

HOUSE OF
PARCEL

PARSEL & İMAR ÖN İNCELEME FORMU

Belgeyi okumak, üzerindeki rakamları bulmaktan fazlasıdır.

Bir imar durumu belgesini elimize aldığımızda yalnızca TAKS, emsal veya kat adedini öğrenmeye çalışmayız.

Önce doğru parsel ve güncel belgelere baktığımızdan emin oluruz.

Ardından;

- Parselin kullanım kararını,
- Yapılaşma koşullarını,
- Yapı nizamını,
- Bahçe ve yapı yaklaşma mesafelerini,
- Yükseklik ve kotlandırma hükümlerini,
- Plan notlarını,
- Parseli etkileyen özel koşulları,
- Teyit edilmesi gereken bilgileri

birlikte değerlendiririz.

Çünkü imar durumu belgesi tek başına her zaman bütün bilgileri içermez.

Uygulama imar planı, plan paftası, lejant, plan notları, ilgili yönetmelikler, kurum görüşleri ve idarenin uygulamaları da proje kararlarını etkileyebilir.

Bu çalışma dosyası, farklı kaynaklardan ulaştığınız bilgileri bir araya getirerek şu ilişkiyi kurmanıza yardımcı olmak için hazırlanmıştır:

BELGE → BİLGİ → ÖN HESAP → MEKÂNSAL KARŞILIK → MİMARİ YORUM



BU KAYNAK NASIL KULLANILMALI?

Bu form nihai imar incelemesi değil, bir ön inceleme ve düşünme aracıdır.

Elinizdeki imar durum belgesini, plan paftasını ve ulaşabildiğiniz plan notlarını açın.

Formdaki alanları yalnızca belgelerde açıkça görebildiğiniz veya güvenilir bir kaynaktan teyit edebildiğiniz bilgilerle doldurun.

Bir bilgiye ulaşamadıysanız tahminde bulunmak yerine “Eksik” olarak kaydedin.

Her bilgi için mümkün olduğunca;

- Kaynağını,
- Belge tarihini veya sürümünü,
- Güncelliğini,
- Teyit gerektirip gerektirmediğini,
- Tasarımı nasıl etkileyebileceğini

not edin.



DURUM İŞARETLERİ

A / İ — ALINDI / İNCELENDİ

Bilgi veya belge temin edildi, kaynağı görüldü ve proje açısından incelendi.

T — TEYİT GEREKLİ

Bilgiye ulaşıldı ancak güncelliği, doğruluğu, kapsamı veya resmî geçerliliği ayrıca kontrol edilmeli.

E — EKSİK

Bilgi veya belge henüz temin edilmedi.

İD — İLGİLİ DEĞİL

Söz konusu başlık bu parsel veya proje için geçerli değil.

ÖNEMLİ

İnternet üzerinden görüntülenen bilgi amaçlı imar verileri, ilgili idarenin düzenlediği resmî ve güncel belgelerin yerine geçmeyebilir.

Proje kararlarınızı dayandıracağınız bilgileri ilgili idareden ve gerektiğinde ilgili uzmanlardan teyit edin.



BELGE VE PARSEL BİLGİLERİ

PROJE

Proje adı:

Müşteri / kurum:

Proje türü:

İnceleme tarihi:

İncelemeyi yapan:

PARSEL

İl:

İlçe:

Mahalle:

Ada:

Parsel:

Açık adres / konum:

Tapuda kayıtlı parsel alanı:

İmar durumunda belirtilen parsel alanı:

Hesaplarda esas alınacak parsel alanı:



BELGE

Belgenin adı:

Belge tarihi:

Belge numarası:

Belgenin alındığı idare / kaynak:

Belgeye erişim tarihi:

Belgenin durumu:

☐ Resmî imar durumu belgesi

☐ Bilgi amaçlı e-imar çıktısı

☐ İdareden alınan ön bilgi

☐ Diğer:

Belgede yer alıyorsa dayanak imar planı bilgisi:

Belgeyle birlikte verilen ekler:

☐ Plan notları

☐ Yol kotu belgesi

☐ Kanal kotu belgesi

☐ Aplikasyon krokisi

☐ Başka bir ek belge

☐ Ek belge verilmedi

Ek belge / açıklama:

BELGENİN GÜNCELLİĞİ TEYİT EDİLDİ Mİ?

