



# TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ ÜCRET TARİFESİ

## G. DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

1. Kamu veya Özel Kuruluşlara Yıllık veya Sürekli Verilecek Danışmanlık Hizmetleri En Az Birim Değeri	1050.- YTL /Ay
2. Gayrimenkul Geliştirme ve Değerlendirme Çalışmaları	350.- YTL /İş
3. Özel kişi ve kuruluşların parsel bazında imar durumu, yer seçimi vb. işleri için	350.- YTL /İş

## H. BÜROLARDA ÜCRETLİ ÇALIŞAN ŞEHİR PLANCILARININ EN AZ ÜCRETİ

1050.- YTL/Ay

## İ. TANIMLAR

**Kent Bütününe Yönelik İmar Planı** : Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belgedir. (1/5000 ve daha büyük ölçekli Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, İlave Revizyon İmar Planı ve OSB vb. kendi içinde bütünlük gösteren planlama işleri bu kapsamdadır.)

**Mevzii İmar Planı** : Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, imar yönetmeliklerindeki plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünlüklenmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır.

**Danışmanlık Hizmeti** : Belediyeler, kooperatifler ve plan yapan, yaptırın, onaylayan kamu ve özel kuruluşlar ile sözleşme yapılarak veya ücret karşılığında yapılan mesleki danışmanlıklar, bilgi ve deneyimlerin kamu kurum, kuruluş ve tüzel kişilikleri ile özel kişi ve tüzel kişiliklerinin yararları için kullanılması hizmetleri bu kapsamda değerlendirilir. Danışmanlık yapılan işin gerçek ve tüzel kişileri ile hiçbir organik bağ içinde bulunulmaması, danışmanlık hizmeti dışında o iş konusu ile ilgili hiçbir kazanç sağlanmaması gerekir. SŞB bu hizmet kapsamında Yönetmelikte tanımlanan ve bu tablolarda ücretleri belirlenen plan, değişiklik, vb. diğer şehircilik işlerini yapamazlar. Gayrimenkul geliştirme ve değerlendirme çalışmaları bu kapsamdadır.

**Bölge Planları** : Devlet Planlama Teşkilatınca belirlenen istatistikî bölge birimleri, havzalar ve bölgelerde, kalkınma planlarının amaç ve ihtiyaçlarına ve bölgelerarası eşitsizliğin giderilmesi amacıyla, doğal, toplumsal, tarihi, kültürel ve ekonomik kaynak, olanak ve potansiyelin değerlendirilerek, sektörel ve fiziksel faaliyetlerin korunması, kullanılması, sınıflandırılması ve gelişimi ile bu faaliyetlerin bölge içinde dağılımına yönelik, hedef ve ilke kararlarından oluşan, yeni istihdam merkezleri, yeni kent ve yerleşmeler ile ana ulaşım ve altyapı sistemleri öneren, alt düzey planlara veri teşkil edecek biçimde, bölgesel düzeyde sektörel, mekansal ve tematik vizyonları, politika, program, hedef ve stratejileri oluşturan, açıklama raporu ile bir bütün olan planlardır.

## İL DÜZEYİNDEKİ PLANLAMA HİZMETLERİ

**1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı** : İl veya havza sınırları içinde, sürdürülebilir gelişme ilkelerine uygun olarak kentsel ve kırsal yerleşmeler ile sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörel gelişmeleri, koruma kullanma dengesine göre yönlendirecek biçimde, öngörülen hedefler doğrultusunda arazi kullanımı ve stratejik kararları içeren, alt ölçekli planlara veri oluşturan, raporu ve uygulama esasları ile bir bütün olan plandır.

**İl Geliştirme Planları** : İlin gelişmesi ve kaynakların rasyonel kullanımının sağlanmasına yönelik olarak, il envanterinin oluşturulması ve geliştirme senaryoları çerçevesinde ekonomik, sosyal çevresel ve mekansal yapının geliştirilmesi amacı ile, yatırımların planlanması ve koordinasyonuna yönelik olarak belirlenen hedefler, stratejiler, planlar, projeler ve programlardan oluşan, katılımcı bir yöntemle oluşturulan planlardır.

