..21/10/2025 günü Büyükşehir Belediye Başkanına [illegible]
Nuri ASLAN
Büyükşehir Belediye Başkan V.
Başkanı

İLÇE

İL: İSTANBUL

BURSA-G22-a-02-c-4-c

11/1186

TT: 11-5-2006

VİP PIN NO: 341 111 196

KADIKÖY İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ			
PLANIN İSMİ		11.05.2006 ONAY TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA ÇATI ALANARINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	
Pafta No:		G22A02C4C	Ölçek: 1/1000
		Adı Soyadı	İmza
PLANLAMA EKİBİ	Şehir Plancısı	Burcu SARI BAŞMAN	[signature]
	Büro Sorumlusu	Nilgün CANATAR	[signature]
	Plan ve Proje Müd.	Zerrin KARAMUKLUOĞLU	[signature]
29.08.2025 tarih ve E-85812958-115.01.99-2633788 sayılı yazımız eki plan teklifidir.			

TOLGA ŞAHLIOĞLU
T.C Kadıköy Belediye Meclisi
İmar Komisyonu Başkanı

ALİ İHSAN DOĞAN
Mesken Kentsel Yenileme ve
Doğal Afetler Kom. Bşk.

Kadıköy Belediye Meclisinin ..04../09../.2025........tarih ve .....2025/137........sayılı kararı eki olan plandır.

Mesut KÖSEDAĞI
Kadıköy Belediye Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/10/2025 tarihinde ve 2025/1132 sayı ile aynen / tadilen tasdik edilen [illegible] olan plandır.

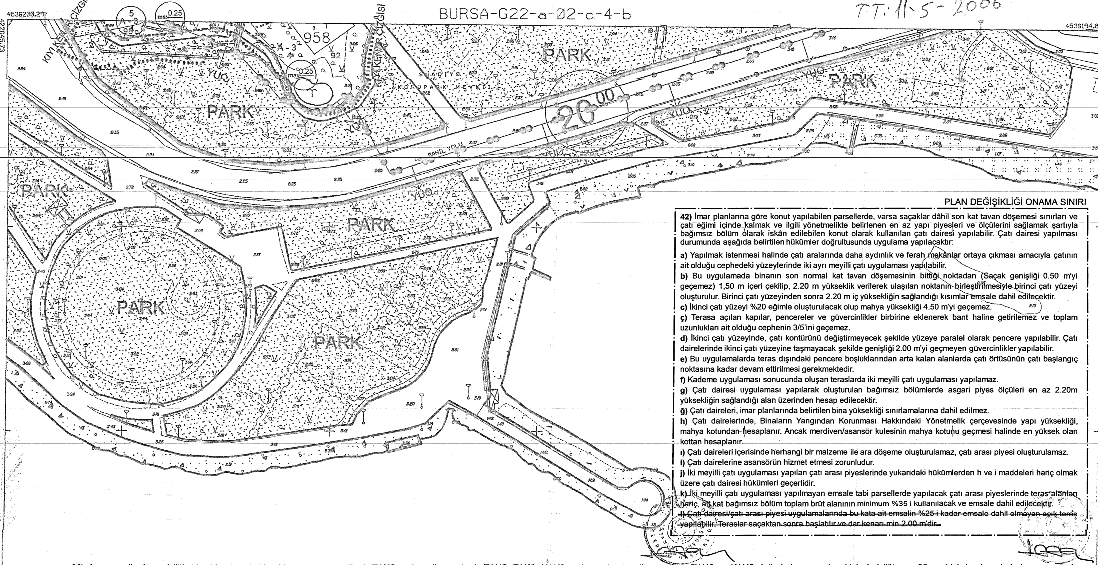
Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

Tarık ERDOĞAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
Kentsel Yenileme Komisyonu Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 13-10-2025.....tarih 2025-.........sayılı yazısı eki paftadır. 2022265-2195189

Sıla ÇUHACIOĞLU
Şehir Plancısı

Mustafa ŞİRİN
Şehir Plancısı



42) 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. Birinci çatı yüzeyinden sonra 2.20 m iç yüksekliğin sağlandığı kısımlar emsale dahil edilecektir.

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 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 dairelerinde, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği, mahya kotundan hesaplanır. Ancak merdiven/asansör kulesinin mahya kotunu geçmesi halinde en yüksek olan kottan hesaplanır.

