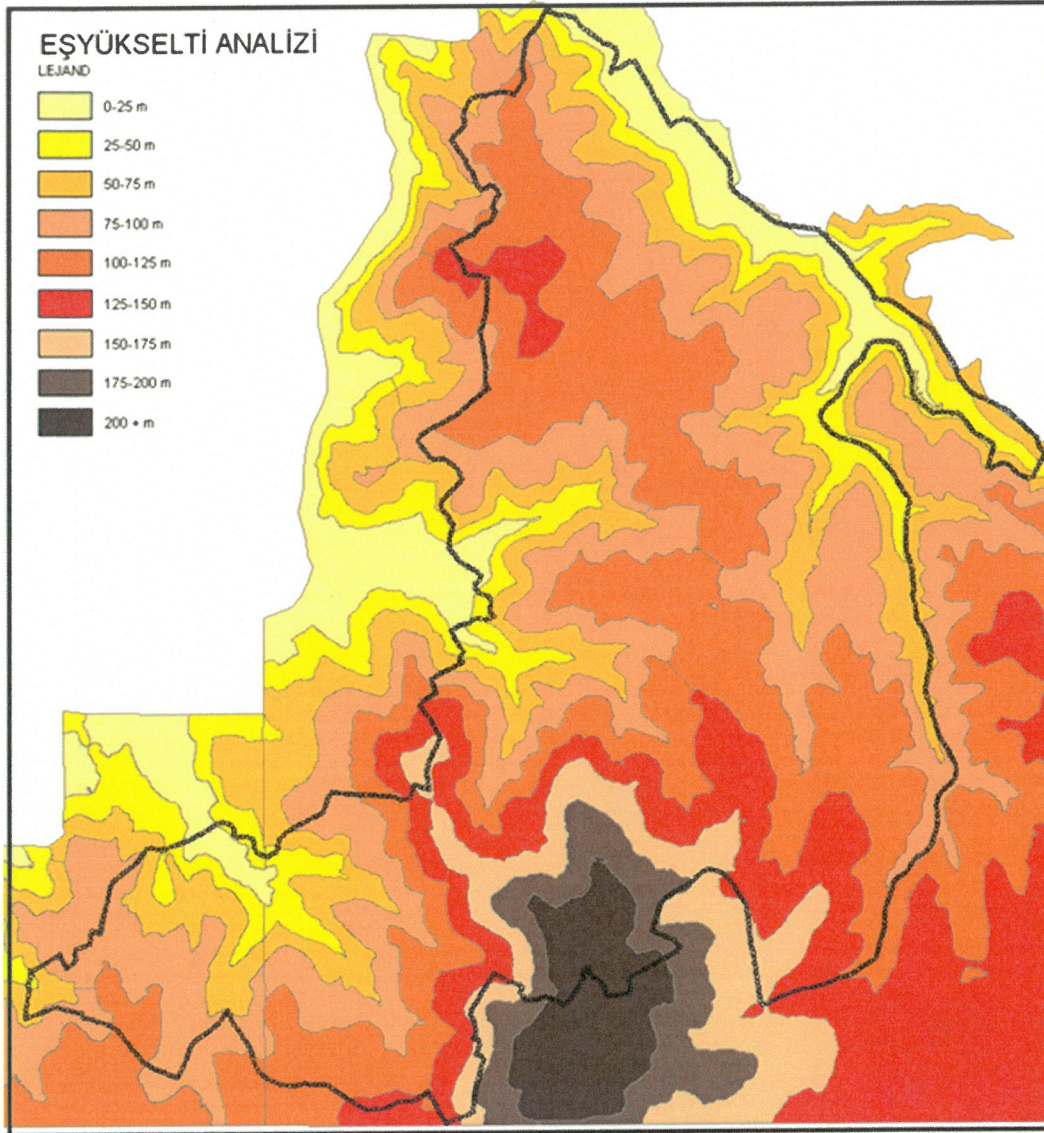
Üsküdar İlçesi, Anadolu Yakasının güçlü ulaşım bağlantılarının olduğu bir noktada, erişim imkanlarının olduğu bir lokasyonda yer almaktadır. Plan bölgesinin güneyinde ve batısında 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ile bağlantı sağlayan Altunizade Kavşağı ve Üsküdar-Ümraniye TEM Bağlantı Yolu (Şile Otoyolu) ile bu yollara entegre iç anayollar bulunmaktadır. Ayrıca Üsküdar-Ümraniye-Çekmeköy metro hattı güzergahına çok yakın bir noktada kalmaktadır.

3. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Üsküdar İlçesi, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında; “Meskun Alan” olarak belirlenirken, “Kültür Odaklı Turizm”in bölgesel tetikleyici olması hedeflenmiştir.

