Bir parsel için neler hazırlıyoruz?

Bu paket, Parsel Atlası'nın bir firmaya ya da kullanıcıya teslim ettiği çıktıları tek bir örnek arazi üzerinden gösterir. Tüm değerler örnektir; gerçek bir müşteri dosyası değildir.

Örnek arazi	İzmir / Çeşme kırsalında bahçe arazisi (örnek, açık verilerle çalışılmıştır)
Alan	yaklaşık 12.889 m²
Örnek soru	“Bu arazi konut için elverişli mi?”
Kullanılan veriler	Copernicus GLO-30 yükseklik modeli, ESA WorldCover arazi örtüsü, OpenStreetMap, GEM aktif fay veritabanı, ÇŞİDB e-Plan (varsa)
Hazırlayan	Mühendis ve şehir plancılarından oluşan uzman teknik ekibimiz

Bu pakette

1 · Parsel arazi analizi

- Eğim haritası ve eğim sınıfları
- Yükseklik (kot) haritası
- Yağmur suyu akış hatları
- Bakı (yamacın baktığı yön) ve arazi kesiti
- Anlaşılır etiketlerle kısa değerlendirme

2 · CBS çıktıları

- Ölçekli konum ve uydu haritası
- Leke paftası (arazi kullanımı) — çıktılardan yalnızca biri
- Kadastro–imar çakışma kontrolü
- Özel pafta ve sunum haritası (DXF/DWG + PDF)

3 · İmar özet kartı

- TAKS, KAKS (emsal), Hmax, çekme mesafeleri
- Plan türü, fonksiyon, kaynak ve teyit durumu

4 · Uzman menüleri

- Harita ekranı ve konum künyesi
- İmar atlası, karşılaştırma ve metodoloji sayfaları

5 · Kimler için?

- GES ve arazi yatırımcıları
- Değerleme uzmanları
- Harita mühendisleri ve şehir plancıları
- Arazi sahipleri ve emlak firmaları

Nasıl çalışır?

1
Konumu, sınır dosyasını (KML, KMZ, GeoJSON) veya tapu bilgisini iletirsiniz.

2
Uzman teknik ekibimiz açık ve resmî kaynaklardan veriyi derler.

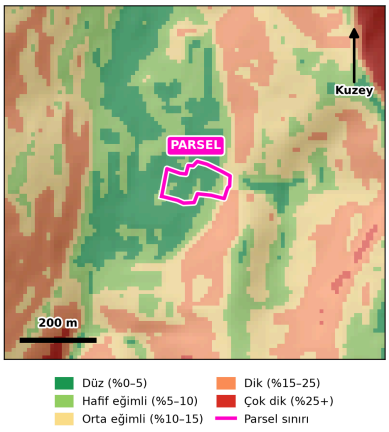
3
Analiz, harita ve kartlar hazırlanır, ekip tarafından kontrol edilir.

4
PDF rapor, görseller ve istenirse CBS dosyaları e-postanıza gelir.

1 · Parsel arazi analizi

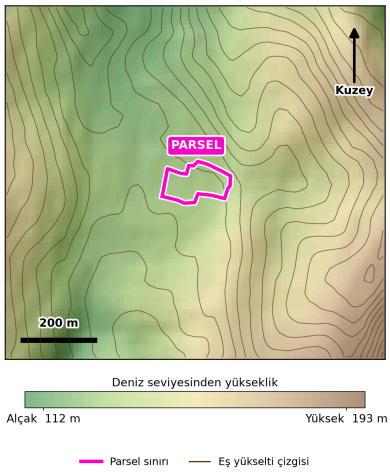
Arazinin şekli; eğim, kot ve yağmur suyunun izlediği yol üzerinden okunur. Kısa cevap: **ön bakışta konut için mümkün görünüyor, ama kontrol edilmesi gereken noktalar var.**

Arazi ne kadar dik?



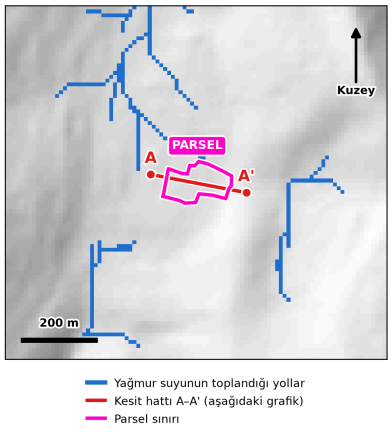
Eğim: ortalama %4,8, en fazla %12,7. Alanın %100'ü konut için kabul gören %15 sınırının altında.

Arazi ne kadar yüksekte?



Yükseklik: 126,5 – 132,4 m (yaklaşık 6 m kot farkı).

Yağmur suyu nereye akar?



Su akışı: parselin içinden büyük bir akış hattı geçmiyor. Taşkın tespiti değildir.

