



IJEASED

INTERNATIONAL JOURNAL OF EASTERN ANATOLIA  
SCIENCE ENGINEERING AND DESIGN

*Uluslararası Doğu Anadolu Fen Mühendislik ve Tasarım Dergisi*  
ISSN: 2667-8764 , 1(2), 142-153 , 2019  
<https://dergipark.org.tr/tr/pub/ijeased>



Araştırma Makalesi / Research Article

## İnşaat Yapım İzni İçin Temel Nokta Olan İmar Çapları Üzerine Bir Araştırma

Selim TAŞKAYA\*

Artvin Çoruh Üniversitesi, Meslek Yüksekokulu, Mimarlık ve Şehir Planlama, 08100, Artvin, Türkiye.

Yazar Kimliği / Author ID (ORCID Number)	Makale Süreci / Article Process
*Sorumlu Yazar / Corresponding author : <a href="mailto:selim_taskaya@artvin.edu.tr">selim_taskaya@artvin.edu.tr</a>  <a href="https://orcid.org/0000-0002-4290-3684">https://orcid.org/0000-0002-4290-3684</a> , S. Taşkaya	Geliş Tarihi / Received Date : 24.08.2019 Revizyon Tarihi / Revision Date : 27.08.2019 Kabul Tarihi / Accepted Date : 27.08.2019 Yayın Tarihi / Published Date : 15.12.2019
Alıntı / Cite : Taşkaya, S. (2019). İnşaat Yapım İzni İçin Temel Nokta Olan İmar Çapları Üzerine Bir Araştırma, Uluslararası Doğu Anadolu Fen Mühendislik ve Tasarım Dergisi, 1(2), 142-153.	

### Özet

Türkiye’de en büyük sektörlerden birisi de inşaat sektörüdür. Sektör içerisinde, önemli nokta, hangi türden yapı yapılırsa yapılsın, bağlı bulunduğu kurumdan izin alınmasıdır. Belediye imar veya mücavir alan sınırları içerisinde ya da özel il idaresi sınırları içerisinde, konut, ticaret, sanayi, resmi kurum,, sağlık, dini tesis alanlarının yapımını için, ilk aşama imar çaplarının alınmasıdır. İmar çapları, ruhsat ve iskan raporlarının alınması için ilk aşamadır. İmar çapları, ayrık, blok, bitişik plan tipinde ilgili planlı tip ya da plansız tip imar yönetmeliği ve ilgili kurumun plan notları çerçevesinde, zemin üzerinde çekme mesafelerinin gösterilmesidir. Çeşitli versiyonları olan bu imar çapı işlemlerinin, amacı düzgün şehirciliğe yorum getirmektir. Netcad, Autacad, Ansys, Microstation vb. tüm paket programlarda yapılabilir. Çalışmamızda örnekleri, Netcad programında üreterek, imar çapı hakkında gerekli dökümantasyon oluşturuldu.

**Anahtar Kelimeler:** İnşaat, İmar çapı, Netcad.

## *A Research on Zoning Diameters which is the Basic Point for Construction Permits*

### Abstract

One of the biggest sector in Turkey is the construction industry. The important point in the sector is to get permission from the institution to which it belongs, regardless of the type of structure. Within the boundaries of municipal zoning or adjacent areas or within the boundaries of the special provincial administration, the first stage is to take the zoning diameters for the construction of residential, commercial, industrial, governmental, health and religious facility areas. Zoning diameters are the first stage for obtaining license and settlement reports. Zoning diameters, discrete, block, adjoining plan type of planned or unplanned type zoning regulations of the relevant institution and within the framework of the plan notes, the drawing distance on the ground is to show. The purpose of these zoning processes,

*which are available in various versions, is to provide comments on proper urbanism. Netcad, Autacad, Ansys, Microstation and so on. can be done in all package programs. In our study, by producing the samples in Netcad program, necessary documentation about zoning diameter was created.*

