16.245 m² arsa

Küçükçetmi, Ayvacık / Çanakkale (yaklaşık)



Harita: © OpenStreetMap katkıcıları (ODbL), OpenFreeMap · Yükseklik: Copernicus DEM · Temsili görünüm; sınır kullanıcı çizimidir, doğruluğu kontrol edilmemiştir.

Alan	Eğim	Yol	Yükseklik
16.245 m²	**eğimli**	**Cephe**	**152–178 m**
16,24 dönüm	ortalama %16	toprak/çakıl · OSM kaydı	deniz seviyesinden

Öne çıkanlar

Deniz manzarası	**Panoramik deniz manzarası. Güneye bakıyor.** Görünen açı yaklaşık 140°. Panoramik: görünen açı 120 derece ve üzeri.	Yükseklik modeline göre yaklaşık (30 m çözünürlük; yeni binalar ve ağaçlar tam yer almayabilir)
Denize uzaklık	**yoldan 1,9 km**	OSM kaydı · 2026
İlçe merkezine uzaklık	**Ayvacık · yoldan 18,5 km**	OSM kaydı · 2026

Dikkat: Eğim ort. %16, tarım arazisi (zeytinlik), diri fay 730 m. Teyit gerekli: 4 konu → sayfa 2

Ne yapılabilir? Önce bakılmalı: Zeytinlik. Arsa imar planı dışındaysa, genel kurala göre: bağ / sayfiye evi en çok 250 m²; ruhsatsız bağ evi taban 75 m² / toplam 150 m². Teyit: belediye / il özel idaresi → sayfa 2.

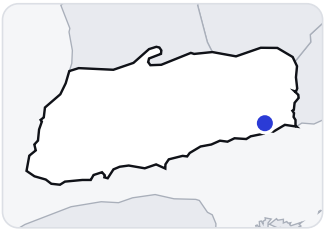
Konum

Turizm bölgesine 1,4 km · Çanakkale Küçükkuyu TM

Okul yoldan 2,8 km · Küçükkuyu Fernur sezen Anaokulu

Yol uzaklığı OSM yol ağından hesaplandı; yaklaşıktır. Kaynak: OSM · 02.10.2026. Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, güncelleme: 11.11.2026; Sınır yaklaşıktır, resmî plan değildir; Bakanlıktan teyit edin.

Arsaya yol tarifi
Telefonun kamerasıyla okut, harita uygulaman açılır.



Ayvacık · Çanakkale

Bu rapor Parselim tarafından üretilmiştir; değiştirilmiş kopyalardan Parselim sorumlu değildir.
Karar öncesi resmî kurumlardan teyit al. Bilgi amaçlıdır, resmî belge değildir.

Kısıtlar 3 dikkat · 6 sorun yok · 4 teyit gerekli

! Eğim	eğimli · ortalama %16, yer yer %23 · yükseklik modeli. Yapı ve yol maliyeti artar.
✓ Orman	yok
! Tarım arazisi	%100 · zeytinlik · uydu tahmini. Zeytinlik sayılırsa 3573 sayılı Kanun'a göre (m.20) zeytinlik alanı daraltılamaz ve çevresinde bazı tesisler kurulamaz.
✓ Mera / çayır	yok
✓ En yakın su	1,4 km · deniz kıyısı; manzara panoramik ~140°, yoldan 1,9 km; model taşkın alanı 500 m içinde yok
✓ Yol	cephe · toprak/çakıl; asfalt 36 m
✓ Enerji / boru hattı	130 m · enerji hattı
! Diri fay	zon içinde · bölgesel model. Zemin ve jeoloji etüdü gerekir.
✓ Yangın geçmişi	Yangın kaydı yok: 2000'den bu yana arsada ve 2 km içinde (EFFIS, NASA FIRMS)
○ Teyit gerekli	imar planı, sit alanı, kayıtlı mera, büyük ova: açık veri henüz yok; nereye bakılacağı “Satın almadan önce kontrol et”te.

