Örnek 1 – Çeşme (İzmir) kırsalında bahçe arazisi

Soru: Bu arazi konut için elverişli mi? · İzmir / Çeşme · yaklaşık 12.889 m² · 02.11.2026

Kısa cevap: Ön bakışta mümkün görünüyor, ama kontrol edilmesi gereken noktalar var.

Bu cevap yalnızca arazinin şekline (eğim, yön, su akışı) ve açık haritalara dayanır. İmar durumu, tapu, taşkın, heyelan ve orman sınırı gibi resmî bilgiler bu ön değerlendirmede yoktur; bu yüzden kesin “uygundur / değildir” hükmü vermez.

Dikkat edilecek noktalar

● Olumlu görünüyor	Arazi büyük ölçüde düz veya hafif eğimli Alanın %100'inin eğimi, konut için genel kabul gören %15 sınırının altında. Arazi düzenlemesi (kazı-dolgu) ihtiyacı muhtemelen sınırlı.
● Olumlu görünüyor	Belirgin bir yağmur suyu yolu görünmüyor Arazi şekline göre parselin içinden büyük bir akış hattı geçmiyor. Bu bir taşkın tespiti değildir; resmî taşkın bilgisi ayrıca sorulmalı.
● Dikkat	Ağaçlık / orman alanına çok yakın veya içinde Açık haritalarda parsel ağaçlık bir alanla çakışıyor ya da bitişik. Orman sınırı içinde kalan yerlerde yapılaşma ciddi şekilde kısıtlanır. Orman Genel Müdürlüğü (OGM) kadastrosundan mutlaka teyit edin.
● Bilgi	Çevrede yerleşim var mı? 500 m çevrede yaklaşık 68 bina görünüyor. Yol, su, elektrik ve kanalizasyon erişimi bu raporda ölçülmez; belediyeden sorulmalı.
● Bilgi	Deprem fayına uzaklık Haritalanmış en yakın aktif fay yaklaşık 19,8 km uzakta. Bu uzaklık tek başına güvenli/güvensiz anlamına gelmez; yapı için zemin etüdü zorunludur.

Şimdi ne yapmalı?

• Belediyeden veya e-İmar sisteminden imar durumu belgesini alın: bu kullanıma izin var mı, ilk ve en önemli sorudur.
• TKGM (Parsel Sorgu / e-Devlet) üzerinden tapu kaydı ve parsel sınırını doğrulayın; bu rapordaki sınır yaklaşıktır.
• Orman, kıyı, taşkın ve heyelan bilgisini ilgili kurumlardan (OGM, belediye, DSİ, AFAD) yazılı olarak teyit edin.
• Yapı veya kurulum kararı vermeden önce arazide yerinde inceleme ve zemin etüdü yaptırın.

Etiketler nasıl verildi?

Olumlu görünüyor: ölçülen değer genel kabul gören sınırın içinde. Dikkat: sınırda veya yerinde kontrol gerektiren bir durum var. Ciddi engel olabilir: ölçülen değer sınırın belirgin şekilde dışında. Bilgi: tek başına olumlu/olumsuz sayılmayan bilgi. Sınırlar genel ön değerlendirme içindir; imar planı ve yönetmelik her zaman önceliklidir.

Terimler: Eğim – arazinin ne kadar dik olduğu (%10 = 100 m'de 10 m yükselme). Bakı – yamacın baktığı yön (güney bakı daha çok güneş alır). Akış hattı – yağmur suyunun arazi şekline göre izlediği yol. Kesit – arazinin bir hat boyunca yandan görünüşü.

Teknik haritalar, kesit ve ölçüm tabloları ekteki sayfalardadır. Bu ön değerlendirme mühendis ve şehir plancılarından oluşan uzman teknik ekibimizin hazırladığı yöntemle otomatik üretilmiştir.

Ek A – Teknik ölçümler

Hedef kullanım: Konut · İzmir / Çeşme · Merkez 38.29157, 26.33033 · Rapor tarihi 02.11.2026

Alan	**12.889 m²**	Yükselti (min / ort / maks)	**126,5 / 128,7 / 132,4 m**
Ortalama eğim	**%4,8**	Eğim (98. yüzdelik)	**%12,7**
Eğim < %15 (kabul)	**%100**	Eğim < %10 (tercih)	**%92**
Düz (<%2) / güney bakı	**%6 / %65**	Kesitte parsel içi kot farkı	**6,0 m**