**Keywords:** *Construction, Reconstruction diameter, Netcad.*

## **1. Giriş**

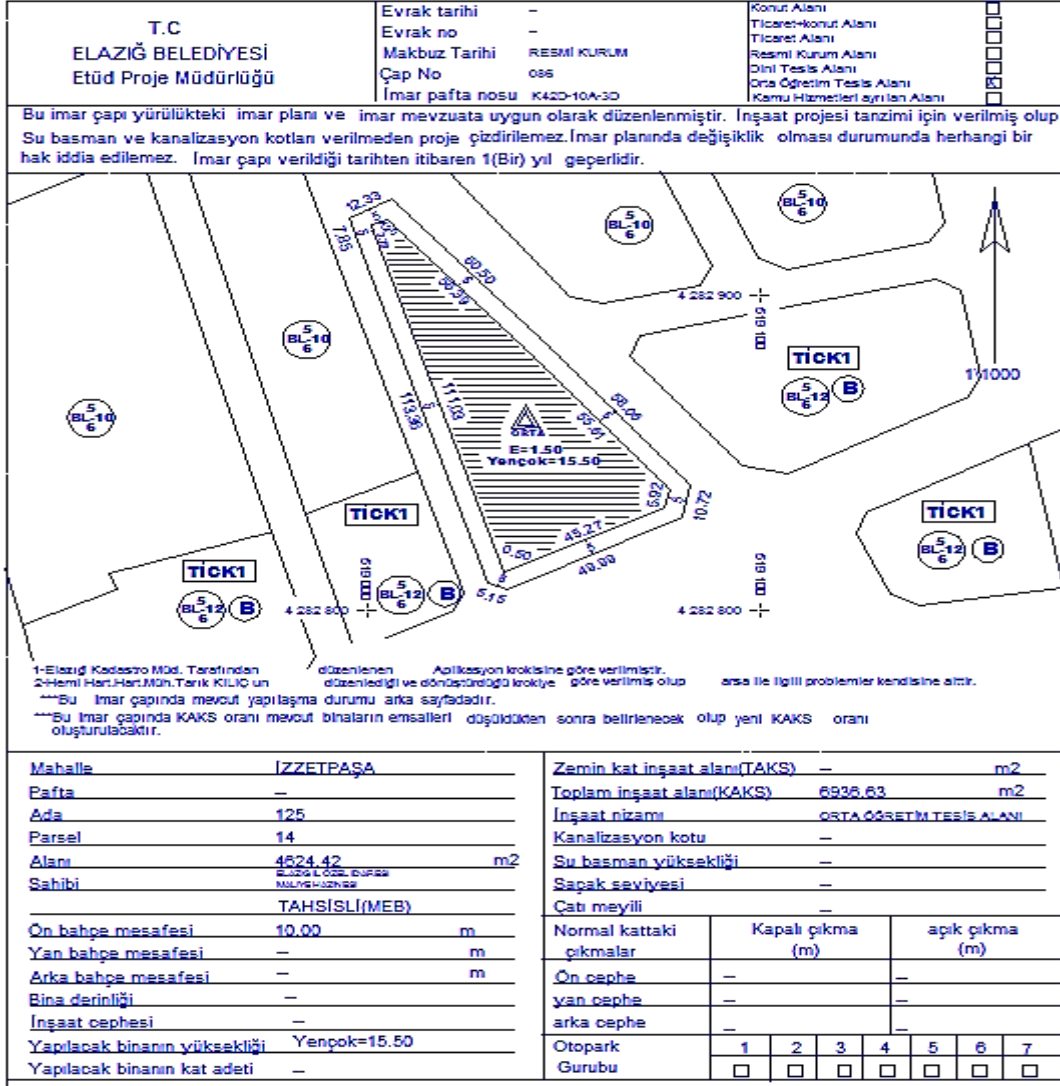
Ülkemizin en büyük sektörlerinden birisi, inşaat alanındaki faaliyetlerdir. İnşaat sektörü, zaman zaman durağanlığa girse de, cumhuriyetin ilk yıllarından beri, yeni bir ülkenin yapımı sürecinde önemini hiç kaybetmemiştir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yürütülen inşaat işlemleri, sonradan ismi değiştirilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı adı altında devam etmiştir. Vatandaş ya da resmi kurumlar bir arazi üzerine inşaat yapabilmesi için, belediye imar ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyelerden, belediye imar ve mücavir alan sınırları dışında ise özel il idarelerinden izin almak durumundadır (İmar Kanunu, 2019; Taşkaya, 2019). Kadastral bir parsel ise ilgili taşınmaz, yani 18. madde uygulaması ve tevhit ifraz, yola terki ya da yoldan ihdası yapılmamışsa, kesinlikle bu haliyle inşaat için izin verilemez (İmar Kanunu, 2019). Parsel, normal imar sınırları içerisinde arsa şekline, imar sınırları dışında ise en az bir yola cephesi olacak şekilde yola terksiz ya da ihdassız şekilde olursa inşaat için izin verilir (İmar Kanunu, 2019; Taşkaya, 2019).