☐ Evet

☐ Hayır

☐ Teyit edilecek



İMAR DURUMU BELGESİNİ İLK KEZ OKURKEN

AI T E ID

- ☐ ☐ ☐ ☐ İl, ilçe ve mahalle bilgileri kontrol edildi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Ada ve parsel bilgileri kontrol edildi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Parsel alanı kontrol edildi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Parselin yola olan cepheleri belirlendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Yol veya yolların genişlikleri incelendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Kuzey yönü belirlendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Parselin kullanım kararı belirlendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Yapı nizamı belirlendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ TAKS koşulu belirlendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ KAKS / emsal koşulu belirlendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Kat adedi veya kat koşulu belirlendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Yapı yüksekliği belirlendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Ön bahçe mesafesi belirlendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Yan bahçe mesafeleri belirlendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Arka bahçe mesafesi belirlendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Kotlandırma bilgileri incelendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Belgedeki özel açıklamalar incelendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Plan notları varsa incelendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Eksik veya belirsiz bilgiler kaydedildi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ İdareden teyit edilmesi gereken konular belirlendi.



KULLANIM KARARI VE YAPI NİZAMI

KULLANIM KARARI

İmar durumunda belirtilen kullanım:

- ☐ Konut
- ☐ Ticaret
- ☐ Ticaret + konut
- ☐ Turizm
- ☐ Sanayi
- ☐ Eğitim
- ☐ Sağlık
- ☐ Sosyal tesis
- ☐ Resmî kurum
- ☐ Teknik altyapı
- ☐ Diğer:

Kullanım kararının belgede geçen tam ifadesi:

Birden fazla kullanıma izin veriliyorsa kullanım koşulları:

Kullanım oranı belirtiliyorsa:

Kullanımla ilgili özel açıklama veya plan notu:

Proje programını etkileyebilecek kullanım koşulları:



YAPI NİZAMI

☐ Ayrık nizam

☐ Bitişik nizam

☐ Blok nizam

☐ Serbest nizam

☐ Diğer:

Belgede geçen tam ifade:

Yapı nizamını açıklayan özel bir not varsa:

Komşu parsellerle kurulacak ilişkiyi etkileyen koşullar:

KULLANIM KARARI VEYA YAPI NİZAMIYLA İLGİLİ TEYİT EDİLECEK

KONULAR:



YAPILAŞMA KOŞULLARI

TAKS

Belgede belirtilen TAKS:

TAKS'la ilgili özel açıklama veya plan notu:

KAKS / EMSAL

Belgede belirtilen KAKS / emsal:

Emsalle ilgili özel açıklama veya plan notu:

KAT VE YÜKSEKLİK

Kat adedi / kat koşulu:

Yapı yüksekliği / Yençok:

Bodrum katlarla ilgili özel hüküm:

Çatı ve çatı arası kullanımıyla ilgili özel hüküm:

Asma katla ilgili özel hüküm:

Kat veya yapı yüksekliğini etkileyen başka bir koşul:



KOTLANDIRMA

Belgede belirtilen kot alma biçimi:

- ☐ Yol kotu
- ☐ Tabii zemin
- ☐ Tesviye edilmiş zemin
- ☐ Köşe kotları
- ☐ Belgeden anlaşılamadı
- ☐ Diğer:

Kotlandırmayla ilgili açıklama veya plan notu:

Yol kotu belgesi gerekiyor mu?

- ☐ Evet
- ☐ Hayır
- ☐ Teyit edilecek

Kanal kotu belgesi gerekiyor mu?