Satın almadan önce kontrol et

- [ ] İmar durumu belgesi (belediye)
- [ ] Tapu kaydı: şerh, beyan, irtifak hakkı, ipotek, hisse var mı
- [ ] Sınırın yerinde gösterilmesi (harita mühendisi)
- [ ] Tarım dışı kullanım izni (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü)
- [ ] Zemin etüdü
- [ ] Sit (koruma kurulu); mera, büyük ova (il tarım müdürlüğü)

Analizi aç
Bu arsanın sitedeki analizi. Bağlantı sunucuda saklanmaz.

Köşe koordinatları WGS84 · enlem, boylam

1. 39.558500, 26.587900
2. 39.558400, 26.589300
3. 39.557400, 26.589500
4. 39.557200, 26.588300
5. 39.557700, 26.587850

Bölge bilgisi

Deprem: 50 km içinde 1900'den beri M5 ve üzeri 11 deprem; en büyüğü M6,7 (1944, 5 km).
Güneş: Yıllık 1.530 kWh/kWp (uzun dönem ortalaması), Türkiye ortalamasının %1 altı.
Ocak: 5 km içinde kayıtlı ocak yok (OSM).
Köy karnesi: Nüfus 223 (2025), 2020'den beri %+3; okul 2,8 km; sağlık 11,1 km.
Gelişim: Çevrede yeni yapılaşma ~90 dönüm.
Tarım ve iklim: İklim ~830 mm yağış, ~7 don günü · Toprak killi tın, pH 6,9 · İlçede: buğday, zeytin.
Uyan ürünler (ipucu): zeytin, ceviz, badem (ilçede yaygın).
Uydu verisi: Ağaç örtüsü %30 (5 m üstü %2, ortalama boy 3 m).
Kaynak: USGS ComCat, 11.10.2026 · Global Solar Atlas 2.0 © World Bank Group, Solargis, 2019 · © OSM katkıcıları (ODbL; yaklaşık; resmi maden ruhsat sahası değil), 02.10.2026 · TÜİK ADNKS, 2025 · Impact Observatory, Microsoft, Esri; değiştirildi (10 m yıllık arazi örtüsü, CC BY 4.0), 2024 · İklim: Copernicus ERA5-Land / ERA5 (CC BY 4.0), Open-Meteo kopyası, 1991–2020 · SoilGrids CC BY 4.0 · TÜİK, 2025 · uyan ürünler ipucudur, kesin uygunluk değildir · Meta & WRI, CC BY 4.0 · Microsoft Road Detections, ODbL.

Bu arsaya ne yapılabilir? mevzuattaki genel kurallar · kontrol: 14.10.2026

Kullanıcının beyanı: İmar planı içinde mi: Bilmiyorum (cevap verilmedi, “Bilmiyorum” sayıldı) · Alan: 16.245 m² (çizimden). İmar bilgisini (TAKS, KAKS; imar durumu belgesinden) sitedeki İmar sekmesine girerseniz hesap da eklenir.
Çevre düzeni planı: CDP'de bu konum Tarım Alanı lejantında. Bu arsada (16.245 m², dikili tarım) en çok 60 m² bağ evi yapılabilir: taban alanı 30 m², iki kat; parsel başına bir bağ evi (Yönetmelik Ek-1 6.1, 6.6). Uyduda zeytinlik görünüyor; dikili tarım hükmüyle hesaplandı. Sınıfı İl Tarım belirler.
Bakanlık 2026 birim maliyeti: Bağ/dağ/köy ve yayla evleri (kırsalda, brüt 200 m² altı): Bakanlık 2026 birim maliyeti 15.100 TL/m² × 60 m² = 906.000 TL (II-C). Hizmet bedeli için resmî birim maliyet; piyasa fiyatı değildir; arsa, altyapı ve KDV hariç (RG 33157). Kaynak:

Bu rapor Parselim tarafından üretilmiştir; değiştirilmiş kopyalardan Parselim sorumlu değildir.
Karar öncesi resmî kurumlardan teyit al. Bilgi amaçlıdır, resmî belge değildir.

Bu arsaya ne yapılabilir? (devam)

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 1/100.000 Balıkesir-Çanakkale CDP, plan hükümleri 24.10.2026; bilgi amaçlıdır. Pafta I17 (31.12.2025). Tarım yönetmeliği: RG 04.04.2026, 33214.