İnşaatın yapı cinsi, konut, ticaret, sanayi, konut+ticaret ya da imar sınırları dışında bağ bahçe alanları veya imar mücavir sınırları dışında ne yapılacaksa yapılsın, ilk işlem adımı imar çapıdır. İmar çapı, ulusal koordinat ya da yerel koordinat sisteminde, planlı tip ya da plansız tip alanlar yönetmeliği çerçevesinde, yapı nizamına uygun olarak çekme mesafelerinin verilmesi işlemidir. İmar çapı bir arsaya verildikten sonra, proje aşamasına geçilir. Bir yerde inşaat yapılabilmesi için temel başlangıç imar çapıdır (Taşkaya, 2019).

## **2. Yapı Nizamlarına Göre İmar Çapı Örnekleri**

İmar çapları ayırık, bitişik ve blok nizamda olmak üzere 3 ana ekseninde verilir. Halihazır arazi üzerinden alınan cephe, derinlik ve köşe koordinatları ile gelen ham datalar plan üzerinde nereye denk geliyorsa, o planın yapı nizamına göre çekme mesafeleri verilir.

İnşaat Yapım İzni İçin Temel Nokta Olan İmar Çapları Üzerine Bir Araştırma

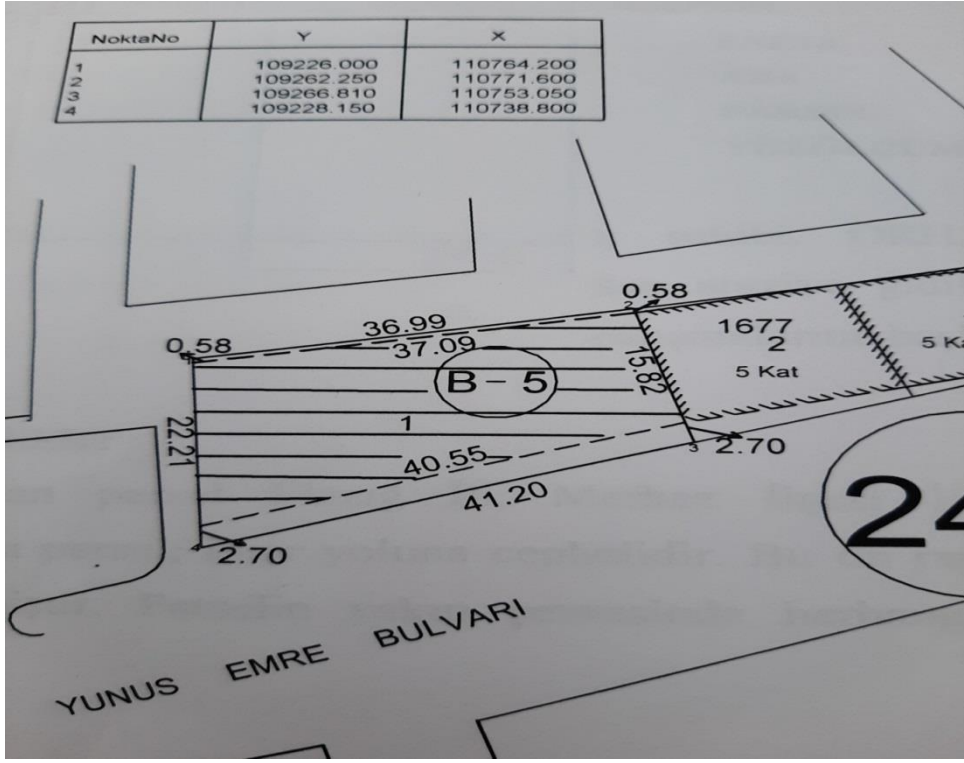


Şekil 1. Elazığ Belediyesi İmar Çapı Örneği

Şekil 1’de, Elazığ Belediyesi imar planı sınırları içerisindeki maliye hazinesi adına kayıtlı taşınmaz, planda ortaokul yani resmi kurum alanı, yapı nizamı olarak belirlenmiştir. Plan üzerinde yollara