- ☐ Evet
- ☐ Hayır
- ☐ Teyit edilecek

BELGEDE YER ALAN DİĞER YAPILAŞMA KOŞULLARI:

İDAREDEN TEYİT EDİLECEK KONULAR:



BAHÇE MESAFELERİ VE YAPI YAKLAŞMA ALANI

ÖN BAHÇE

Yol / cephe:

Mesafe:

İKİNCİ YOLA BAKAN BAHÇE VARSA

Yol / cephe:

Mesafe:

SAĞ YAN BAHÇE

Mesafe:

SOL YAN BAHÇE

Mesafe:

ARKA BAHÇE

Mesafe:



DİĞER YAKLAŞMA MESAFELERİ

Komşu yapı veya parsellerle ilgili özel mesafe:

Bloklar arası mesafe:

Belgede gösterilen başka bir yapı yaklaşma sınırı:

Yüksekliğe veya kat adedine göre değişen bir bahçe mesafesi var mı?

☐ Hayır

☐ Evet

☐ Teyit edilecek

Açıklama:

YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI ÇİZİLDİ Mİ?

☐ Evet

☐ Hayır

☐ Ek belge veya ölçü gerekiyor



TASLAK PARSEL DİYAGRAMI

Bu alana parsel sınırını çizin veya uygun bir parsel altlığı yerleştirin.

Aşağıdaki bilgileri gösterin:

- Kuzey yönü
- Yol veya yollar
- Yol genişlikleri
- Ön bahçe mesafesi
- Yan bahçe mesafeleri
- Arka bahçe mesafesi
- Varsa özel yaklaşma sınırları
- Yapı yaklaşma alanı

NOT

Bu çizim, imar durumundaki bilgilerin parsel üzerindeki ilk mekânsal karşılığını görmek için hazırlanan bir ön değerlendirme diyagramıdır.



TAKS VE EMSAL ÖN HESAPLARI

01 — TAKS'A GÖRE AZAMI TABAN ALANI

Hesaba esas parsel alanı:

TAKS değeri:

ÖN HESAP

Hesaba esas parsel alanı × TAKS

_____ m² × _____ = _____ m²

TAKS'a göre azami taban alanı — ön hesap:

_____ m²

Yapı yaklaşma alanı, hesaplanan taban alanının yerleşmesine uygun mu?

☐ Evet

☐ Hayır

☐ Henüz değerlendirilmedi



Taban yerleşimini etkileyebilecek koşullar:

- ☐ Yapı yaklaşma sınırları
- ☐ Parsel geometrisi
- ☐ Yol cepheleri
- ☐ Mevcut yapı veya korunacak unsur
- ☐ Özel bir plan notu
- ☐ Diğer:

Açıklama:



02 — EMSALE ESAS TOPLAM ALAN

Hesaba esas parsel alanı:

KAKS / emsal değeri:

ÖN HESAP

Hesaba esas parsel alanı × KAKS / emsal

_____ m² × _____ = _____ m²

Emsale esas toplam alan — ön hesap:

_____ m²

Emsal hesabını etkileyen özel hüküm veya plan notu:

Ayrıntılı alan hesabında incelenecek konular:



PLAN NOTLARI VE ÖZEL KOŞULLAR

AI T E ID

- ☐ ☐ ☐ ☐ İmar durumuyla birlikte verilen plan notları incelendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Kullanım kararını etkileyen özel hükümler incelendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ TAKS ve emsal koşullarını etkileyen hükümler incelendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Kat adedi ve yapı yüksekliğini etkileyen hükümler incelendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Bahçe mesafelerini etkileyen hükümler incelendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Kotlandırmayı etkileyen hükümler incelendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Bodrum katlara ilişkin hükümler incelendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Çatı ve çatı arası kullanımına ilişkin hükümler incelendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Otopark koşulları incelendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Bina ve araç girişlerini etkileyen hükümler incelendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Kamuya terk veya parsel işlemi gerektiren bir durum olup olmadığı incelendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ Kurum görüşü gerektiren konular belirlendi.
- ☐ ☐ ☐ ☐ İmar durumunda açıklanmayan veya belirsiz kalan konular için ek araştırma gerekip gerekmediği değerlendirildi.



PROJEYİ DOĞRUDAN ETKİLEYEN NOTLAR

Madde / konu:

Ne söylüyor?

Tasarıma olası etkisi:

Teyit gerekiyor mu?

Madde / konu:

Ne söylüyor?