Yapıya elverişli alan: Yapıya elverişli 11.741 m² var; 30 m² hakkın sığar. Düşülenler: %20'den dik 3.480 m².

Bu sonuçlar şu verilerden çıkarıldı: İmar planı içinde mi: kullanıcının cevabı; Alan: arsa sınırından, kullanıcının çizimi ya da girişi; Tarım arazisi: uydu verisinden tahmin (ESA WorldCover, CORINE); Zeytinlik: uydu verisinden tahmin (CORINE). Bu veriler bizden ya da kullanıcının girişinden kaynaklı hatalı olabilir ve hangisinin doğru olduğunu teknik olarak kontrol edemiyoruz. Kurallar genel mevzuata dayanır; arsanın planı, yerel yönetmelik ya da özel durumlar (sit, orman, mera vb.) sonucu değiştirebilir. Tümü doğruysa aşağıdakiler genel olarak geçerlidir; karar öncesi ilgili kurumdan teyit et.

Plansız alanda ifraz: Köy yerleşik alanı ve imar planı dışındaki (iskân dışı) alanda, genel kurala göre ifrazla oluşacak her parsel en az 5.000 m² olmalı ve kamuya ait bir yola en az 25 m cephesi bulunmalı. Arsa tarım arazisiyse 5403 sayılı Kanun'daki bölünemezlik büyüklükleri bu kuralı geçersiz kılabilir. (Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği m.62)

Plansız alanda bağ / sayfiye evi: Aynı alanda bir ailenin oturacağı bağ ve sayfiye evi için genel kurala göre emsal en çok 0,05; toplam inşaat alanı hiçbir durumda 250 m²'yi geçemez, saçak yüksekliği en çok 7,50 m ve 2 kat. Bu arsada: 16.245 m² × 0,05 = 812 m²; üst sınır 250 m². İl tarım ve orman müdürlüğünün ve ilgili kurumların uygun görüşü gerekir. (Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği m.63)

Ruhsatsız bağ evi: Taban alanı 75 m²'yi, toplam inşaat alanı 150 m²'yi ve bodrum dahil 2 katı geçmeyen tek bir bağ evi için genel kurala göre yapı ruhsatı aranmaz; il tarım ve orman müdürlüğünün uygun görüşü ve ilgili idarenin (belediye ya da il özel idaresi) izni gerekir. (Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği m.64)

Köy yerleşik alanında: Arsa köy yerleşik alanı ya da civarındaysa kurallar farklıdır: genel kurala göre taban alanı kat sayısı en çok %40, yapı en çok 2 kat (7,50 m). Arsanın köy yerleşik alanı içinde mi dışında mı olduğunu il özel idaresi ya da büyükşehir belediyesinden teyit et; kurallar buna göre değişir. Haritaya göre arsa yaklaşık köy yerleşim alanının 161 m yakınında. İpucudur, kesin uygunluk değildir. (Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği m.51, m.52) (OpenStreetMap, ODbL; yaklaşık, resmî sınır değil)

Tarım dışı kullanım izni: Tarım arazisi sayılırsa tarım dışı kullanımı genel kurala göre izne bağlıdır: mutlak, özel ürün, dikili ve sulu tarım arazilerinde izin yalnız kanunda sayılan durumlarda, alternatif alan yoksa ve toprak koruma kurulu uygun görürse verilir; öbür tarım arazilerinde valilik karar verir. Bağ evi tarımsal amaçlı yapı sayılır; tarımsal amaçlı yapı için de valilik izni gerekir. (5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m.13/1–3; Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılması Hakkında Yönetmelik m.4/2)

Tarım arazisinde ifraz ve hisse: Tarım arazisi genel kurala göre asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altında ifraz edilemez, hisselendirilemez; ifraz ve hisselendirme Bakanlığın iznine bağlıdır. Kanundaki alt sınır: mutlak, marjinal ve özel ürün arazisinde 20.000 m² (20 dönüm), dikili arazide 5.000 m² (5 dönüm), örtü altında 3.000 m² (3 dönüm); Bakanlık bu büyüklükleri artırabilir. Arazinin sınıfını ve ildeki büyüklüğü il tarım ve orman müdürlüğünden teyit et. Bölünemezlik sınırı ilçeye göre belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğüne de bağlı olabilir; il tarım ve orman müdürlüğünden teyit et. (5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m.8/3, m.8/B/2)

