

T.C.  
ESKİŞEHİR TEPEBAŞI BELEDİYESİ  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



09 Şubat 2018

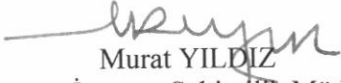
SAYI : M.26.7.TEP.0.13 / 1117  
KONU : Çatılarla İlgili Uygulama Esasları


BAŞKANLIK MAKAMINA

03.07.2017 / 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanan ve 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği**, Çatılar ile ilgili 40.Maddesinde geçen; “Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir.” ifadesi ile **5393 Sayılı Belediye Kanunu’na** istinaden;

Kentimizde oluşmuş olan çatı form karakteri ve çatı arası kullanımı da göz önünde bulundurularak binaların çatılarında uyulacak esaslar belirlenmiştir.

Uygun görüşle olurlarınıza arz ederim.

  
Murat YILDIZ  
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

  
Yrd.Doç.Dr. Erkan UÇKAN  
Başkan Yardımcısı

  
OLUR  
Dt. Ahmet ATAÇ  
Belediye Başkanı

Ek :  
Eskişehir Tepebaşı Belediyesi, Binaların Çatıları İle İlgili Uygulama Esasları  
(İki Sayfa Metin, Bir Sayfa Şematik Çizim, Toplam Üç Sayfa)

ESKİŞEHİR TEPEBAŞI BELEDİYESİ  
BİNALARIN ÇATILARI İLE İLGİLİ UYGULAMA ESASLARI

03.07.2017 / 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanan ve 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği**, Çatılar ile ilgili 40.Maddesinde geçen; “Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir.” ifadesi ile **5393 Sayılı Belediye Kanunu’na** istinaden;

Kentimizde oluşmuş olan çatı form karakteri ve çatı arası kullanımı da göz önünde bulundurularak binaların çatılarında uyulacak esaslar belirlenmiştir.

#### Çatılar İle İlgili Uygulama Esasları

- Çatıların %45 eğimli mahya yüksekliği dâhilinde kalması ve yapının durum ve ihtiyacına uygun olması zorunludur. İmar planında 3 ve daha az katlı yapılarda; çatı eğimleri her yöne uygulanmak zorunda olmayıp, ayırık nizam ve en az üç tarafı bahçeli olan bitişik nizamda çatı eğimi iki simetrik yönde uygulanmalıdır. Üç yol cepheli ada başı parsellerde ise yalnızca komşu parsellere bitişik olan cephelerde çatı eğimi düzenlenmesi yeterlidir. Derinliği ve/veya cephesi 20.00 metreyi geçmeyen köşe parsellerde yol cephelerine, diğerlerinde her yöne uygulanır. Sadece yol cephelerine eğim uygulanan köşe parsellerde verilecek maksimum mahya kotu çatı eğiminin iki yöne hesaplanmasıyla elde edilen kotu aşamaz.
- Çatı aralarında yönetmelikte belirlenen ölçüleri sağlamak kaydıyla su deposu, asansör makine dairesi ve son katlardaki bağımsız bölümlerle irtibatlı bölümler düzenlenebilir. Bu durumlarda asansörler çatı arasına hizmet verebilir. Son kat düzenlenmesinin çatı arası ile birlikte yapılmasının istendiği durumlarda ise ilgili mevzuat hükümleri ile hesaplanacak azami saçak kotu altında başlamak ve/veya normal koşullardaki azami mahya yüksekliğini geçmemek üzere çatı örtüsü %45 eğimi aşabilir. Tamir, tadil vb. durumlar için çatı arasına ve çatı üstüne ulaşılabilecek şekilde düzenleme yapılmalıdır. Yangın önlemleri çerçevesinde, dubleks dairelerin çatı katındaki bölümlerinden yangın kaçıışı düzenlenebilir. Yangın kaçıışı düzenlenmesinin zorunlu olmadığı hallerde dubleks dairelerin çatı arasında kalan mahallerinden yangın kapısı aranmaksızın ortak alana çıkış düzenlenebilir.
- Dubleks merdivenleri; yapının statik sistemine uygun olarak ve sonradan sökülüp kaldırılamayacak biçimde yapılmalıdır.
- Yapıdaki çıkmalar ile cephe hattındaki sürekliliğin bozulduğu durumlarda çatı başlangıç hattının önünde bırakılan boş alanlar, üzerinde gezilemeyen teras çatı olarak düzenlenebilir. Yönetmelik ve plan notlarının zorunlu kıldığı bitişik parsel çekmelerinde ise çatı eğimi uygulanmayabilir.