Değerlendirme etiketleri

Olumlu görünüyor	Arazi büyük ölçüde düz veya hafif eğimli; kazı-dolgu ihtiyacı muhtemelen sınırlı.
Olumlu görünüyor	Belirgin bir yağmur suyu yolu görünmüyor.
Dikkat	Açık haritalarda ağaçlık alanla temas var; orman sınırı OGM kadastrosundan teyit edilmeli.
Bilgi	500 m çevrede yaklaşık 68 bina; en yakın haritalanmış aktif fay yaklaşık 19,8 km; kıyıya yaklaşık 3,1 km.

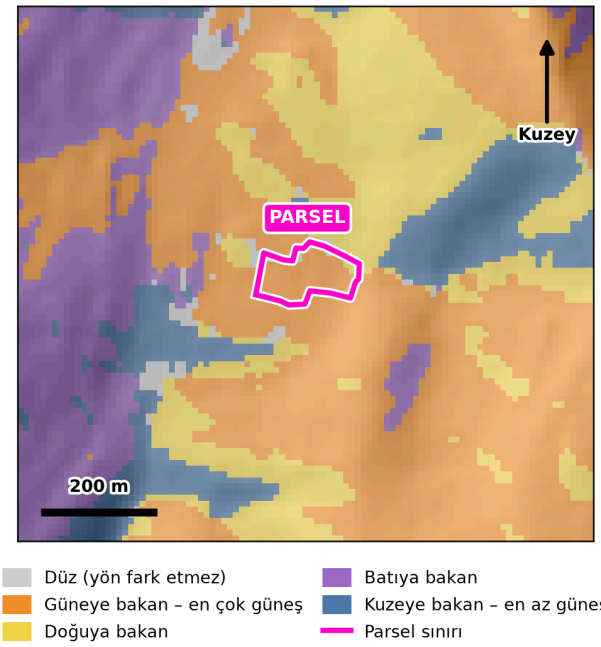
Aynı arazi, farklı amaçlar

Amaç	Uygun eğim payı	Tercih edilen eğim payı
Konut (sınır %15 / tercih %10)	%100	%92,1
GES (sınır %10 / tercih %5)	%92,1	%66,9
Depo / lojistik (sınır %5 / tercih %3)	%66,9	%20,5

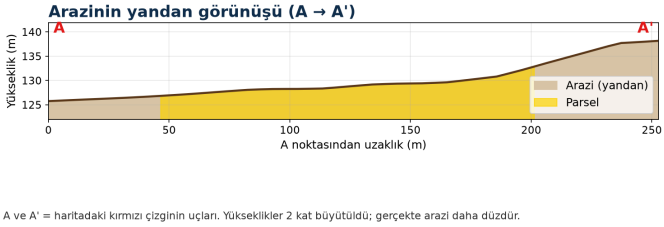
Sınırlar genel ön değerlendirme içindir; imar planı ve yönetmelik her zaman önceliklidir.

Bakı ve arazi kesiti

Arazi hangi yöne bakıyor?



Bakı: alanın yaklaşık %65'i güney yönlere bakıyor (GES ve bahçe için olumlu bilgi).



A–A kesiti: 253 m boyunca yaklaşık 6 m kot farkı (düşey 2 kat abartılı).

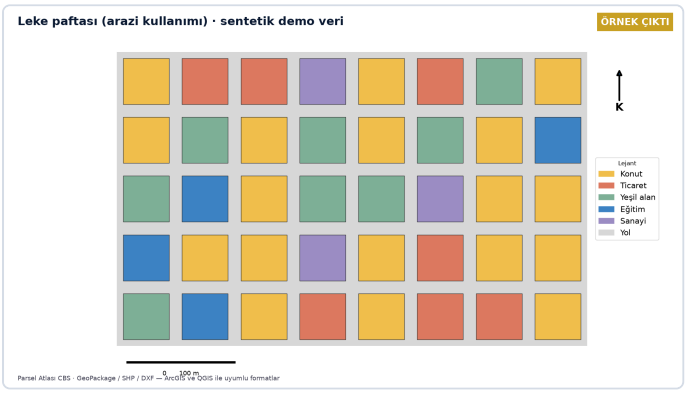
Şimdi ne yapmalı? (raporda her zaman yer alır)

- Belediyeden veya e-İmar sisteminden imar durumu belgesini alın.
- TKGM üzerinden tapu kaydı ve parsel sınırını doğrulayın; rapordaki sınır yaklaşıktır.
- Orman, kıyı, taşkın ve heyelan bilgisini ilgili kurumlardan (OGM, belediye, DSİ, AFAD) yazılı olarak teyit edin.
- Yapı veya kurulum kararından önce yerinde inceleme ve zemin etüdü yaptırın.

Dürüst sınırlar: Arazi analizi yalnızca arazinin şekline ve açık haritalara dayanır. Yükseklik verisi yaklaşık 30 m çözünürlüklüdür; küçük parsellerde ayrıntı kaybolabilir. İmar durumu, tapu, taşkın, heyelan ve resmî orman sınırı bu analizde yoktur; kesin “uygundur / değildir” hükmü vermez.