bakan kısım 10 metre olarak çekme mesafesi işlendiğinden, yollara bakan kısımlardan 10’ar metre çekilerek imar çapı verilmiştir. Ayrıca, imar çapı üzerinde cepheler ve derinlikler, emsalin yani toplam inşaat alanınının 1.50 olacağı ve Y en çok:15.50 metre, yaklaşık 0.30 taban kullanım alanı baz alınarak 5 kat civarında bir yapının yapılabileceği imar çapında gösterilmiştir (URL-1, 2019).

İmar çapları verilirken, ilgili taşınmazın, TAKS, taban alanı katsayısı, KAKS, kat alanları toplam sayısı=Emsal, bina kat adedi, yükseklik, cephe ve derinlik kriterlerine dikkat edilir. İmar

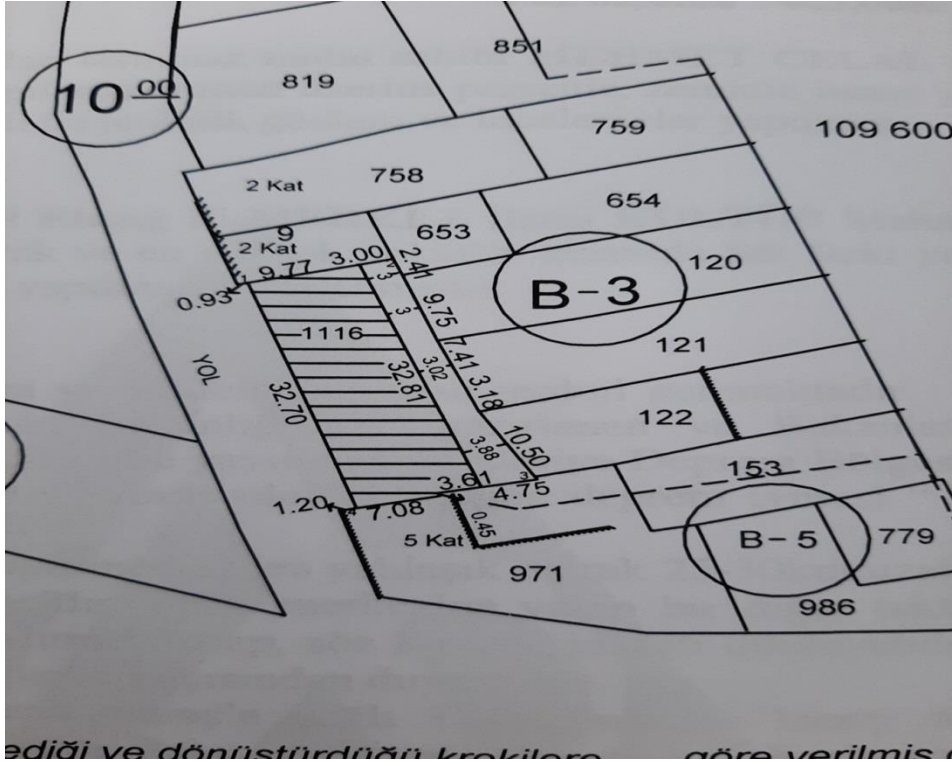




Şekil 3. Bitişik nizam imar çapı örneği

Şekil 3’de bitişik nizamda 5 katlı bir alanda imar çapı örneği gösterilmiştir. Bitişik nizamlarda ön çekme mesafesi, istisnai durumlar dışında yoktur (İmar Kanunu, 2019). Örnekte, taşınmazın 3 tarafı yola baktığından sadece doğusundaki parselde yapı olmasaydı, farklı şekilde havalandırma verilerek, imar çapı verilecekti. Ancak, doğusundaki parselde 5 katlı yapı olduğu gibi parselde yapışık verildiğinden ve ön çekme uygulandığından yapı göz önünde bulundurularak, sadece batı tarafı ön bahçe çekmesiz şekilde verilerek 2 nolu parselde yapıştırılmıştır.