ı) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz.

i) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur.

j) İki meyilli çatı uygulaması yapılan çatı arası piyeslerinde yukarıdaki hükümlerden h ve i maddeleri hariç olmak üzere çatı dairesi hükümleri geçerlidir.

k) İki meyilli çatı uygulaması yapılmayan emsale tabi parsellerde yapılacak çatı arası piyeslerinde teras alanları hariç, alt kat bağımsız bölüm toplam brüt alanının minimum %35 i kullanılacak ve emsale dahil edilecektir.

~~**l)** Çatı dairesi/çatı arası piyesi uygulamalarında bu kata ait emsalin %25 i kadar emsale dahil olmayan açık teras yapılabilir. Teraslar saçaktan sonra başlatılır ve dar kenarı min 2.00 m'dir.~~

36) Ara parsellerde genişliği; 14 m'den küçük 12 m'den büyük parsellerde TAKS ve h verilen yerlerde TAKS; TAKS, KAKS ve h= serbest verilen yerlerde TAKS ve KAKS değerleri aranmadan, blok derinliği max 30 m, blok başlarında bahçe mesafesi min 4 m olacak şekilde; ara parsellerde genişliği 12 m'den küçük 9 m ve daha büyük parsellerde TAKS ve KAKS değeri aranmadan blok derinliği max 30 m, blok başlarında yan bahçe mesafeleri min 3 m olacak şekilde hmax= 12.50 myüksekliğinde ikili blok düzenlemeye Müdürlüğü yetkilidir. Blok düzenlenirken sağır duvar oluşturulamaz. Bu tür bloklar düzenlenirken; Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi ve E- 5'den yüz alan ilk binaların yüksekliği hmax= 15.50 m'dir. Ancak parselin arka cephesindeki yoldan da cephe alması durumunda bu yoldan cephe alan blokların yüksekliği hmax= 12.50 m'dir.

37) Mevcut teşekkülün veya parselasyon durumunun gerektirdiği hallerde, % 25 çizgisinin altında kalan az yoğun konut alanlarında (sahil parseli hariç) ve Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan 14 m'den büyük parsellerde TAKS'a bağlı olarak, parsel cephesi 14 m'den küçük parsellerde ise TAKS aranmadan; bina cephe şartı aranmadan parsellerde; max 30 m derinliğinde hmax= 12.50 m yüksekliğinde, blok başlarında yan ve arka bahçe mesafeleri min 1.5 m olacak şekilde TAKS ve KAKS aranmadan ikili, üçlü veya daha fazla bitişik blok düzenlemeye Müdürlüğü yetkilidir. Blok düzenlenirken hiçbir şekilde sağır duvar oluşturulamaz. Bu tür blok ve bloklar düzenlenirken Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi yüksekliği hmax= 15.50 m'dir. Bu blokların arkasında tekrar aynı parsellerde ikinci bloklar düzenlenemez, ancak parselin arka cephesindeki yoldan da cephe alması durumunda bu yoldan cephe alan bloklar düzenlenebilir ve hmax= 12.50 m'dir.

38) TAKS ve KAKS aynı anda uygulanan gerek mevcut teşekkülün gerekse parselasyonun gerektirdiği hallerde; parsel cephesi 14 m'den küçük olanlarda KAKS aranmadan, parsel cephesi 14 m'den büyük olanlarda KAKS'a bağlı olarak; Müdürlükçe ön, yan ve arka bahçe mesafelerine bağlı olmadan, bina cephe şartı aranmadan max 30 m derinliğinde hmax= 12.50 m yüksekliğinde üçlü blok veya bitişik blok düzenlenir. Blok düzenlenen bu parsellerde; arka yola da cephesi olması durumunda aynı bloklar düzenlenir. Blok düzenlemelerinde sağır duvar oluşturulamaz. Parsel sınırına min 1.5 m bırakılır.

39) Müdürlükçe düzenlenen bloklarda mevcut teşekkül dikkate alınarak yollardan çekme mesafeleri plandaki koşullara bağlı olmadan Müdürlüğü'nce belirlenecektir.