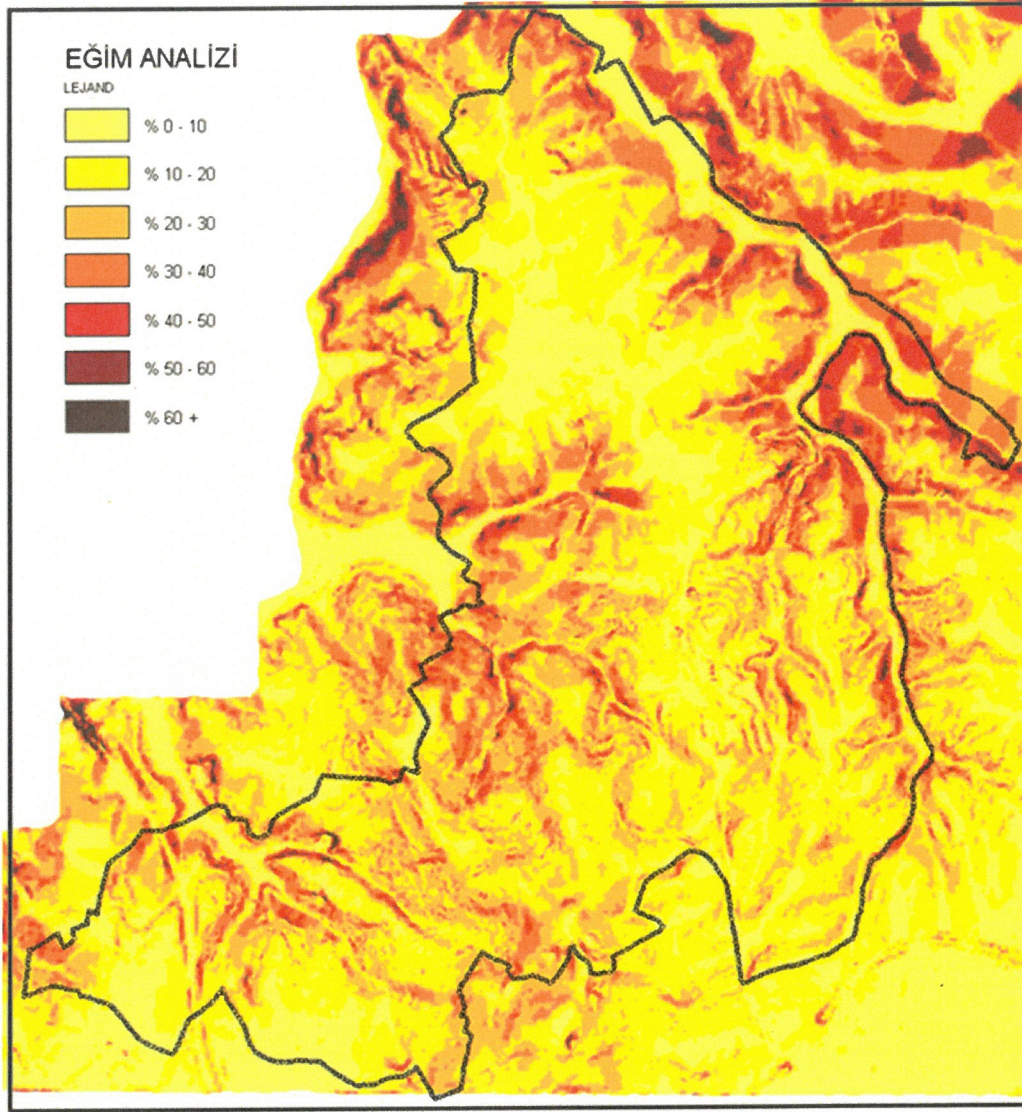


4. ANALİZLER



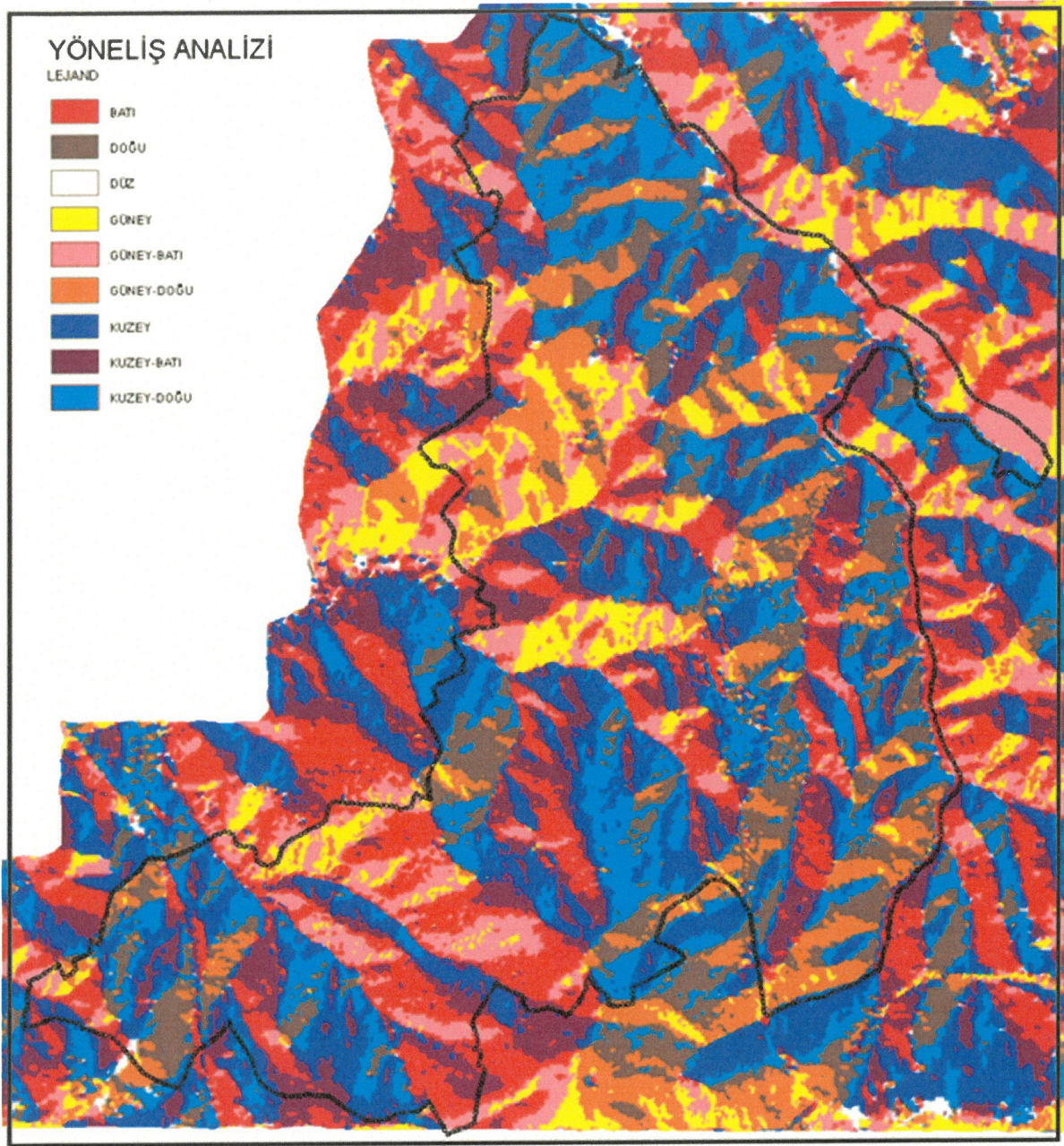
Harita 5 Eşyüksehti Analizi

Üsküdar ilçesinin bölge topografyası incelendiğinde; 0-25 m kotu çoğunlukla Küçükusu Deresi çevresi ve vadi tabanlarının oluşturduğu görülmektedir. 75-125 m kotu arasındaki alanlar çalışma alanının büyük çoğunluğunu oluşturmaktadır. Alanın en yüksek noktası 200 m üstü olan eski TRT alanı ve çevresidir.