Ölçüm bazlı notlar

● Olumlu	Parselin %100'i Konut için kabul edilen %15 eğim eşiğinin altında (tercih edilen <%10: %92).
● Olumlu	Parsel içinden belirgin bir akış hattı geçmiyor (en büyük katkı alanı ~1,6 ha).
● Olumlu	Parsel çevresindeki ~400 m tamponda OpenStreetMap'te haritalanmış bir su yolu yok (küçük kuru dereler haritalanmamış olabilir).
● Dikkat	Parsel OpenStreetMap'te orman/ağaçlık olarak işaretli bir alanla kesişiyor veya bitişik (resmî orman sınırı değildir; OGM kadastrosu ile mutlaka teyit edilmeli).
● Bilgi	En yakın aktif fay izi (GEM) ~19,8 km: GEM kataloğunda adsız segment. Zemin etüdü gereklidir.
● Bilgi	Parsel, Overture'da bina bulunan 100 m'lik bir hücreyle çakışıyor; 500 m çevrede ~68 bina (Overture).

Hedefe göre eğim uygunluğu

Hedef kullanım	Kabul eşiği	Uygun pay	Tercih eşiği	Tercih pay
Konut	< %15	%100	< %10	%92
Güneş enerjisi santrali (GES)	< %10	%92	< %5	%67
Depo / lojistik	< %5	%67	< %3	%20

Eğim sınıfı dağılımı ve arazi örtüsü

Eğim sınıfı	0–5 %	5–10 %	10–15 %	15–25 %	> 25 %
Parsel payı	%66,9	%25,2	%7,9	%0,0	%0,0

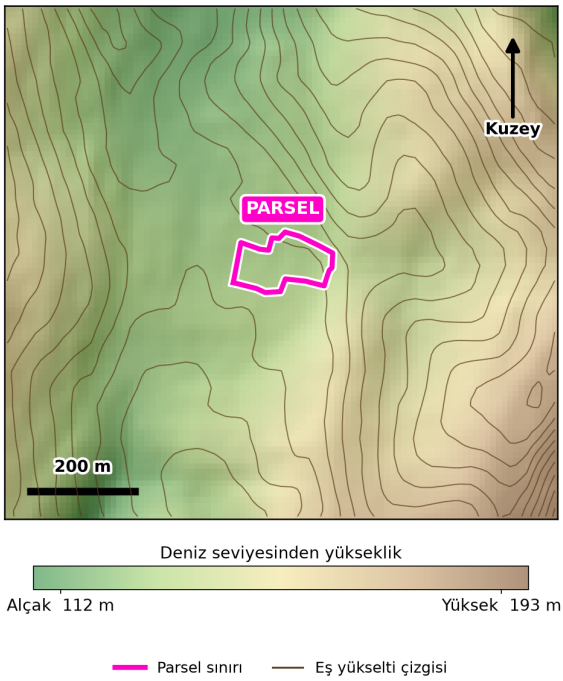
WorldCover	Ağaç örtüsü	Çalılık	Çayır / otlak	Tarım
%	5,6	4,6	86,8	3,0
	Yapılaşmış	Çıplak / seyrek	Su	Sulak alan
%	0,0	0,0	0,0	0,0

Bu değerlendirme mühendis ve şehir plancılarından oluşan uzman teknik ekibimizin hazırladığı şablonla otomatik üretilmiştir; sipariş üzerine uzman yorumu ve imar/plan bilgisiyle tamamlanır.

Önemli: Bu rapor açık verilerle üretilmiş bir masa başı ön değerlendirmedir. Jeolojik/jeoteknik etüt, tapu görüşü, imar durumu belgesi veya taşkın tespiti değildir; resmî belge yerine kullanılamaz. Yükseltiler ~30 m çözünürlüklü yüzey modelinden (DSM) türetilmiştir; bina ve ağaç üstlerini içerebilir. Karar öncesinde ilgili kurumlardan resmî bilgi alınmalı ve yerinde inceleme yapılmalıdır.

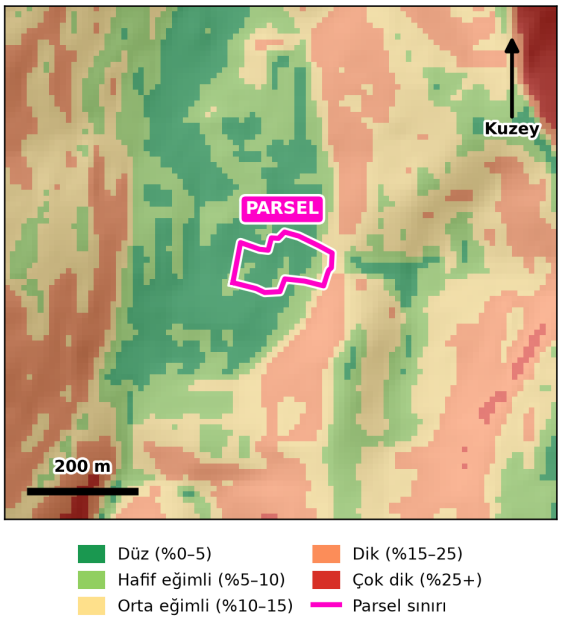
Ek B – Haritalar: arazinizi dört soruda tanıyın

Arazi ne kadar yüksekte?