**Turizm Master Planları** : Bölge, il ya da havza düzeyinde, turizm amaçlı kullanılacak doğal ve kültürel kaynakların envanterinin yapılması, turizm altyapısının incelenmesi, turizm sektörünün gelişmesini kısıtlayan etkenleri ve sorunların ortaya konulması, geleceğe ilişkin tahmin ve hedefler doğrultusunda çözüme yönelik, önlemler, kararlar, stratejiler ve proje önerilerinden oluşan bir sektörel planlama ve danışmanlık hizmetidir.

## ALT BÖLGE PLANI, KENTSEL ÇEVRE BÜTÜNÜ VE SEKTÖREL PLANLAR

**1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı** : Alt bölge veya havzayı kapsayan, üst ölçekli plan kararlarına uygun, demografik, kültürel, ekonomik, fiziksel ve mekansal verilere ve araştırmalara dayalı olarak, korunacak doğal ve kültürel varlıklar, su havzaları, ormanlar, tarım alanları v.b. kaynaklar ve afet riskli yerleşme ve alanları göz önüne alınarak, altyapı, enerji, sanayi ve ulaşım altyapısı kararlarını içeren, ticaret merkezleri, sanayi, turizm, toplu konut, enerji gibi özel öneme sahip yatırım alanları ile ilgili yerleşim kararlarına dayalı, yerleşmelerin gelişme alanları, konut, merkez, sanayi, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve ana arazi kullanım kararlarını belirleyen, makro ölçekte nüfus dağılımı ve yoğunluk kararlarını veren, kentsel dönüşüm alanlarını, öncelikli proje alanlarını, plan etaplarını gösteren, sektörler arası koruma kullanma dengesini sağlayan, alt ölçekli planlara esas olan, raporu ve uygulama esasları ile bir bütün olan plandır.

**Büyükşehir Belediyesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planları** : Büyükşehir belediye sınırlarını kapsayan, üst ölçekli plan kararlarına uygun, demografik, kültürel, ekonomik, fiziksel ve mekansal verilere ve araştırmalara dayalı olarak, korunacak doğal ve kültürel varlıklar, su havzaları, ormanlar, tarım alanları v.b. kaynaklar ve afet riskli yerleşme ve alanları göz önüne alınarak, altyapı, enerji, sanayi ve ulaşım altyapısı kararlarını içeren, ticaret merkezleri, sanayi, turizm, toplu konut, enerji gibi özel öneme sahip yatırım alanları ile ilgili yerleşim kararlarına dayalı, büyükşehir gelişme alanları, konut, merkez, sanayi, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve ana arazi kullanım kararlarını belirleyen, makro ölçekte nüfus dağılımı ve yoğunluk kararlarını veren, kentsel dönüşüm alanlarını, öncelikli proje alanlarını, plan etaplarını gösteren, sektörler arası koruma kullanma dengesini sağlayan, alt ölçekli nazım ve uygulama imar planlarına esas olan, raporu ve uygulama esasları ile bir bütün olan plandır.

**Milli Parklar Uzun Devreli Geliştirme Planları** : Milli Park, Tabiat Koruma Alanı gibi, koruma statüsünde bulunan alanların, kaynak değerlerinin saptanması, plan kararlarına esas olacak araştırmaların yapılması, uzun devreli geliştirme ilke, karar ve stratejiler ile bunlara ilişkin proje tanımları ve programların yapılmasına yönelik olarak, uzmanların katılımı ile gerçekleştirilecek raporu ve uygulama esasları ile bir bütün olan plandır.