- Çatı arasında oluşturulan bölümlerde, çatı fenerinin önünde teras/açık alan düzenlenebilir. Ancak üstü açık teraslar ve kapalı olan kuşluk pencerelerin her birinin toplam cephe boyu 2.50 metreyi geçemez.
- Kuşluk penceleleri ve teraslar gibi açıklıklar arası mesafe minimum 1,50 metre olmalıdır. Bu açıklıklar birleştirilerek düzenlenemez.
- Çatı üst örtü malzemesi, çatının her yüzünde aynı veya uyumlu olmalıdır (renk ve doku). Eskişehir'in kış şartları düşünülerek dayanımı yüksek malzemeler seçilmelidir. Membran türünde, serilen malzemeler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın belirlediği çatı üst örtü malzemeleri dışındaki malzemeler kullanılmamalıdır. Çatılarda kar tutucu malzeme kullanılmalıdır. Çatı parapetlerinin yüksekliği 1.10 metreyi geçmemelidir.
- Tescilli sivil mimarı örneği, anıtsal ve kamu yararlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak, tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

\* Yapıların durum ve ihtiyacına yönelik olarak kırma çatılardan farklı çatı tipleri de uygulanabilir.

### **Mansard / Tonoz Tipi Çatı**

Çatı ile ilgili uygulama esaslarının eki olarak düzenlenen şematik çizimde belirtilen sayısal verilere uymak şartıyla; talep edilmesi halinde mansard veya tonoz tipi çatılar düzenlenebilir. Mimari ve Statik proje gereklilikleri göz önünde bulundurularak çağdaş malzemeler (cam, çelik, vb.) kullanılabilir. Mansard çatı sınırları içerisinde kalmak şartıyla tonoz vb. çatı tipleri de düzenlenebilir.

Mansard çatı yapılmak istenen ancak, yetersiz parsel ölçüleri nedeniyle %45 çatı eğimiyle oluşan, çatı iç yüksekliğinin konutlarda istenen mahal boyutlarını sağlamadığı durumlarda; %45 eğimle ulaşılan mahya yüksekliğine uyulmayabilir ve mahya yüksekliği 4.00 metreye kadar yapılabilir.

Çatı arasında yapılan piyeslerin açılıp kapanabilen pencereleri çatının yapısal durumunu zorlamamak ve çatı arasına çıkış verilmemek kaydıyla azami 2.00 metreye kadar yapılabilir. Mansard ve tonoz tipi çatılarda asansör üst tabliyesi çatı eğimini 1.20 metreden fazla aşmamalıdır.