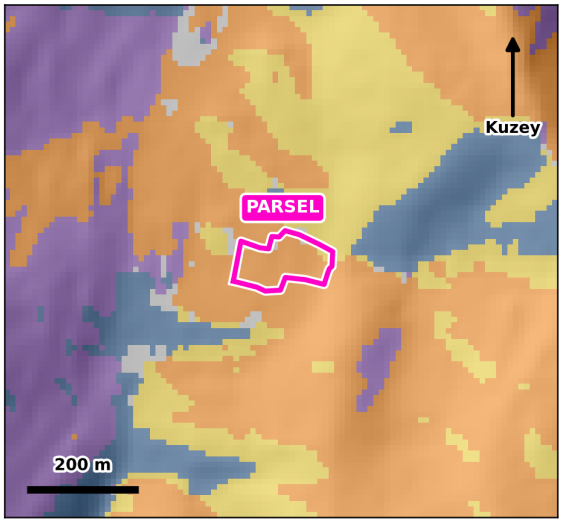
Arazinin deniz seviyesinden yüksekliğini gösterir. Yeşil tonlar alçak, kahverengi tonlar yüksek yerlerdir; ince kahverengi çizgiler aynı yükseklikteki noktaları birleştirir.
Sonuç: Parsel 126–132 m yükseklikte; en alçak ve en yüksek nokta arası ≈ 6 m.

Arazi ne kadar dik?



Arazinin ne kadar dik olduğunu gösterir. Yeşil = düz, sarı = orta, kırmızı = dik. Düz arazide yapı veya panel kurmak daha kolay ve ucuzdur.
Sonuç: Alanın %92'i düz veya hafif eğimli (%10'dan az) ✔

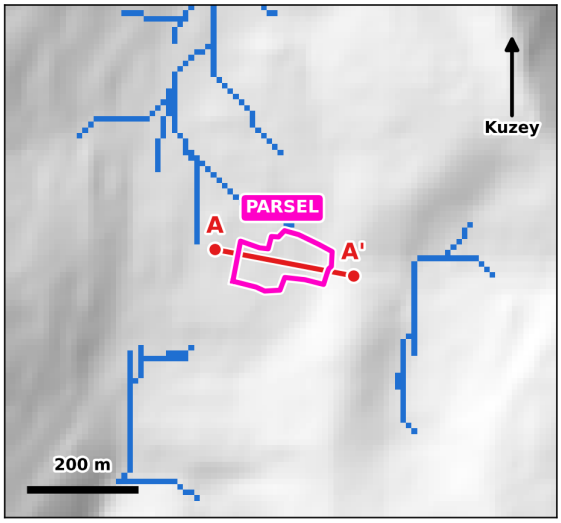
Arazi hangi yöne bakıyor?



Düz (yön fark etmez)
Güneye bakan – en çok güneş
Doğuya bakan
Batıya bakan
Kuzeye bakan – en az güneş
Parsel sınırı

Yamaçların hangi yöne baktığını gösterir. Turuncu = güneye bakan yüzler; güneşi en çok bunlar alır, kışın daha sıcak ve aydınlıktır. Gri = düz alan; düz yerde yön fark etmez.
Sonuç: Güneye bakan pay %65 ✔ (düz alan %6)

Yağmur suyu nereye akar?

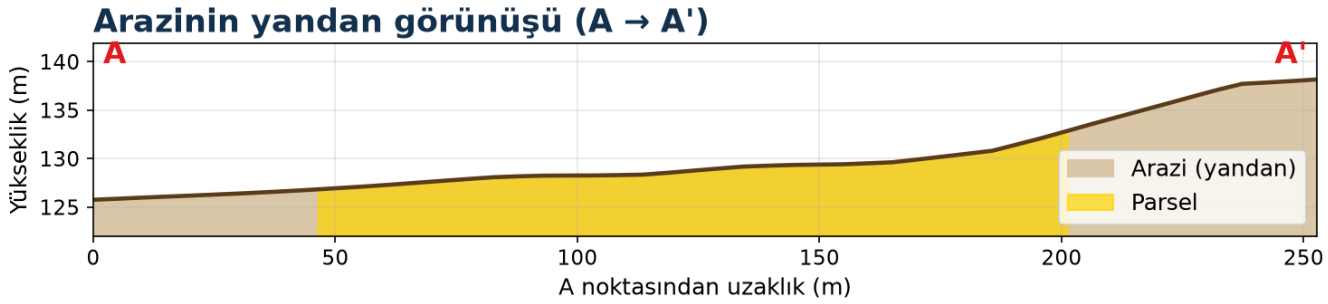


Yağmur suyunun toplandığı yollar
Kesit hattı A–A' (aşağıdaki grafik)
Parsel sınırı