Harita 6 Eğim Analizi

Üsküdar ilçesinin eğim analizi kapsamında genel yapısına bakıldığında; çoğunlukla % 0 - 20 eğime sahip olduğu görülmektedir. % 40'ın üzerindeki eğimli alanlar bölgenin %9'unu oluşturmaktadır.



Harita 7 Yöneliş Analizi

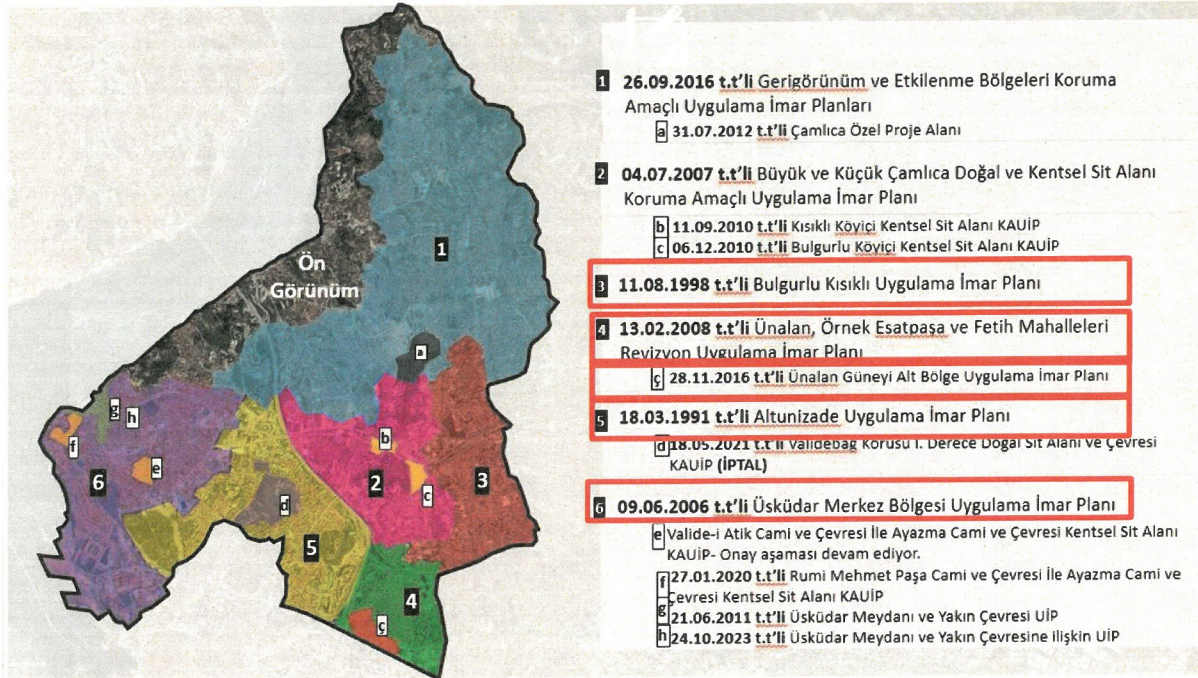
Üsküdar ilçesinin, yöneliş analizi incelendiğinde; kuzey, kuzeybatı ve kuzeydoğu yönlerinin alana hakim olduğu görülmektedir.