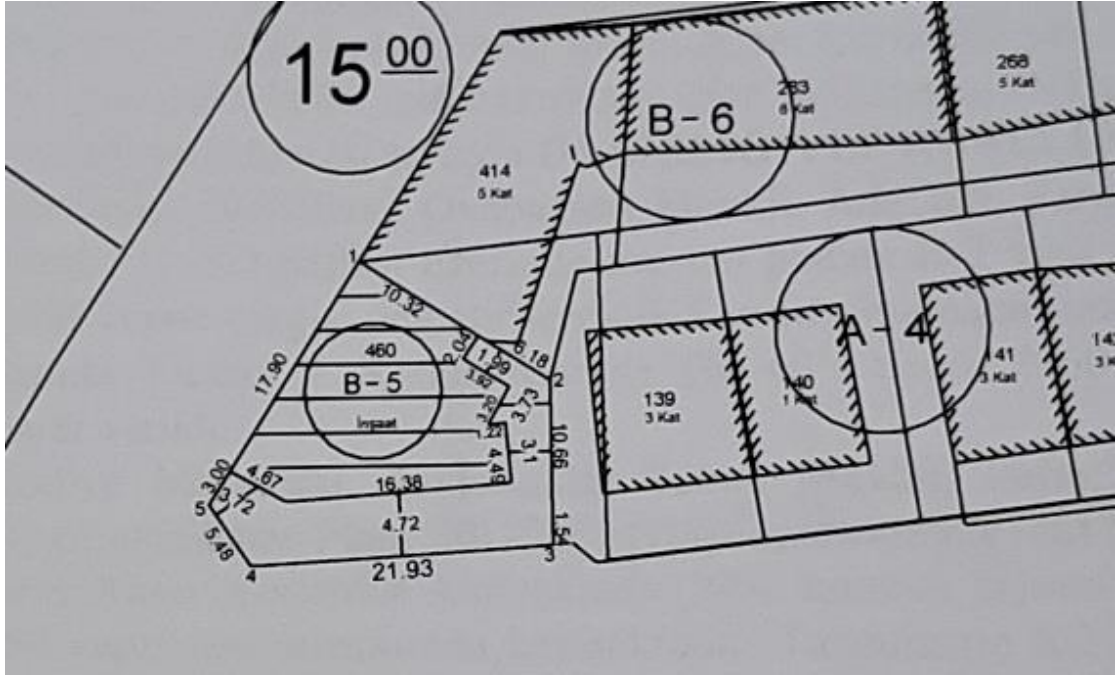
İmar çapları, ayrıık, blok, bitişik nizamlarda konut, konut ticari, ticari, resmi kurum, dini tesis alanı, eğitim alanı, mahalli oyun alanı vb. plan lejantı ne ise ön bahçe, yan bahçe ve arka bahçe mesafeleri adı altında mevzuat ve ilgili bağlı kurumun meclis kararlı plan notları doğrultunda, uygulama şeklinin adıdır. Bahçe mesafeleri ve uygulama şekilleri imar kanununda belirtilmiştir.



Şekil 4. Bitişik nizam imar çapı örneği

Şekil 4' de imar çapı verilen taşınmaz bitişik nizam 3 katlı konut alanında kalmaktadır. Kuzeyindeki ve güneyindeki, yapılarda dikkate alınarak, ön bahçe çekmesiz bir şekilde, arka bahçe ise 2017 yılına kadar yüksekliğin yarısı verilerek uygulanmıştır. Ancak, 1 Ekim 2017 tarihli imar kanunda 3 metreye kadar düşürülebilir ifadesi gelmiştir. Ayrıca, yine bitişik nizamlarda imar çapı verilirken, sadece bina adedi ve yüksekliği belirtilir. TAKS, KAKS oranları belirtilmez.