Arazinin şekline göre yağmur suyunun toplanıp aktığı yolları mavi çizgiyle gösterir. Kırmızı A–A' çizgisi “kesit hattı”dır: aşağıdaki yandan görünüş grafiği bu çizgi boyunca çizilmiştir. Resmî taşkın haritası değildir.
Sonuç: Parselin içinden belirgin bir su yolu geçmiyor ✔

Haritalar parselin çevresinde ~400 m'lik alanı gösterir; zemin, uydu yükseklik verisinden (Copernicus DEM) gölgelendirilmiş arazi görünümüdür.

Ek C – Yükselti kesiti A–A' ve çevre



A ve A' = haritadaki kırmızı çizginin uçları. Yükseklikler 2 kat büyütüldü; gerçekte arazi daha düzdür.

Araziyi haritadaki kırmızı çizgi boyunca yandan kesip bakmış gibi gösterir. A ve A' noktaları o çizginin uçlarıdır; sarı bölüm parselin kendisidir. Farkı görebilmek için yükseklikler 2 kat büyütüldü; gerçekte arazi bundan daha düzdür. Sonuç: Bu hat boyunca parsel içindeki yükseklik farkı ≈ 6,0 m.
Kesit hattı parselin uzun ekseni boyunca, her iki yönde %25 uzatılarak çizilmiştir (toplam 253 m).

Mesafeler ve çevre

En yakın OSM orman/ağaçlık	0 m
En yakın OSM su yüzeyi	4.533 m
En yakın OSM su yolu	tamponda yok
Kıyı çizgisi (OSM)	3.111 m
En yakın aktif fay izi (GEM)	19,8 km
500 m çevrede bina sayısı (Overture)	68
Parselle kesişen OSM arazi etiketleri	grassland, heath, meadow, orchard, wood

Yöntem

Eğim ve bakı 10 m ızgarada merkezi farklarla, drenaj D8 akış birikimiyle (≥ 2 ha katkı alanı) hesaplanmıştır. Hedef kullanım eşikleri: konut < %15 (tercih < %10), GES < %10 (tercih < %5, güney bakı), depo < %5 (tercih < %3). Eşikler genel ön değerlendirme içindir; yürürlükteki imar planı ve yönetmelik koşulları önceliklidir.

Kaynaklar ve lisanslar

• Yükselti: Copernicus DEM GLO-30 © DLR e.V. 2010–2014 ve © Airbus Defence and Space GmbH 2014–2018, Copernicus Programı kapsamında sağlanmıştır (ESA lisansı; ticari kullanım ve türev ürün serbest, atıf zorunlu).
• Arazi örtüsü: ESA WorldCover 2021 v200 (CC BY 4.0), 100 m'ye toplulaştırılmış oranlar.
• Orman/su/arazi kullanımı ve su yolları: © OpenStreetMap katkıcıları (ODbL 1.0). Resmî orman kadastrosu veya DSİ dere yatağı sınırı değildir.
• Bina yoğunluğu: Overture Maps Foundation (CDLA-Permissive-2.0; OSM kaynaklı kısımlar ODbL).
• Aktif faylar: GEM Global Active Faults Database (Styron & Pagani, 2020), CC BY-SA 4.0. Resmî diri fay haritası (MTA) değildir.
• Kıyı çizgisi: OpenStreetMap (ODbL). Onaylı kıyı kenar çizgisi değildir. İdari sınırlar: OpenStreetMap (ODbL).

Önemli: Bu rapor açık verilerle üretilmiş bir masa başı ön değerlendirmedir. Jeolojik/jeoteknik etüt, tapu görüşü, imar durumu belgesi veya taşkın tespiti değildir; resmî belge yerine kullanılamaz. Yükseltiler ~30 m çözünürlüklü yüzey modelinden (DSM) türetilmiştir; bina ve ağaç üstlerini içerebilir. Karar öncesinde ilgili kurumlardan resmî bilgi alınmalı ve yerinde inceleme yapılmalıdır.