5. PLANLAMA SÜRECİ



Plan Bölgesi	Toplam Alan (Hektar)	Toplam Alan İçindeki Yüzdesi (%)
Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi	1206	33,72
Üsküdar Merkez Bölgesi	576	16,11
Altunizade Bölgesi	419	11,72
Çamlıca Bölgesi	325	9,09
Bulgurlu – Kısıklı Bölgesi	305	8,53
Ünalan Bölgesi	173	4,84
Validebağ Doğal Sit Alanı	42	1,17
Kısıklı Köyiçi Kentsel Sit Alanı	5	0,14
Bulgurlu Köyiçi Kentsel Sit Alanı	10	0,28
Öngörünüm Bölgesi	515	14,40
TOPLAM	3576	100

Harita 8 Üsküdar ilçesi, Plan Bölgeleri



Harita 9 Üsküdar ilçesi, Plan İsimleri

Söz konusu “Üsküdar İlçesi, Çatı Yapımına İlişkin Meri İmar Planlarına Plan Notu İlavesine Yönelik Hazırlanan 1/000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri Teklifleri” Üsküdar ilçesinde yer alan toplam alanın yaklaşık %41’5 plan bölgesinde (Sit alanları bu düzenlemede kapsam dışında bırakılmıştır.) hazırlanmıştır. Bunlar;

- ✓ 18.03.1991 tt.'li Altunizade Uygulama İmar Planı,
- ✓ 11.08.1998 tt.'li Bulgurlu Kısıklı Uygulama İmar Planı,
- ✓ 09.06.2006 tt.'li Üsküdar Merkez Uygulama İmar Planı,
- ✓ 13.02.2008 tt.'li Ünalın, Örnek, Esatpaşa ve Fetih Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı,
- ✓ 28.11.2016 tt.'li Ünalın Mahallesi Güneyi Alt Bölge Revizyon Uygulama İmar Planı'dır.

5.1. PLAN TEKLİFİ

5.1.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi ve Yasal Dayanağı

Yapı ve Kontrol Müdürlüğünün Ek-1'de yer alan yazısı ile, İstanbul ili, Üsküdar ilçesinde olası İstanbul depremine karşı hazırlıklı olunması amacıyla binaların yenilenmesi ve standartlarının yükseltilmesi için yapılan uygulamalarda, imar işlemlerine esas oluşturan imar planı notlarında birtakım düzenlemeler yapılması gerektiği talep edilmektedir.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde; Üsküdar gibi prestij ve silüet açısından önem arz eden önemli bir ilçemizin mevcut durumdaki yapılaşma dokusu incelendiğinde; kaçak katlar ve çatı kullanımlarının meri planlar ve mevzuat kapsamı dışında olduğu ve kentin silüetini olumsuz yönde etkilediği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda; yapı stoğunun yenilenirken yapılacak binaların çatı arası piyeslerinin yaşanabilir formda olması, çatılara yeni bir form verilerek kaçak yapılaşma sorununun önüne geçilmesi, ısı ve su yalıtımlarının yetersiz olmaması ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılaşma hızının artarken, meri mevzuata aykırı uygulamaların önüne geçilmesi ve çatı kullanımlarının gerek görsel ve gerekse de işlevsel bütünlüğünün sağlanması amacıyla; Müdürlüğümüzce gerekli görülen plan bölgelerinde plan notu değişikliklerinin yapılması gerektiği tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda; 09.06.2006 t.t.'li Üsküdar Merkez Bölgesi Uygulama İmar Planı, 18.03.1991 t.t.'li Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı, 13.02.2008 t.t.'li 1/1000 ölçekli Ünalın, Örnek, Esatpaşa ve Fetih Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı, 28.11.2016 tt.li Ünalın Mahallesi Güneyi Alt Bölge Revizyon Uygulama İmar Planı, 11.08.1998 t.t.'li Bulgurlu-Kısıklı Mahalleleri Uygulama İmar Planı kapsamında çatı yapımıyla ilgili plan notu değişikliği çalışmalarının başlatılması hususunda 10.01.2024 tarih ve 238226 sayılı Başkanlık Olur'u (Ek-2) alınmış olup, Yapı ve Kontrol Müdürlüğü'nün talebi ve plan notu değişikliği yapılmasına ilişkin alınan ilgi Başkanlık Olur'u doğrultusunda Müdürlüğümüzce 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan değişikliği teklifleri hazırlanmıştır.

Bu kapsamda; çatılara yeni bir form verilerek “Mansard çatı” olarak yapılmasına imkan tanınmış, bu sayede çatı katında kaçak yapılaşma sorunun önüne geçilmesi ve yapı stokunun yenilenmesinde ve kentsel dönüşümü teşvik edilmesinde ivme sağlanması için söz konusu imar planlarına gerekli plan notu ilaveleri yapılmıştır.