**Sektörel Planlar** : Kentsel bölge ve kentsel yerleşim alanlarında, sosyal, ekonomik ve mekansal nitelikli ulaşım, altyapı, konut, merkez, sanayi v.b. sektörlerle ilgili, durum ve sorun saptama, öneri geliştirme, planlara veri oluşturacak analiz, araştırma, sentez, tasarım, v.b. ürün elde etmeye yönelik her türlü şehircilik ve danışmanlık hizmetidir.

## J. UYGULAMA İLKELERİ

**1. İmar Planı Hizmeti Ücretlerinin Hesabı** : İmar Planlama işlerinin ücretleri, ilgili alan büyüklüğü karşısında A bölümünde yer alan bedellerin, ilgili işin B bölümündeki plan katsayısı ve yöre katsayısının çarpılması sonucu bulunur. Danışmanlık hizmetlerinin ücretleri ise , G bölümünün 1. maddesi kapsamındaki hizmetler için ilgili bedel, yöre katsayısı ile çarpılır. G bölümünün 2. ve 3. maddesinde kapsamındaki hizmetlerin ücretinin hesabında yöre katsayısı kullanılmaz. Tabloda yer almayan büyüklükler bir alt ve bir üst alan bedellerinden yararlanılarak hesaplanabilir.

**2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı tarife ücreti belirlenirken, planlanacak alan daha küçük olsa bile en az 50 ha değeri esas alınır.**

**3. B. Katsayılar tablosunun 3. Maddesindeki "Sadece Nazım İmar Planı" katsayısı, planlamaya esas güncel imar planı araştırması varsa, 5. Maddesindeki "Sadece Uygulama İmar Planı" katsayısı ise geçerli nazım imar planı varsa kullanılır. Aksi hallerde kent bütününe yönelik imar planları katsayısı kullanılır.**

**4. "Koruma Amaçlı İmar Planları" kapsamında "İmar Planı Araştırması", "Nazım İmar Planı", "Uygulama İmar Planı" veya "İmar Planı Değişiklikleri" ayrı hizmetler halinde hazırlanacaksa, hizmetin ücreti B.Katsayılar Tablosunun 14., 15. ve 16. Maddelerindeki Koruma Amaçlı İmar Planı katsayılarından birisinin ayrıca, hizmetin türüne göre aynı katsayılar tablosunun 2., 3., 4., 5. veya 8. maddelerindeki katsayılarla çarpılması sonucu hesaplanır.**

**5. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerine ilişkin aynı alan için hazırlanacak olan, 1/25000 Ölçekli Büyükşehir Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği veya 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hizmetleri birlikte yapılacaksa, hizmetlerin ücreti Şehircilik Hizmetleri Ücret Tarifesi'nin "A Bölümü: İmar Planı Hizmetleri Ücret Tablosu" kullanılarak, 1. uygulama ilkesine göre hesaplanır.**

-Bu tür durumlarda ayrıca "E Bölümü: Alt Bölge, Kentsel Bölge Planlama Hizmetleri Ücret Tablosu" değerleri hesaba katılmaz.

-Eğer anılan 1/25000 ölçekli planlar, sadece 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile birlikte hazırlanacaksa, planlanacak alan daha küçük olsa bile tablodan en az 50 ha değeri esas alınır.

**6. Ücretler sadece planlama işinin yapımına ilişkin hizmetleri kapsar. Herhangi bir iş için plançı tarafından yapılacak ek hizmetler, ek planlar ve detay çalışmalar ayrıca ücretlendirilir.**

**7. Tablodaki ücretlere katma değer vergisi dahil değildir.**

**8. Parselasyon planları imar planından bağımsız bir iş olarak yapılıyorsa, ilgili katsayı ile hesaplanan bedel üzerinden ücretlendirilecektir.**

**9. İslah İmar Planları Şehircilik Hizmetleri ücreti B. Katsayılar tablosu 9. maddesindeki "Kentsel Dönüşüm Projeleri" katsayısı ile çarpılması sonucu hesaplanır.**