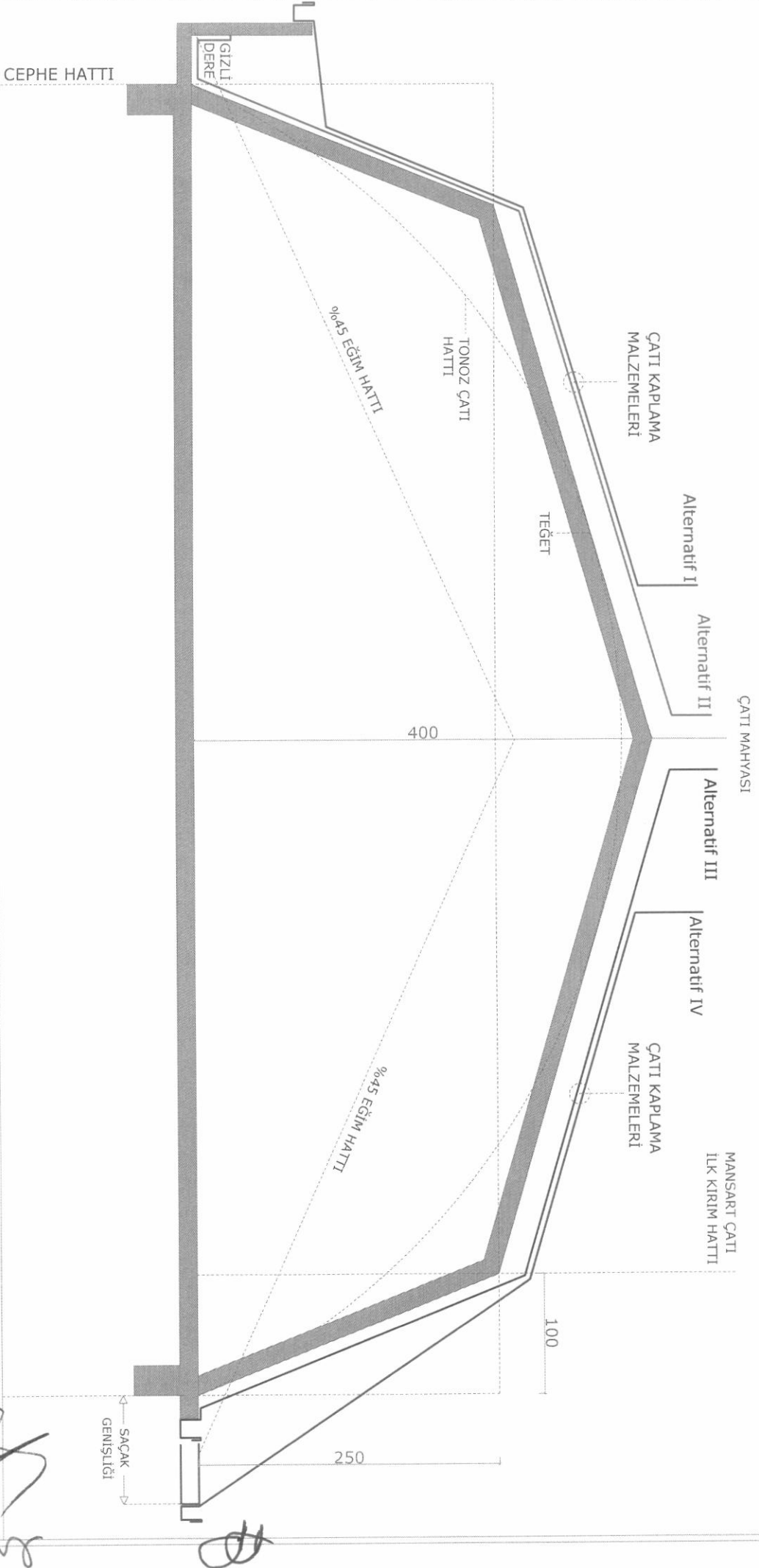
### **DAYANAK**

**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği** (Resmi Gazete Tarihi: 03.07.2017 Resmi Gazete Sayı : 30113)

**5393 Sayılı Belediye Kanunu**



EK1 : MANSARD ÇATI ŞEMATİK ÇİZİMİ



\* ÇATI KISMI KESİTİ ŞEMATİK BİR ÇİZİM OLUP; VERİLEN ÖLÇÜLERİN DIŞINA ÇIKMAMAK ŞARTIYLA, MİMARİ TASARIMA BAĞLI OLARAK FARKLI ALTERNATİFLER DE DÜZENLENEBİLİR.