ÖRNEK RAPOR · gerçek bir parseli göstermez

İmar Durumu ve Yapılaşma Raporu

İzmir / Çeşme / (örnek mahalle) · Ada **123** Parsel **45**

Rapor tarihi 20.11.2026 · Sürüm: Mühendis kontrollü · Son kontrol 20.11.2026

Bu parselde ne yapılabilir?

Konut alanı (A-2), Ayrık nizam, en çok **2 kat** ve **Hmax 6,50 m**. Taban alanı en çok **200 m²**, emsale esas inşaat alanı **400 m²**, yaklaşık brüt inşaat alanı üst sınırı **520 m²**. Bağlayıcı kısıt: **TAKS ve emsal**.

Taban alanı	Emsal alanı	Yaklaşık brüt	Kat / Hmax
200 m²	**400 m²**	**520 m²**	**2 kat**
TAKS 0,20	KAKS 0,40	emsal × 1,30 üst sınır	6,50 m

Satış veya karar öncesi teyit edilecekler: Dere, DSİ taşkın / ıslah sınırı · Afet, fay, heyelan, jeolojik etüt

Künye ve konum

İl / İlçe / Mahalle	İzmir / Çeşme / (örnek mahalle)
Ada / Parsel	123 / 45
Parsel alanı · nitelik	1.000,00 m² · Arsa (müşteri belgesinden)
Konum nasıl belirlendi?	Müşterinin yüklediği imar durum belgesi + haritada işaretlenen nokta
Veri kaynağı	Belediye e-İmar (tekil uzman okuması) + müşteri belgesi

Parsel Atlası bu raporda TKGM servislerini sorgulamaz. Konum, müşterinin yüklediği belge / dosya veya haritada işaretlediği nokta ile; imar değerleri belediyenin kamuya açık e-İmar sayfasının tek parsel için uzman tarafından okunmasıyla veya müşterinin yüklediği imar durum belgesinden alınır. Malik bilgisi işlenmez.

ÖRNEK

1 · Plan bilgisi

Alan	Değer	Kaynak
Plan türü · ölçek	Uygulama imar planı · 1/1000	Belediye e-İmar (tekil uzman okuması) + müşteri belgesi
Plan onay tarihi	GG.AA.YYYY (ÖRNEK)	Belediye e-İmar (tekil uzman okuması) + müşteri belgesi
Plan işlem no	PİN: ÖRNEK	Belediye e-İmar (tekil uzman okuması) + müşteri belgesi
Plan fonksiyonu · lejant	Konut alanı · A-2	Belediye e-İmar (tekil uzman okuması) + müşteri belgesi
Yapı nizamı	Ayrık	Belediye e-İmar (tekil uzman okuması) + müşteri belgesi
TAKS	0,20	Belediye e-İmar (tekil uzman okuması) + müşteri belgesi
KAKS (Emsal)	0,40	Belediye e-İmar (tekil uzman okuması) + müşteri belgesi
Kat adedi · Hmax	2 kat · 6,50 m	Belediye e-İmar (tekil uzman okuması) + müşteri belgesi
Çekme: ön / yan / arka	5 / 3 / 3 m	Plan notu; yoksa PAİY genel hükmü
18. madde / DOP	Uygulama yapılmış	Belediye imar müdürlüğü

2 · Plan notları (özet)

1. Temsilî madde: Plan notunda bodrum kat, çatı arası ve otopark kullanımına ilişkin hükümler bu bölüme madde madde özetlenir.
2. Temsilî madde: Yapı yaklaşma mesafeleri plan notunda ayrıca belirtilmişse PAİY genel hükümleri yerine o değerler kullanılır.
3. Temsilî madde: Plan notu metninin tamamı belediyeden alınmalı; bu rapor yalnız okunabilir özettir.

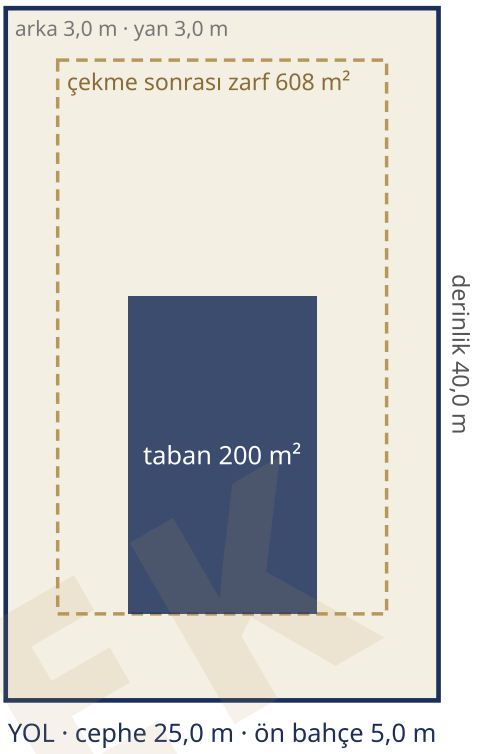
Lejant ve plan notu her zaman genel yönetmelik hükmünden önce gelir. Plan notunun tam metni belediyeden alınmalıdır.

ÖRNEK

3 · Yapılaşma hesabı

Parsel alanı (belge)	1.000,00 m²
Taban alanı üst sınırı (alan × TAKS 0,20)	200,00 m²
Çekme sonrası oturum zarfı (19,00 × 32,00 m)	608,00 m²
Uygulanabilir taban alanı (bağlayıcı: TAKS)	200,00 m²
Emsale esas inşaat alanı (alan × KAKS)	400,00 m²
Kat kontrolü: gerekli / izin verilen	2 / 2 kat
Yaklaşık brüt inşaat alanı üst sınırı (kullanılabilir emsal × 1,30)	520,00 m²
Yaklaşık net kullanım alanı (varsayımlı)	416,00 m²

Bağlayıcı kısıt: **TAKS ve emsal**



Temsilî yerleşim; ölçekli mimari vaziyet planı değildir. Dikdörtgen parsel yaklaşımıyla çizilmiştir.