Söz konusu plan notu tadilatı teklifleri; çatı kullanımları ile meri mevzuat hükümleri arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine yönelik olarak hazırlandığı ve çatı ile ilgili teknik formların çözümüne yardımcı olması açısından da kamu yararı taşıyan bir düzeltme niteliğindedir.

5.1.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifleri

122 / 1985 onanlı Altunizade Nazım İmar Planındaki ayolları, kamulaştırma sınırı şematik olup, bu sınır çevresindeki sillerin yapılması hakkında uygulama aşamasında Kara Laftı Bölge Müdürlüğünün görüşü alınacaktır.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
D. Düzenlenecek konut alanı 1. Çatı ve çatı kır 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, birinci çatı yüzeyi, ikinci çatı yüzeyi ve mahya alan olmalıdır. 1.2 Dış parapet yüksekliği 1.10 metre betonarme veya 1.10 metre yüksekliğinde betonarme, gerekli güvenlik tedbirlerinin alınması kaydıyla 0.80 metre betonarme yapılabilir. 1.3 Mansard çatılarda gizli dere uygulaması yapılacaktır. 1.4 Saçak yapılması durumunda saçak ucundan, aksi halde binanın son kat döşemesinin bitiş noktasından itibaren 0.60 metre içeri çekilmek suretiyle 0.80 metre yüksekliğinde yapılabilir. 1.5 Saçak yapılması durumunda saçak ucundan, aksi halde binanın son kat döşemesinin bitiş noktasından itibaren yatayda 1.50 metre içeri çekilerek ve dikeyde 2.20 metre yüksekliğinde yapılabilir. Çatı parapetle birleştiği doğruya eğim birinci çatı yüzeyi, mahya ile birleştiği doğruya eğim ikinci çatı yüzeyi olacaktır. 1.6 Mahya yüksekliği saçak yapılması durumunda saçak ucundan, aksi halde binanın son kat döşemesinin bitiş noktasından 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 Pencere (güvercinlik) iç parapet üzerine dik yapılabilir. Bu durumda pencere (güvercinlik) üst kotu ikinci çatı yüzeyi başlangıç kotunu geçemez. Pencere (güvercinlik) trapez ya da yassı yapılamaz. Pencere (güvercinlik) yapılacak üçgen alınlıkların yükseklikleri 0.20 metreden az olamaz. 1.8 Her bir pencere (güvercinlik) genişliği yatayda 1 metreyi geçemez. Bu pencereler (güvercinlikler) birbirine eklenerek bariyer pencere haline getirilemez. Ayrıca toplam uzunlukları teraslara açılan kapı ve pencereler hariç hesaba esas bina cephesinin toplam uzunluğunun 2/5'ini geçemez. Mansard çatılarda; çatı piyesi ön teraslar ve veya kat terası gibi alanlar yapılabilir. Bu durumda teraslar bütüklü olduğu konut parsel cephesine 1.50 metreden fazla yaklaşamaz. Birden fazla bakanlar 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 genişliği toplam teras alanı bina cephesinin toplam uzunluğunun 2/5'ini geçemez. 1.9 Pencere (güvercinlik) harici aydınlık ve havalandırma amacıyla ikinci çatı yüzeyi ile birlikte yapılan özdeş eğimli pencereler yapılabilir. 1.10 Terasların, yan ve üstlerinin kapatılmasının talep edilmesi halinde ilgili belediye yetkilileri bu durumda teras, 2.20 m'nin üzerine çıkamaz. Kaplama malzemelerinin açılıp, kapanabilir yapılar ile yapılması esastır. 1.11 Blok arak nizam ve katışık köşe başı binalarda kesilen birinci ve ikinci çatı yüzeyi köşe noktasından bina dış parapetlerine uzanan dik doğrultular ile bina köşe parapetleri arasında kalan alanlar da teras yapılamaz. 1.12 Mansard çatıların bağunsız bölüme ait piyesi ya da ortak alan çatı arası olarak düzenlenmesi durumunda asansör kulesi ve merdiven evi kenti estetiğine 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 kulelerinin cephe yaklaşması durumunda makine dairesi asansör seçimi yapılamaz.

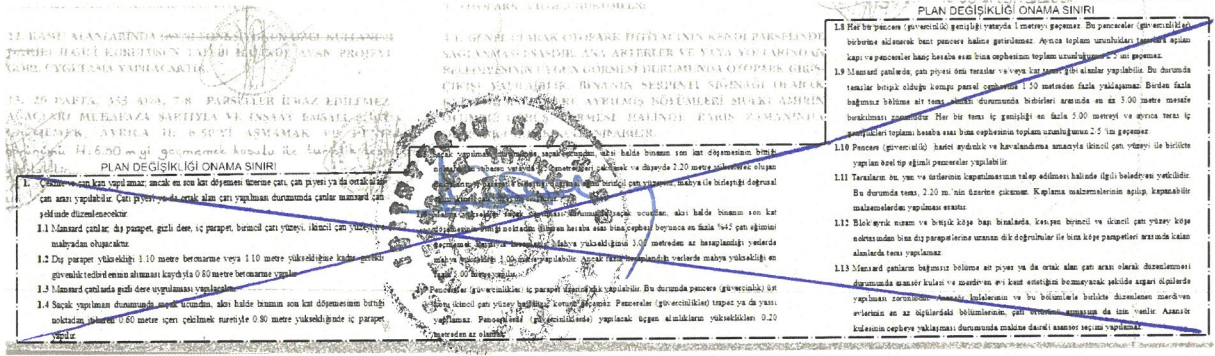
Fotoğraf 1 18.03.1991 tt.'li Altunizade Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