40) Sahil parselleri de dahil bütün parseller ifraz olurken ifrazdan sonra oluşacak her parselin cephesinin en az 16 m olması gerekir. Sahil parselerinde ifraz yapılırken; ifrazdan sonra oluşacak parsellerde, yeni sahil parseli min 40 m derinliğinde olacaktır. Diğer parsellerde derinlik şartı aranmaz. İfrazın sonunda ise; oluşacak her parselin alanı min 600 m2'yi, sahil parseli olması durumunda ise bu parselin alanı min 800 m2'yi sağlayacaktır.

41) Sahil adası ve sahil parselleri dışında mevcut teşekkül ve parselasyon gerektirdiği hallerde iki ve ikiden çok yoldan cephe alan inşaata müsait ancak cephe ve alan ölçüleri bakımından normal ifraz şartlarını sağlamayan parseller cephe ve alan şartı aranmaksızın yapılaşma şartlarını sağlaması durumunda en fazla ikiye ifraz edilebilir.

~~42) Çekme ve çatı katı yapılamaz. Ancak imar yönetmeliğine uygun olarak çatı arası yapılabilir.~~

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

43) Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi, sahil parselleri ve sahil adaları dışında kalan parsellerde; ön bahçe mesafesi 6.00 m ve daha az çekilenlerde yolun yüksek noktasından kot alınır. 6.00 m'den fazla çekildiği takdirde ön cephe ortalaması alınır. Yoldan geriye doğru yükselen parsellerde (ters meyilli parsellerde) ön cephe ortalaması alınır ve (± 0.00) seviyesinde tesviye edilebilir. Yoldan düşük ön bahçeler tretuar seviyesinde doldurulacaktır.

44) Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nde; kot, cadde tretuar üst seviyesinden verilecek ve caddeye göre (köşebaşı dahil) düşük olan ön bahçeler tretuar boyunca, tretuar seviyesinde doldurulacaktır. Ayrıca yan ve arka bahçelerdeki tabii zemin kotu muhafaza edilecektir. Yola göre ters meyilli olan arsalarda, ön bahçeler tretuar seviyesinde ve tretuar boyunca, yan ve arka bahçeler de komşu parsellere zarar vermeyecek şekilde +1.00 kotunda parsel tamamında tesviye edilebilir.

45) Sahil adalarında denizden yüz alan ilk parsel sahil parseli olup bina yüksekliği ise; hmax= 9.50 m'yi geçemez. Sahilden yüz alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde sahile bakan ilk yapının arkasındaki yapılarda sahil parseli statüsü uygulanır. Eğer sahil parselinin arka yola da cephesi var ise bu yola cepheli son binaya sahil adası (hmax= 12.50 m) statüsü uygulanır. Son bina sadece yan yola cepheli olduğunda sahil parseli statüsü uygulanır. Ancak arka yola cepheli son binanın denize bakan cephesinin sahil cephesi kadastral hududundan en az 40 m mesafede olması şartı aranacaktır. Ayrıca köşe başı sahil parselinin arkasında yol yok ise parsel tamamında sahil parseli statüsü uygulanır. Kıyı kenar çizgisinden min 10 m çekilecektir.

46) Sahil parsellerinde ve sahil adalarında kot yolun bina hizasındaki yüksek noktasından alınır. Sahil parselinde geriye doğru yükselen parsellerde ise; binanın zemine oturduğu yerdeki ön cephe ortalaması alınabilir veya yolun bina hizasındaki yüksek noktasından kot alması durumunda ise eğimden dolayı bir kat açığa çıkabilir. Ancak, birden fazla kat açığa çıkması durumunda bodrum katın taban döşemesinden 1.00 m aşağısına kadarki kısım tesviye edilerek doldurulacaktır. ± 0.00 seviyesinde ise binadan 3.5 m geriye kadar olan çevresi tesviye edilebilir.

47) " İGDAŞ " altyapı hatlarına min 0.80 m yaklaşma sınırı ile inşaat yapım ve diğer altyapı hatları inşası yapılabilir.

48) Bu planda tereddüte düşülen hususlarda çevre yapılanma şartları dikkate alınarak İlçe Belediye Başkanlığı'nca belirlenecek hususlara göre uygulama yapılacaktır.