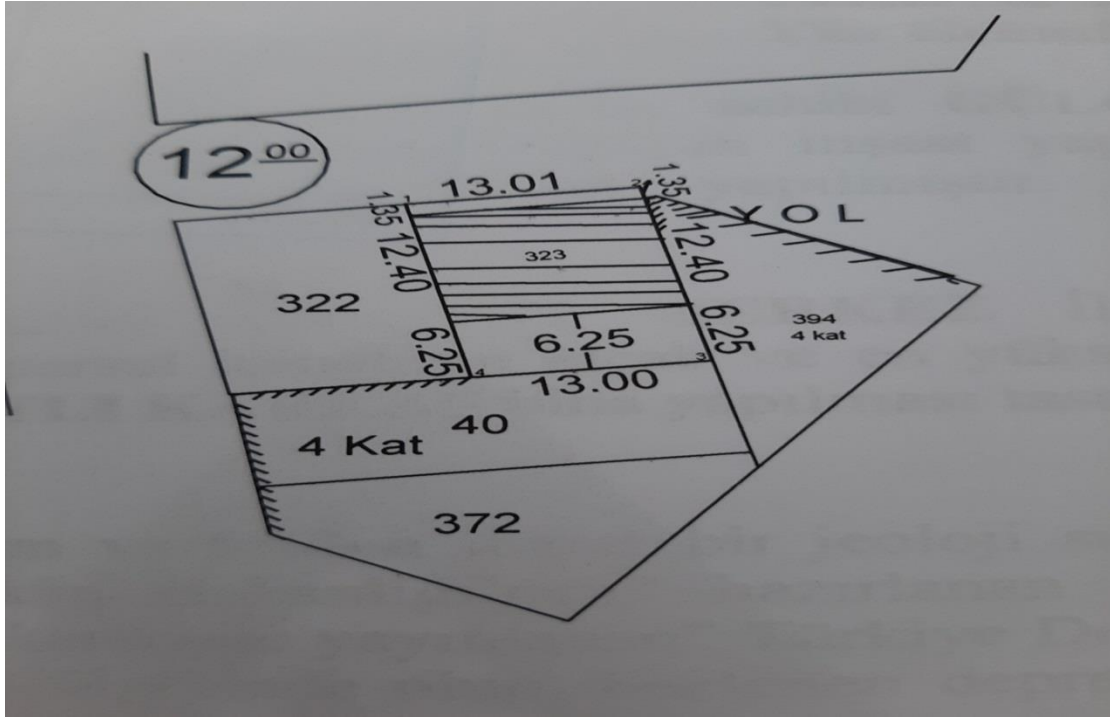




Şekil 6. Bitişik nizam imar çapı örneği

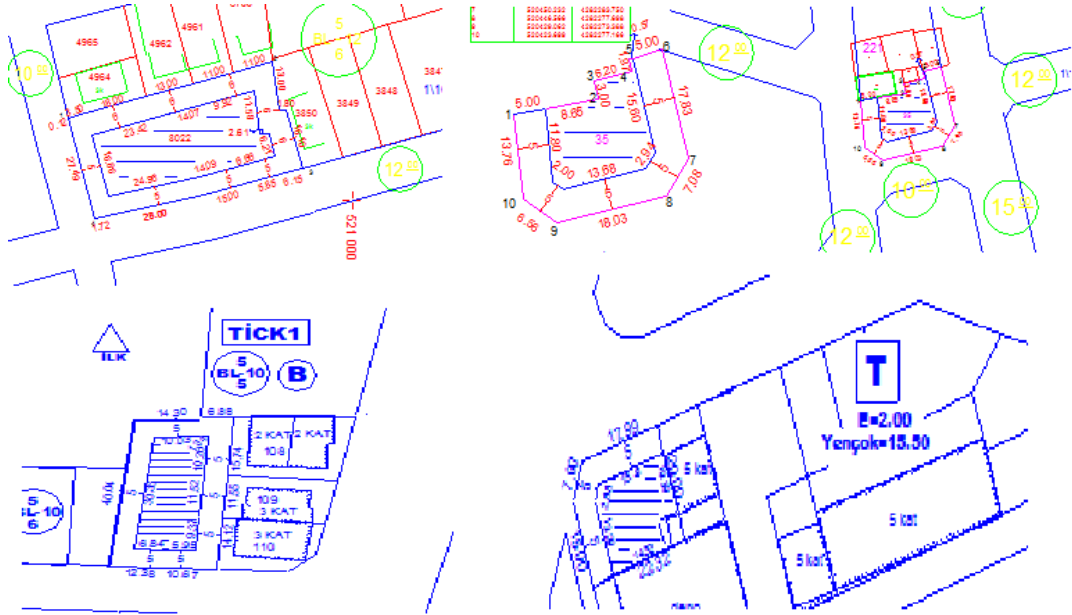
Şekil 6' da aynı ada içerisinde, 3 farklı yapı nizamı planda işlenmiştir. Adanın güneybatı yönündeki ilgili parsel sadece bitişik nizam 5 kat olduğundan, 15 metrelik yol üzerinde yola sıfır şekilde verilmiş, güney yola bakan cephe tarafında ise ayrıık nizam yapılaşma kısmındaki mülkiyet durumu dikkate alınarak, bitişik nizam olmasına rağmen ön bahçe çekmesi yapılmıştır. Görüldüğü üzere yöntem olarak, mülkiyet durumu ilk esas alındığından yerel plan notları ve imar kanuna yorum getirilebilir.