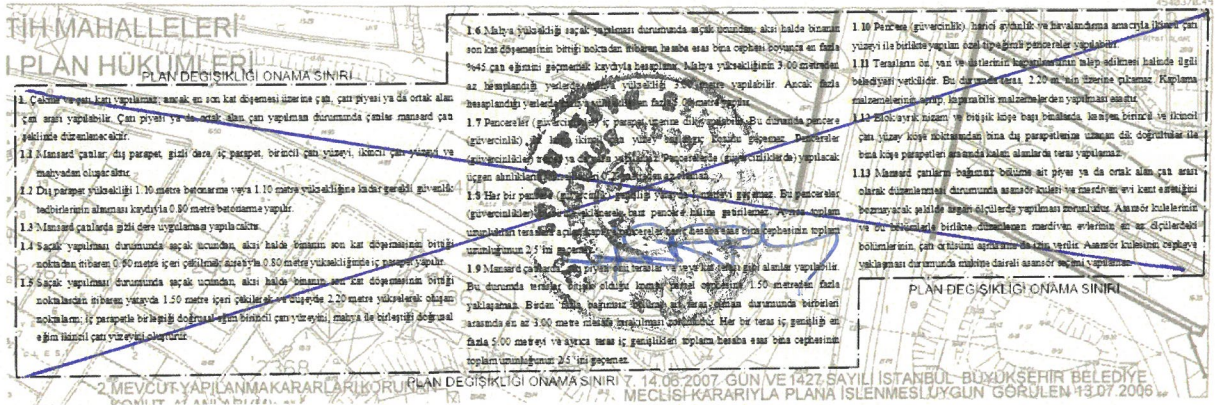
1. Çekme ve çatı katı yapılmaz. Ancak en son kat döşemesi üzerine çatı, çatı piyesi ya da ortak alan çatı arası yapılabilir. Çatı piyesi ya da ortak alan çatı yapılması durumunda çatılar mansard çatı şeklinde düzenlenecektir.
- 1.1 Mansard çatılar, dış parapet gizli dere, iç parapet, birincil çatı yüzeyi, ikinci çatı yüzeyi ve mahiyatları olacaktır.
- 1.2 Dış parapet yüksekliği 1.10 metre betonarme veya 1.10 metre yüksekliğine kadar gerekli güçlük ve derinlik alınması kaydıyla 0.80 metre betonarme yapılır.
- 1.3 Mansard çatılarda gizli dere uygulanması yapılacaktır.
- 1.4 Saçak yapılması durumunda saçak uçundan, aksi halde binanın son kat döşemesinin bittiği noktadan itibaren 0.60 metre içten çalışmak suretiyle 0.80 metre yüksekliğinde iç parapet yapılır.
- 1.5 Saçak yapılması durumunda saçak uçundan, aksi halde binanın son kat döşemesinin bittiği noktalardan itibaren yatayda 1.50 metre içten çekilerek ve düşeyde 1.20 metre yükselerek dışarı noktaların iç parapetle birleştiği doğrusal eğim birincil çatı yüzeyini mahya ile birleştiği doğrusal eğim ikinci çatı yüzeyini oluşturur.
- 1.6 Mahya yüksekliği saçak yapılması durumunda saçak uçundan, aksi halde binanın son kat döşemesinin bittiği noktadan itibaren hesapta 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 Pencere (güvercinlik) kısıtlı olarak üstüne dik yapılabilir. Bu durumda pencere (güvercinlik) üst kote altına en az 1.50 metre başlangıç yüksekliği geçemez. Pencere (güvercinlik) tapet ya da yastı yapılması durumunda (güvercinliklerde) yapılacak içten alımların yüksekliği 0.20 metreden fazla olmaz.
- 1.8 Her bir pencere (güvercinlik) genişliği yatayda 1 metreyi geçemez. Bu pencereler (güvercinlikler) birbiriyle dikeyde birleşerek pencere haline getirilemez. Ayrıca toplam uzunlukları teraslara açılan kapı ve pencereler hariç, bina esas bina cephesinin toplam uzunluğunun 2/3'ünü geçmez.
- 1.9 Mansard çatılarda çatı piyesi, omi teraslar ve veya kat terası gibi alanlar yapılabilir. Bu durumda teraslar birleşik olduğu konutta parsel cephesine 1.50 metreden fazla yaklaşamaz. Birden fazla bağımsız bölüme ait teras olması durumunda birbiriyle 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 esas bina cephesinin toplam uzunluğunun 2/3'ünü geçemez.
- 1.10 Pencere (güvercinlik) herici aydınlık ve havalandırma amacıyla ikinci çatı yüzeyi ile birlikte yapılan özel tip eğimli pencereler yapılabilir.
- 1.11 Terasların ön yan ve üstlerinin kapatılmasını talep edilmesi halinde ilgili belediye yetkilidir. Bu durumda teras 2.20 m. nin üzerine çıkamaz. Kaplama malzemelerinin ağırlık, kapatabilir malzemelerden yapılması esastır.
- 1.12 Blok, aynık nitam ve birleşik köşe başı binalarda, herşey birincil ve ikinci çatı yüzey köşe noktasından bina dış parapetlerine uzanan dik doğrularla ile bina köşe parapetleri arasında kalan alanlarda teras yapılamaz.
- 1.13 Mansard çatıların bağımsız bölüme ait piyesi ya da ortak alan çatı arası olarak düzenlenmesi durumunda asansör kulesi ve merdiven evi kant avarajını bozmayarak şekilde uygun ölçülerde yapılması zorunludur. Asansör kulesinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir. Asansör kulesinin cepheye yaklaşması durumunda makine dairesi asansör seçimi yapılamaz.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