— 103 Pafta, 412 Ada, 74 Parsel, Dini Tesisler Alanı ve Parklar ve Dinlenme Alanıdır. Dini Tesisler Alanı olarak kullanılacak alan 2.500 m²'yi geçemez. Ağaç rölevesi yapılarak korunması gerekli ağaçlar Korunacaktır. Plan bölgesinde 03.03.2005 onanlı Kadıköy Merkez-E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi N.İ.P.'deki "Dini Tesisler Alanı" yapılanma şartları ile ilgili plan hükümleri geçerlidir.

KONUT ALANLARINDA

1) Konut alanlarında max TAKS= 0.35 olarak uygulandığında yapılacak binada açık ve kapalı çıkma yapılamaz. Bina zemin oturumu 0.35 altında yapıldığında çıkma yapılabilir. Ancak bu gibi durumda çıkmalar dahil normal kat alanı 0.35'i geçemez.

2) Konut alanlarında ilgilisinin talebi halinde yönetmelikteki şartları sağlamak koşuluyla İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün , İlçe Belediye Başkanlığı'nın ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüşleri alınarak özel ilköğretim ve özel ortaöğretim tesisleri yapılabilir. Bu fonksiyonlar yapılırsa lejantta bu fonksiyonlara verilen yapılanma koşulları uygulanır.

3) Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum kat yüz aldığı yolun kotunun altına düşmeden dükkan olarak yapılabilir. Ayrıca zemin kat konut olarak kullanılırsa zemin kat yüksekliği net 3 m yapılabilir.

AKARYAKIT ALANLARINDA

Akaryakıt istasyonlarında; Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden ve E- 5'den yüz alan akaryakıt alanlarında bina ön bahçe mesafesi 10 m'dir. Diğer yollardan ise çekme mesafesi 5 m'dir. Yan ve arka bahçe mesafeleri ise 4 m'dir. Bahçe mesafeleri sağlanamadığı takdirde bahçe mesafeleri Müdürlükçe belirlenecektir. Akaryakıt istasyonlarında bina oturumları max TAKS kadar yapılabilir. Bu nedenle bina boyutları serbesttir. Hmax= 2 kattır. Bu alanlarda WC, lavabo, yağ değişim alanı, her türlü satış birimleri gibi yapılar yapılabilir.

Akaryakıt istasyonu olan parsellerde;akaryakıt tankı, depo ve pompasının şayet yola cephesi var ise o yoldaki mevcut ve planlanan atıksuyu, içmesuyu isale ve şebeke borularının zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile borular ekseni arasında en az 5.00 m yapı yaklaşma sınırı bırakılması gerekmektedir. Proje aşamasında ilgili kurum görüşleri alınarak Avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onanmadan uygulama yapılamaz.

KORULUK ALANLAR

Koruluk alanlarda mevcut ağaçlar korunacak olup ağaç revizyonu yapılmadan uygulama yapılamaz.

Bu alanlarda parselin tamamı koruluk alanda kalıyorsa; max TAKS= 0.25, max Taban Alanı 250 m2, hmax= 9.50 m şartlarına göre yapı yapılabilir.

Koruluk alan ifraz edilemez. Birden fazla bina yapılması halinde taban alanları toplamı 250 m2'yi geçemez.

Parsel kısmen koruluk alanda kalıyorsa planda belirtilen koruluk alan sınırına göre ifraz yapılabilir. İfraz edilen parça, ilgili alan plan şartlarına, koruluk alanda kalan parça tamamı koruluk alanda kalan parsellerle ilgili plan şartlarına tabidir.

Bu alanların planda belirtilen hudutları dahilinde herhangi bir nedenle koruluk vasfının bozulması halinde bu plan hükümleri geçerlidir.

a	b	a	b
d	c	d	c
a	b	a	b
d	c	d	c

Fotogrametri yöntemiyle üretilmiştir.

Eşyükseklik eğrileri arası 1 metredir.

Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici firma: EMİ HARİTA BİLGİ İŞLEM LTD. ŞTİ.

BURSA-G22-a-07-b-1-b

1:1000

ONAY
Fotogrametrik yöntem ile üretilen İstanbul iline ait 20. blok 1/1000 ölçekli sayısal halihazır harita incelendi ve onandı.
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
26.03.2002

Semih TURHAN
Harita Müdürü

Şaban ERDEN
Genel Sekreter Yardımcısı