2 · CBS çıktıları

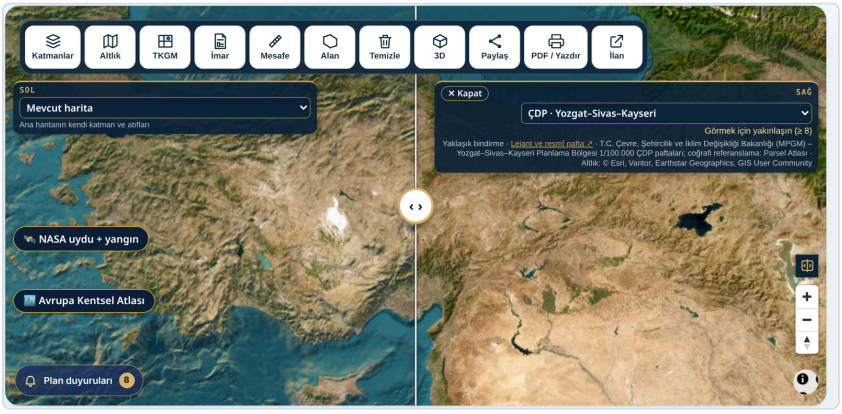
Firmalar ve meslek insanları için ölçekli, lejantlı haritalar ve CAD/CBS dosyaları. Leke paftası bu çıktılardan yalnızca biridir.



Leke paftası (arazi kullanımı) — sentetik örnek veriyle. GeoPackage / SHP / DXF; ArcGIS ve QGIS ile uyumlu.

Konum ve uydu haritası	Ölçekli, lejantlı, kuzey oklu A3/A1 PDF; koordinat ve alan bilgisi
Arazi ön değerlendirme	Alan, eğim, yola erişim ve çevre; harita ekli PDF
Kadastro-imar çakışma	Sağlanan imar planı ve kadastro verisiyle çakışma ve alan farkı
Özel pafta / sunum haritası	Projeye özel pafta ve vaziyet; DXF/DWG + PDF
Proje öncesi plankote	Eğim, kot, bakı ön analizi; LiDAR/drone verisi sağlanırsa eş yükselti ve kazı-dolgu
Koordinat sistemleri	TUREF · TM27/TM30 · UTM · WGS84

Uzman menüleri: harita ekranı ve konum künyesi



Harita ekranı: katmanlar, bölge ve plan bilgisi tek ekranda.



Konum künyesi: e-Plan durumu, kıyı/yol/dere/fay mesafeleri ve kaynaklar.

3 · İmar özet kartı

Ada / Parsel	123 / 45 (temsilî)
İl / İlçe	İzmir / Çeşme
Plan türü ve ölçeği	Uygulama imar planı 1/1000
Fonksiyon	Konut alanı
TAKS / KAKS	0,20 / 0,40
Hmax / kat	6,50 m · 2 kat
Çekme (ön/yan/arka)	5 m / 3 m / 3 m
Yapı nizamı	Ayrık
Kaynak	Belediye e-İmar
Teyit durumu	Teyit edilmeli

Değerler tamamen temsilîdir; gerçek bir parseli göstermez.

Her kart aynı alanlarla, **kaynağı ve son kontrol tarihiyle** hazırlanır. Teyit edilmemiş bilgi açıkça “teyit edilmeli” olarak işaretlenir.

> İmar özet kartı resmî imar durum belgesi yerine geçmez. İşlem kararından önce belediyeden onaylı imar durumu alınmalıdır.

4 · Bu analiz kimler için?

GES ve arazi yatırımcıları	Eğim, güney bakı payı, su akışı ve kısıtlarla alanı hızlıca elemek; saha ziyaretinden önce ön seçim.
Değerleme uzmanları	Rapora eklenecek konum haritası, eğim/kot bilgisi, imar özet kartı ve çevre mesafeleri.
Harita mühendisleri ve şehir plancıları	DXF/DWG ve CBS dosyaları, leke paftası, kadastro–imar çakışma kontrolü, plankote ön çalışması.
Arazi sahipleri ve emlak firmaları	Satış veya alım öncesi anlaşılır özet; ilana ve müşteriye gösterilebilecek görseller.

Demo talep edin

Kendi parseliniz ya da portföyünüz için örnek bir çalışma görmek isterseniz parselatlasi.com üzerindeki demo talep formunu doldurun veya **info@parselatlasi.com** adresine yazın. Uzman teknik ekibimiz ihtiyacınıza uygun kapsamı sizinle birlikte belirler.

> **Önemli:** Bu paketteki tüm içerik örnektir. Raporlar bilgilendirme amaçlıdır; resmî kurum belgesi değildir. Malik bilgisi gösterilmez (KVKK).