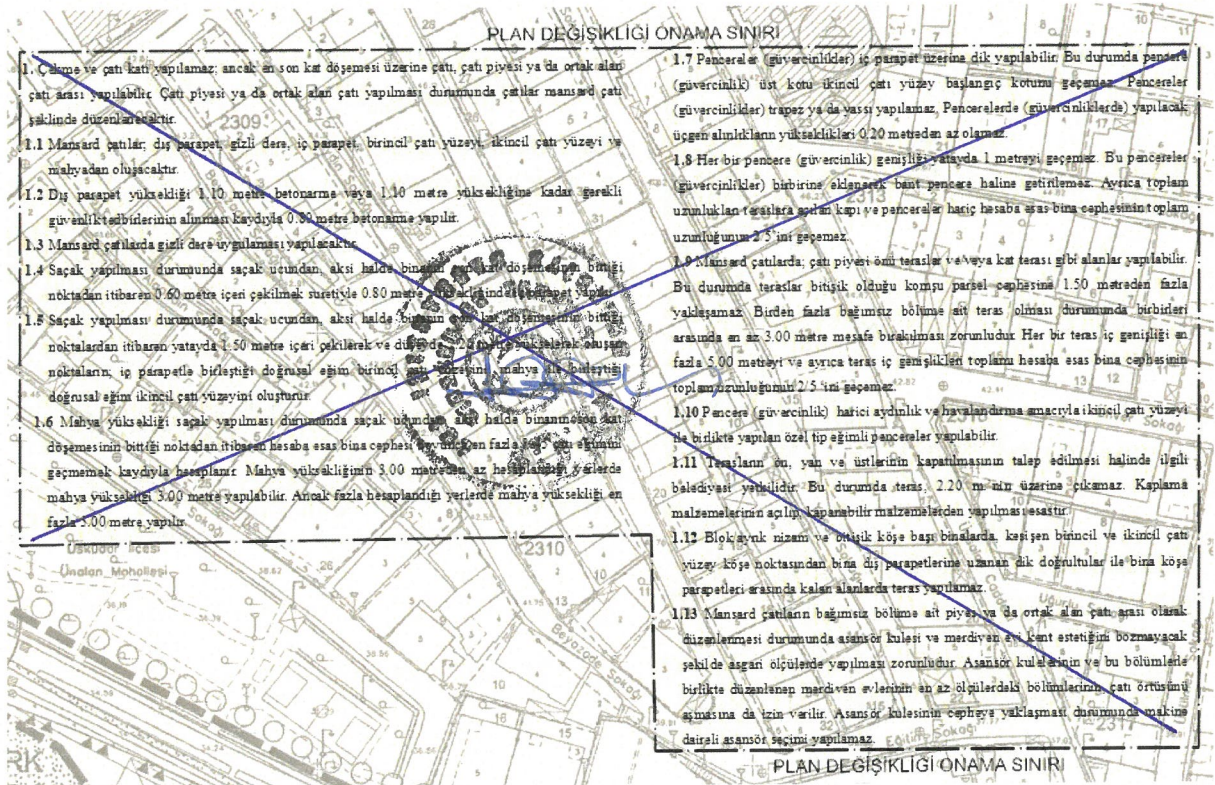
Fotoğraf 2 11.08.1998 tt.'li Bulgurlu Kısıklı Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği



Fotograf 3 09.06.2006 tt.'li Üsküdar Merkez Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği



Fotograf 4 13.02.2008 tt.'li Ünalın, Örnek, Esatpaşa ve Fetih Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği



Fotograf 5 28.11.2016 tt.'li Ünalın Mahallesi Güneyi Alt Bölge Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği

5.1.3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifleri-Plan Notları

Üsküdar İlçesinde Çatı Yapımına İlişkin Meri İmar Planlarına Plan Notu İlavesine Yönelik Hazırlanan 1/000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları ise;

- ” 1. Çekme 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 iç 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 Pencere (güvercinlikler) iç parapet üzerine dik yapılabilir. Bu durumda pencere (güvercinlik) üst kotu ikincil çatı yüzey başlangıç kotunu geçemez. Pencere (güvercinlikler) trapez ya da yassı yapılamaz. Pencere (güvercinlikler) yapılacak üçgen alınlıkların yükseklikleri 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, dairesel asansör seçimi yapılamaz." şeklindedir.

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 2.20 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 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.

- Çatı piyesi kullanımlarında da yukarıdaki hükümler uygulanır.