Tasarıma olası etkisi:

Teyit gerekiyor mu?

Bu alanı ihtiyaç duyduğunuz kadar çoğaltabilirsiniz.

İMAR DURUMUNDA BELİRSİZ KALAN KONULAR:

İDAREYE SORULACAK SORULAR:

GEREKLİ OLABİLECEK KURUM GÖRÜŞLERİ:



EKSİK VE TEYİT BEKLEYEN BİLGİLER

KONU:

DURUM:

- ☐ Eksik bilgi / belge
- ☐ İdareden teyit gerekli
- ☐ Kurum görüşü gerekli
- ☐ Uzman görüşü gerekli
- ☐ Ayrıntılı hesap gerekli

GEREKLİ BİLGİ / BELGE:

KİMDEN ALINACAK?

SORUMLU KİŞİ:

HEDEF TARİH:

BU BİLGİ TASARIMI NASIL ETKİLEYEBİLİR?

SONUÇ / ALINAN CEVAP:

TAMAMLANDIĞI TARİH:

Bu alanı her eksik veya teyit bekleyen konu için çoğaltabilirsiniz.



SON KONTROL

- ☐ Kullanım kararı belirlendi.
- ☐ Yapı nizamı belirlendi.
- ☐ TAKS ve emsal koşulları belirlendi.
- ☐ Kat ve yükseklik koşulları belirlendi.
- ☐ Bahçe mesafeleri belirlendi.
- ☐ Kotlandırma koşulları incelendi.
- ☐ İlgili plan notları incelendi.
- ☐ Yapı yaklaşma alanı çizildi.
- ☐ TAKS ve emsal ön hesapları yapıldı.
- ☐ İdareden teyit edilecek konular kaydedildi.
- ☐ Tasarım kararının dayandırılmaması gereken teyitsiz bilgiler belirlendi.



MİMARIN ÖN DEĞERLENDİRMESİ

PARSELİN TASARIM AÇISINDAN BAŞLICA KISITLARI

- 1.
- 2.
- 3.

PARSELİN TASARIM AÇISINDAN SUNDUĞU FIRSATLAR

- 1.
- 2.
- 3.

HENÜZ KESİN KARAR VERİLMEMESİ GEREKEN KONULAR

- 1.
- 2.
- 3.

TASARIMA BAŞLAMADAN ÖNCE MUTLAKA TEYİT EDİLMESİ

GEREKENLER

- 1.
- 2.
- 3.

İLK YERLEŞİM İHTİMALLERİ VE MİMARİ GÖZLEMLERİM:



ÖN İNCELEME SONUCU

TASARIMDAN ÖNCE TAMAMLANMASI GEREKENLER

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

TASARIMLA PARALEL İLERLEYEBİLECEK İNCELEMELER

- 1.
- 2.
- 3.

TASARIM KARARININ DAYANDIRILMAMASI GEREKEN TEYİTSİZ

BİLGİLER

- 1.
- 2.
- 3.

GENEL DEĞERLENDİRME:

Tarih:

Hazırlayan:



İmar durumunu okumak, yalnızca rakamları bir forma geçirmek değildir.

Asıl çalışma;

- Bilginin hangi belgeye dayandığını görmek,
- Eksik ve belirsiz noktaları belirlemek,
- Plan notlarını yapılaşma koşullarıyla birlikte okumak,
- Ön hesapları yapmak,
- Verilerin parseldeki mekânsal karşılığını görmek,
- Bütün bunların tasarımı nasıl etkileyebileceğini düşündürmektir.

Çünkü imar durumu belgesi tasarımı tek başına oluşturmaz.

Ancak tasarımın hareket edebileceği sınırları, araştırılması gereken konuları ve değerlendirilmesi gereken ilk ihtimalleri görünür hale getirir.

HOP Academy

Gerçek meslek pratiğinden mimarlık kaynakları.



HOUSE OF PARCEL

HOP ACADEMY

Gerçek meslek pratiğinden
mimarlık kaynakları.

HOUSE OF PARCEL EDITIONS
houseofparcel.co

© 2026 House of Parcel
Tüm hakları saklıdır.