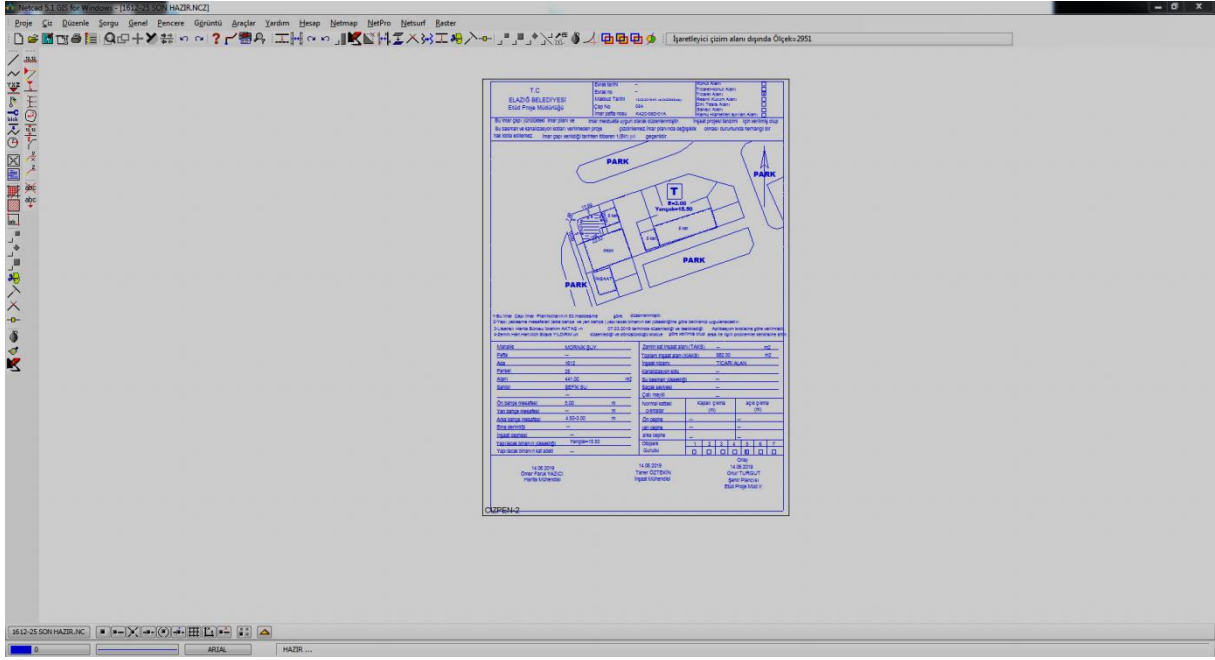
Şekil 7. Bitişik mülkiyet durumlu imar çapı örneği

Şekil 7’ de aynen imar adasında tüm yapılaşma bittiğinden, 4 katlı bitişik yapı nizamında bir bölge üzerinde, arka bahçe mesafesi 4 katlı yüksekliğin yarısı verilerek çekilmiştir (İmar Kanunu, 2019). Ön bahçe kanuna göre olmaması lazım iken mülkiyet durumundan dolayı 1.35 metre çekilerek ön bahçe mesafesi verilmiştir.