EKLER:

1. Yapı ve Kontrol Müdürlüğü 08.01.2024 tarihli ve E-14510240-115.99-238120 sayılı yazısı
2. 10.01.2024 tarihli ve 238226 sayılı Başkanlık Olur'u.

EK-1



T.C.
ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yapı ve Kontrol Müdürlüğü



Sayı : E-14510240-115.99-238120
Konu : Plan notu değişikliği

08.01.2024

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İstanbul ili, Üsküdar ilçesinde olası İstanbul depremine karşı hazırlıklı olunması amacıyla binaların yenilenmesi ve standartlarının yükseltilmesi için yapılan uygulamalarda, imar işlemlerine esas oluşturan imar plan notlarında birtakım düzenlemeler yapılması gerektiği Müdürlüğümüzce tespit edilmiştir. Ayrıca Üsküdar gibi prestij ve silüet açısından önem arz eden önemli bir ilçemizin mevcut durumdaki yapılaşma dokusu incelendiğinde; kaçak katlar ve çatı kullanımlarının meri planlar ve mevzuat kapsamı dışında olduğu ve kentin silüetini olumsuz yönde etkilediği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda; yapı stoğunun yenilenirken yapılacak binaların çatı arası piyeslerinin yaşanabilir formda olması, çatılara yeni bir form verilerek kaçak yapılaşma sorununun önüne geçilmesi, ısı ve su yalıtımlarının yetersiz olmaması ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılaşma hızının artarken, kanunsuz uygulamaların önüne geçilmesi ve çatı kullanımlarının gerek görsel gerek işlevsel bütünlüğünün sağlanması amacıyla Müdürlüğümüzce gerekli görülen plan bölgelerinde plan notu değişikliklerinin yapılması hususu önemle arz olunur.

Furkan ALTAŞ
Yapı Kontrol Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 9IZL-6VAB-8UA1 Belge Doğrulama Adresi : <https://turkiye.gov.tr/uskudar-belediyesi-ebys>

Adres: Mimar Sinan Mahallesi Çavuşdere Caddesi No:35 Üsküdar İSTANBUL
Telefon No : 2165313000
e-Posta :
Kep Adresi : uskudarbelediyesi@hs01.kep.tr

Fax No :

İnternet Adresi : <http://www.uskudar.bel.tr/>

Bilgi İçin : Alperen UÇAR
İnşaat Mühendisi
Dahili No:





T.C.
ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-64997451-115.01.06-238226
Konu : Çatı yapıyla ilgili plan notu değişiklikleri

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : 08.01.2024 tarihli ve E-14510240-115.99-238120 sayılı yazı.

Yapı ve Kontrol Müdürlüğünün ilgi yazısı ile, İstanbul ili, Üsküdar ilçesinde olası İstanbul depremine karşı hazırlıklı olunması amacıyla binaların yenilenmesi ve standartlarının yükseltilmesi için yapılan uygulamalarda, imar işlemlerine esas oluşturan imar planı notlarında birtakım düzenlemeler yapılması gerektiği talep edilmektedir.

İlgi yazı doğrultusunda Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde; Üsküdar gibi prestij ve silüet açısından önem arz eden önemli bir ilçemizin mevcut durumdaki yapılaşma dokusu incelendiğinde; kaçak katlar ve çatı kullanımlarının meri planlar ve mevzuat kapsamı dışında olduğu ve kentin silüetini olumsuz yönde etkilediği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda; yapı stoğunun yenilenirken yapılacak binaların çatı arası piyeslerinin yaşanabilir formda olması, çatılara yeni bir form verilerek kaçak yapılaşma sorununun önüne geçilmesi, ısı ve su yalıtımlarının yetersiz olmaması ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılaşma hızının artarken, kanunsuz uygulamaların önüne geçilmesi ve çatı kullanımlarının gerek görsel gerek işlevsel bütünlüğünün sağlanması amacıyla Müdürlüğümüzce gerekli görülen plan bölgelerinde plan notu değişikliklerinin yapılması gerektiği tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda; 09.06.2006 t.t.'li Üsküdar Merkez Bölgesi Uygulama İmar Planı, 18.03.1991 t.t.'li Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı, 13.02.2008 t.t.'li 1/1000 ölçekli Ünalın, Örnek, Esatpaşa ve Fetih Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı, 11.08.1998 t.t.'li Bulgurlu-Kısıklı Mahalleleri Uygulama İmar Planı kapsamında çatı yapıyla ilgili plan notu değişikliği çalışmalarının başlatılması hususunu olurlarınıza arz ederim.

Battal ÇAT
Plan ve Proje Müdürü

Uygun görüşle arz ederim.
Abdullah AYAZ
Başkan Yardımcısı

OLUR

Hilmi TÜRKMEN
Belediye Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 9IZ8-G5YZ-8Z0U Belge Doğrulama Adresi : <https://turkiye.gov.tr/uskudar-belediyesi-ebys>

Adres: Mimar Sinan Mahallesi Çavuşdere Caddesi No:35 Üsküdar/İSTANBUL

Telefon No : 2165313000

e-Posta : aaltay@uskudar.bel.tr

Kep Adresi : uskudarbelediyesi@hs01.kep.tr

Fax No :

İnternet Adresi : <http://www.uskudar.bel.tr/>

Bilgi İçin : Ayça ALTAY

Şehir Plancısı

Dahili No:

