

# İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ

## ÇATILAR İLE İLGİLİ MADDELER

### MADDE 7.02

Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların karakterine göre yapılacak binanın durum ve ihtiyacına uygun olması şarttır.

#### 7.02.1. Çatı Eğimi:

Çatı yüzeylerinin meyili %45'i geçemez.

Hiçbir durumda mahya yüksekliği 5.00 mt.yi geçemez.

Çatı yüzeylerinin meyili saçak ucundan hesaplanır ve çatı yüzeyleri açık cephelerin saçak uçlarına dik akıntılı olarak düzenlenir.

5.00 mt.yi geçmemek şartı ile hesaplanacak mahya yüksekliklerini asmamak ve en çok meyil içinde kalmak şartıyla çatı şekli serbesttir.

Çatılarda gizli dere uygulamalarında; max çatı eğimi son kat döşeme seviyesinden başlatılarak hesaplandığında ulaşılabilecek mahya seviyesi asılmamak şartıyla çatı 50 cm iç parapet üzerinden başlatılabilir

Bodrum hariç 2 katı geçmeyen ayırık nizam binalarda çatı arası piyesi ve çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde Belediyesi yetkilidir.

#### 7.02.2. Çatı Arasını Kullanma:

Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, doğalgaz yönetmeliğine uygun olarak kazan dairesi ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler; çatı eğimi içerisinde kalmak koşuluyla, ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum piyes ölçülerini sağlamak şartı ile yapılabilir. Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla bu alanlar için belirlenen asgari yükseklik şartı aranmaz.

Çatı piyeslerinin ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının %25'ini asmamak, bağımsız bölümler arasındaki terasların birbirlerine olan mesafeleri en az 4.00 m. olmak ve saçak ucundan itibaren derinliği en az 3,00 m olmak şartıyla, bağımsız bölüme ait teras yapılabilir.

Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan betonu kısmen veya tamamen yapılmayabilir.

Son kat tavan döşemesi en yüksek mahya kotunu asmayacak ve en fazla çatı eğimi içinde kalacak şekilde eğimli olarak tertip edilebilir. Avan projesine göre uygulama yapılan alanlar ile, konut ve ticaret, konut+ticaret alanlarının dışında çatı arası piyesi yapılamaz.

#### 7.02.3. Çatı Dışına Tasma:

Merdiven evi, ışıklıklar, duman ve hava bacaları çatı mahyasını (0.50) m. asabilir. \_kili blok ve blok nizam binalarda komsu duvarlar çatı arasında da devam edecek ve çatı örtüsünü en az (0.50) m. asacaktır. TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin çatı örtüsünü asmasına izin verilir.

Bu maddede belirtilenler ve 8.03 maddesindeki çatı piyeslerinde düzenlenecek pencereler dışında çatı örtüsü üstünde hiç bir çıkma ya da çıkıntı yapılamaz.

#### 7.02.4. Teras Çatılar:

Teras çatılarda merdiven evi, asansör kulesi, teknik olarak gerekli ise ortak anten, yüksekliği kadar cephe hattından çekilmek kaydı ile güneş enerjisi, otopark, ilgili kuruluşlardan (DLH) uygun görüş alınmak kaydı ile helikopter iniş pisti, su deposu ve peyzaj düzenlemesi yapılabilir. İlan reklâm amaçlı panolar konulması belediye iznine tabidir.

Teras çatılar sadece ortak alan olarak kullanılabilir.

Teras çatılarda ısı ve su yalıtımı uygulanması ve kenarlarda en çok 1.00 m. Yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur. ( Bu tür korkulukların deprem yüklerinin altında devrilmesinin önlenmesi için gereken tedbirler alınmalıdır)

Teras çatılarda bahçe düzenlemesi yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 50 cm toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez.

Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, wc, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için toplam teras alanının % 10 unu geçmeyen ve en fazla 20 m<sup>2</sup> kapalı mekân oluşturulabilir. Bu alan; merdiven evine bitişik olarak, bina ön cephesine asgari (3.00) m.den fazla yaklaşmayacak şekilde düzenlenecek ve katlar alanına dâhil edilmeyecektir.

#### **7.02.5. Çatı Hükümlerine Tabi Olmayan Yapılar:**

Avan proje uygulamalarına ilişkin yapılar, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları, anıtsal yapılar, sanayi yapıları, resmi ve umumi yapılar, dini yapıların çatıları ve bunların yeni yapılacak yada tamir veya tadil edilecek bölümlerinin çatıları bu madde hükümlerine tabi değildir. Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri saklıdır.

#### **7.02.6. Genel Hükümler:**

Çatı arasına çıkan merdivenler ve asansör kuleleri bina ön cephesine asgari (3.00) m.den fazla yaklaşamaz.

Umumi binalar, sağlık ve eğitim tesisleri, içinde patlayıcı madde bulundurulan binalar ile yüksek yapı ve tesislere paratoner konulması mecburidir. Her türlü binanın çatısına birden fazla TV, radyo ve diğer amaçlı kullanımlar için anten tesis edilemez. Yüksek yapılar ile havaalanı uçuş koridoru dâhilinde en fazla yükseklikteki yapılarda belediyesince uygun görülecek yerlerde uyarı lambası tesis edilecektir.

#### **7.02.7. Saçaklar:**

Saçak genişliği maksimum (0.60) mt. dir. Saçak ucu seviyesi son kat döşeme seviyesidir.

Saçak genişliği en fazla (0.60) mt. dir. Saçak ucu seviyesi son kat döşeme seviyesidir.

Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde zemin katta ve dış cephelerde bina sahasına dahil edilmeyen boşluklar oluşturularak yapılan binalarda bu boşluklar üzerinde yapılacak saçak uçları birleştirilebilir.

Ön bahçesiz binalarda yapılacak giriş saçaklarının genişliği (0.60) mt. yi geçmemek şartıyla, en alçak noktası yaya kaldırım (tretuvar) üst seviyesinden (2.40) mt.den az olamaz. Ön bahçeli binalarda ise giriş saçak genişliği (1.50) mt.ye kadar artırılabilir.

Ancak bodrum hariç 4 katı geçmeyen ayrık nizam binalarda saçak ucu ile parsel sınırı arasındaki mesafe hiçbir noktada 2 mt.nin altına düşmemek şartıyla saçak genişliğinin en fazla 1.00 m.' ye kadar yapılmasının kabulüne Belediye yetkilidir.

#### **7.02.8. Dış Görünüm:**

Belediyeler mahallin, çevrenin ve bitişik bina veya binaların özelliklerine göre görüntü kirliliğine meydan vermemek için yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe şeklini boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Evvelce yapılmış olan yapılar için de bu yetki kullanılabilir.