Şekil 8. Farklı yapı nizamı örnekleri





Şekil 11. Ticari ayırık nizam imar çapı Netcad 5.2 örneği

Şekil 9, 10 ve 11’ de, Netcad programında imar çapı örnekleri görülmektedir. Öncelikle yöntemsel olarak imar çapı verilirken, programın proje kısmı 1000’ lik ölçeğe getirilir. Sonra, yerel (imar) ya da ulusal koordinat sistemine göre firmalardan gelen arazi üzerindeki hali hazır durumu, sayısal imarın üzerine oturtulur. Oturtulduktan sonra herhangi bir yola terk ya da yoldan ihdas işlemi yok ise, imar çapı verilmesi işlemine geçilir. Düzenle kısmından çekme mesafesi paralel atılarak çekilir. Çekildikten inşaatın konulacağı alan ve parselin cephe ve derinlikleri düzenle cephe yazdır dan gösterilir. Çekme mesafeleri ise, düzenle ara mesafeden yazdırılır. Parselin köşe koordinatları, netmap modülünden ya da düzenle koordinat yazdır kısmından verilir. Klişe üzerine oturtularak, netmap üzerinden TAKS, KAKS, yükseklik ve yol genişliği girilerek verilir. Böylece, netcadin proje, düzenle, çiz modülleri kullanılarak inşaat temel noktası olan imar çapları hazırlanır.

#### 4. Sonuç ve Öneriler

İnşaatların temel çıkış noktası, doğru şehircilik anlayışı neticesinde adaların bütününde, parselin doğru bir şekilde kullanım şeklidir. Bu temel çıkış noktası imar çapları olarak adlandırılır. Kanun, yönetmelik, plan notları ve içtihat kararları doğrultusunda, yapı nizamlarına göre çekme mesafelerinin doğru bir şekilde uygulamaktır. Bir ada içerisinde yer alan tüm parseller göz önünde bulundurularak, özellikle mülkiyetler ve mülkiyetlerin mimari projeleri dikkate alınarak imar çapları verilmelidir. Aksi takdirde çarpık kentleşme ve ada bazlı inşaat sorunları meydana gelir.

Yeni bir şehirleşme doğrultusunda, geniş yollar ve kişi başına düşen yeşil alan oranının artırılması için, ayrık ve blok nizamlar yeni yerleşim alanlarının planlarına ve inşaat yapısına uygulanmalıdır. Şehir merkezlerinde ise imar çapları, en az cephe ve derinlik şartları sağlayacak şekilde iki yada üç parselin birleşme şartı getirilerek uygulanması doğru olacaktır. Bunun da elvermediği durumlarda, ada bütününde yapılaşma bitmiş ise, imar çapı yapı nizamına göre verilmelidir. Özellikle ticari alanlarda, aynen konutlarda olduğu gibi zeminde de çekme mesafesi herhangi bir belediye meclis kararlı plan notlarıyla delinmemelidir. Özellikle imar çaplarına uyularak, proje esnasında çaplarda gösterilen emsaller uygulanmalı ve artık alanlar (yangın merdiveni, asansör boşlukları) bu emsallere dahil edilmelidir.

### **Kaynaklar**

İmar Kanunu, (2019). Resmi Gazete, Cilt:24. Sayfa:1-378.

Taşkaya, S., (2019). Yerel Yönetimlerde İmar ve Şehircilik Faaliyetleri Üzerine Bir Araştırma, 2014-2019 Yılları Arası Belediyecilik, Elazığ İli Örneği. *Uluslararası Doğu Anadolu Fen Mühendislik ve Tasarım Dergisi*, 1(1), 14-28.

URL-1, (2019). Elazığ Belediyesi , <https://www.elazig.bel.tr/meclis-gundem-kararlari-ebelediye-138> , (Erişim Tarihi: 12 Ağustos 2019).