Kat dağılımı (temsilî)

Zemin kat	200,00 m²
1. normal kat	200,00 m²
Toplam emsale esas alan	400,00 m²

Bodrum kat, çatı arası ve emsal dışı alanlar plan notu ve yönetmeliğe göre ayrıca değerlendirilir.

Varsayımlar

- Emsal dışı alanlar (otopark, sığınak, merdiven, ortak alan vb.) emsale esas alanın en çok %30'u: brüt ≈ emsal × 1,30 üst sınırdır.
- Net/brüt oranı %80 ve kat yüksekliği 3,00 m varsayılmıştır (değiştirilebilir).

Hesap Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği genel kurallarına göre göstergeseldir. Gerçek inşaat alanı mimari projeye, plan notuna, otopark ve sığınak yükümlülüğüne göre değişir.

ÖRNEK

4 · Kısıtlar ve özel durumlar

Kontrol	Bakılacak resmî kaynak	Durum
Kıyı kenar çizgisi / sahil şeridi	ÇŞİDB İl Müdürlüğü onaylı kıyı paftası	Etkilenmiyor (ÖRNEK)
SİT, tescilli yapı, koruma alanı	KVMGM bölge kurulu kararı · tapu beyanlar hanesi	Görülmedi (ÖRNEK)
Dere, DSİ taşkın / ıslah sınırı	DSİ bölge müdürlüğü · plan paftası	Teyit edilmeli (ÖRNEK)
Enerji iletim / dağıtım hattı koruma kuşağı	TEİAŞ / dağıtım şirketi · plan paftası	Görülmedi (ÖRNEK)
Islah imar planı / 18. madde uygulaması	Belediye imar müdürlüğü	Uygulama yapılmış (ÖRNEK)
Orman, ağaçlandırma, 2B	OGM orman kadastrosu	Görülmedi (ÖRNEK)
Tarım arazisi (5403 s. Kanun)	İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	Uygulanmaz · imarlı (ÖRNEK)
Askıdaki / değişiklik sürecindeki plan	Belediye ilan panosu · e-Plan askı modülü	Görülmedi (ÖRNEK)
Afet, fay, heyelan, jeolojik etüt	AFAD · belediye etüt raporu	Teyit edilmeli (ÖRNEK)
Yol, terk, kot, cephe	Belediye imar · yol kotu	İmar yolu cephesi (ÖRNEK)
Otopark yükümlülüğü	Belediye otopark yönetmeliği	Projede çözülür (ÖRNEK)

5 · Çevre ve bağlam özeti

Konum puanı	En yakın durak	En yakın market	En yakın okul
62 0–100	**0,65 km**	**1,2 km**	**1,9 km**

En yakın sağlık
2,4 km

Değerler Çevre Analizi format örneğinden alınmıştır (ÖRNEK VERİ); siparişte birleşik Çevre + Bağlam analizi doldurur. Veri: © OpenStreetMap katkıcıları (ODbL).

6 · Doğal risk özeti

Sel / taşkın	—
Orman yangını	—
Deprem (fay mesafesi)	—

Siparişte sel/taşkın, orman yangını ve deprem satırları Parsel Atlası ortak doğal risk motorundan doldurulur. Örnekte değer gösterilmez.

ÖRNEK

7 · Belediyeden istenecekler

- Onaylı imar durum belgesi ve plan notlarının tam metni
- Yol kotu ve kot kesit bilgisi
- 18. madde / DOP yazısı (uygulama yapılmamışsa)
- Askıda plan değişikliği olup olmadığı
- Kıyı, dere, SİT gibi özel durumlar için ilgili kurum görüşü

8 · Uzman notu

ÖRNEK uzman notu: Parselde TAKS bağlayıcıdır; çekme sonrası zarf (608 m²) taban sınırından (200 m²) büyük olduğu için yerleşim esnekliği yüksektir. Ayrık nizam 2 katta müstakil veya ikiz villa kurgusu beklenir. Dere ve jeolojik etüt satırları belediyeden teyit edilmeden satış vaadi verilmemelidir.

Ömer Kaşıkcı Harita Mühendisi · HKMO Sicil No 8798 Mühendis kontrolü: plan notu ve belge okuması	İmza / tarih (ÖRNEK · imzasız)

9 · Kaynaklar ve tarih

- Belediye e-İmar (tekil uzman okuması) + müşteri belgesi · son kontrol 20.11.2026
- ÇŞİDB e-Plan İmar Durumu ve askıdaki planlar (vatandaş arayüzü; otomatik sorgu yapılmaz)
- 3194 sayılı İmar Kanunu (md. 18) · Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği (çekme, emsal dışı alanlar, kat yüksekliği)
- Çevre ve bağlam: © OpenStreetMap katkıcıları (ODbL)

Önemli: Bu rapor bilgilendirme amaçlıdır ve resmî imar durum belgesi yerine geçmez. Resmî ve bağlayıcı imar durumu yalnızca ilgili belediyeden (veya yetkili idareden) alınır. Değerler raporda gösterilen kaynak ve son kontrol tarihine göredir; plan değişikliği, askı ve yargı kararlarıyla değişebilir. Yatırım, alım-satım veya proje kararından önce belediyeden onaylı imar durum belgesi alınmalıdır. Parsel Atlası resmî kurum hizmeti değildir; TKGM servisleri sorgulanmaz, malik bilgisi işlenmez.

ÖRNEK