Zeytinlik: Uydu görüntüsünde zeytinlik görünüyor; zeytinlik sayılırsa 3573 sayılı Kanun'a göre (m.20) zeytinlik alanı daraltılamaz ve çevresinde bazı tesisler kurulamaz. Belediye sınırları içindeki zeytinlik sahası imar planına alınırsa altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma zeytinlik alanının %10'unu geçemez; zeytin ağacı sökmek Bakanlığın iznine bağlıdır. (3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun m.20/1–2)

Resmî Gazete: Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği: 02.11.1985, sayı 18916 (mükerrer); 5403 sayılı Kanun: 19.07.2005, sayı 25880; Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılması Hakkında Yönetmelik: 04.04.2026, sayı 33214; 3573 sayılı Kanun: 07.02.1939, sayı 4126.

Genel bilgidir; kesin durum için imar durumu belgesi (belediye / il özel idaresi). Kurallar 14.10.2026 tarihinde resmî metinden kontrol edildi. **Resmî sayfalar:** e-Plan (eplan.csb.gov.tr) · e-Devlet “imar durumu” araması (turkiye.gov.tr)

Kaynaklar ve notlar

Lisans ve kullanım: CC BY lisanslı verilerde kırpma ve özetleme yapılmıştır (değiştirildi). Raporu ya da ilan görselini üçüncü kişilere iletirsen, iletimdeki lisans ve sorumluluk sana aittir. Rapordaki risk satırları değiştirilemez; senin girdiğin ya da eksik bıraktığın bilgiler senin sorumluluğundadır. **Harita (arazi görünümü):** © OpenStreetMap katkıcıları (ODbL 1.0); karolar OpenFreeMap, şema © OpenMapTiles. Tepe gölgesi Copernicus DEM'den (aşağıda). Uydu fotoğrafı değildir. **Eğim ve yükseklik:** Copernicus DEM GLO-30 — © DLR e.V. 2010-2014 and © Airbus Defence and Space GmbH 2014-2018 provided under COPERNICUS by the European Union and ESA; all rights reserved. Güncelleme: 2021. 30 m çözünürlük; ağaç ve bina yüksekliği eğime karışabilir. **Arazi örtüsü (orman, tarım, mera/çayır):** © ESA WorldCover project 2021 / Contains modified Copernicus Sentinel data (2021) processed by ESA WorldCover consortium; CORINE Land Cover 2024 (EEA). CC BY 4.0. 10 m uydu sınıflaması, tarım türü CORINE'den (100 m); resmî orman sınırı ya da kayıtlı mera değildir. **Yol, akarsu, göl, kıyı, enerji ve boru hatları, il/ilçe/mahalle sınırları:** © OpenStreetMap katkıcıları (ODbL 1.0). Güncelleme: 02.10.2026. Uzaklık OSM öğesine göredir (imar ya da kadastro yolu değil); her dere ve hat kayıtlı olmayabilir. Konum haritası da OSM sınırlarıdır. **Diri fay:** EFSM20 — Basili R. et al. (2022), European Fault-Source Model 2020, INGV/EFEHR, doi.org/10.13127/efsm20 (CC BY 4.0). Güncelleme: 2022. Bölgesel ve yaklaşık model: fay izi yer yer birkaç km şaşabilir, her diri fay modelde yoktur; fay zonu 1 km alındı. **İl, ilçe ve mahalle/köy:** Adlar ve liste: TÜİK, 2025 ADNKS. Mahalle/köy yaklaşık konumları: Wikidata (CC0). Konum yaklaşık: sınır verisi yok, en yakın yerleşim noktasına göre belirlendi (≈ 280 m uzakta). **Arsa sınırı:** Poligon: kullanıcı çizimi.