TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI | ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ ÜCRET TARİFESİ

A. YEREL PLANLAMA HİZMETLERİ BİRİM ÜCRET TABLOSU

Alan (ha)	Bedel (TL)	Alan (ha)	Bedel (TL)	Alan (ha)	Bedel (TL)	Alan (ha)	Bedel (TL)	Alan (ha)	Bedel (TL)	Alan (ha)	Bedel (TL)	Alan (ha)	Bedel (TL)
1,0	80.000 ₺	12	503.648 ₺	80	1.544.198 ₺	300	4.166.889 ₺	950	9.053.175 ₺	3600	22.400.257 ₺	12000	42.493.556 ₺
1,5	104.282 ₺	14	525.061 ₺	85	1.626.761 ₺	320	4.211.840 ₺	1000	9.424.684 ₺	3800	22.876.981 ₺	13000	43.894.118 ₺
2,0	134.602 ₺	16	561.671 ₺	90	1.698.594 ₺	340	4.324.791 ₺	1100	9.916.484 ₺	4000	23.703.315 ₺	14000	45.553.554 ₺
2,5	163.753 ₺	18	596.994 ₺	95	1.768.733 ₺	360	4.401.111 ₺	1200	10.609.264 ₺	4200	24.511.234 ₺	15000	47.094.681 ₺
3,0	191.909 ₺	20	621.062 ₺	100	1.848.101 ₺	380	4.600.978 ₺	1300	11.285.367 ₺	4400	25.301.613 ₺	16000	48.525.394 ₺
3,5	219.185 ₺	22	652.017 ₺	110	1.961.278 ₺	400	4.798.558 ₺	1400	11.946.080 ₺	4600	26.075.250 ₺	17000	49.852.605 ₺
4,0	245.664 ₺	24	697.633 ₺	120	2.112.249 ₺	420	4.993.963 ₺	1500	12.592.502 ₺	4800	26.832.872 ₺	18000	51.082.410 ₺
4,5	271.408 ₺	26	741.743 ₺	130	2.261.035 ₺	440	5.187.300 ₺	1600	13.225.585 ₺	5000	27.575.151 ₺	19000	52.220.224 ₺
5,0	296.467 ₺	28	784.405 ₺	140	2.407.807 ₺	460	5.378.660 ₺	1700	13.846.169 ₺	5500	28.642.496 ₺	20000	53.270.898 ₺
5,5	308.995 ₺	30	825.671 ₺	150	2.552.707 ₺	480	5.568.130 ₺	1800	14.454.987 ₺	6000	30.308.982 ₺	21000	53.782.760 ₺
6,0	331.914 ₺	35	861.298 ₺	160	2.695.863 ₺	500	5.755.788 ₺	1900	15.052.696 ₺	6500	31.900.568 ₺	22000	54.664.337 ₺
6,5	354.268 ₺	40	958.743 ₺	170	2.837.381 ₺	550	6.076.167 ₺	2000	15.639.877 ₺	7000	33.423.029 ₺	23000	55.471.297 ₺
7,0	376.082 ₺	45	1.052.287 ₺	180	2.977.357 ₺	600	6.517.694 ₺	2200	16.185.266 ₺	7500	34.881.310 ₺	24000	56.206.887 ₺
7,5	397.375 ₺	50	1.142.196 ₺	190	3.115.878 ₺	650	6.950.365 ₺	2400	17.254.128 ₺	8000	36.279.696 ₺	25000	56.874.076 ₺
8,0	418.164 ₺	55	1.228.683 ₺	200	3.253.023 ₺	700	7.374.860 ₺	2600	18.290.824 ₺	8500	37.621.937 ₺	26000	57.475.611 ₺
8,5	438.464 ₺	60	1.311.928 ₺	220	3.445.147 ₺	750	7.791.767 ₺	2800	19.297.838 ₺	9000	38.911.337 ₺	27000	58.014.010 ₺
9,0	458.289 ₺	65	1.392.081 ₺	240	3.704.902 ₺	800	8.201.589 ₺	3000	20.277.291 ₺	9500	40.150.836 ₺	28000	58.491.616 ₺
9,5	477.651 ₺	70	1.469.270 ₺	260	3.960.387 ₺	850	8.604.773 ₺	3200	21.231.025 ₺	10000	41.343.063 ₺	29000	58.910.602 ₺
10,0	492.131 ₺	75	1.469.270 ₺	280	3.960.387 ₺	900	8.604.773 ₺	3400	22.160.648 ₺	11000	42.111.884 ₺	30000	59.272.991 ₺

** Tabloda yer almayan alan büyüklüğüne sahip planlama işlerinde; enterpolasyon hesabı uygulanır. 30.000 hektarın üzerindeki işlerde 1978 TL/ha birim fiyata göre hesaplanacaktır.*
*** 1 hektardan küçük alanlarda yapılacak şehircilik hizmetlerinin en az ücret hesabında 1 hektar değeri esas alınır.*

B. KATSAYILAR TABLOSU

1. İmar Planları (Nazım ve Uygulama İmar Planı Birlikte Yapıldığında)	**1,20**	9. Parselasyon Planları	**0,40**
2. Nazım İmar Planı (1/5000 - 1/25000)	**0,60**	10. Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planı	**4,00**
3. Uygulama İmar Planı (1/1000)	**1,00**	11. Arkeolojik ve Tarihi Sit Koruma Amaçlı İmar Planı	**2,00**
4. İmar Planı Değişiklikleri	**1,60**	12. Doğal Sit Koruma Amaçlı İmar Planı	**1,80**
5. Kentsel Tasarım Projeleri,Vaziyet Planı (1/1000 ölçekli)	**3,00**	13. Kıyı Kanununa Tabi İmar Planları	**2,00**
6. Kentsel Tasarım Projeleri ,Vaziyet Planı (1/500 veya daha büyük ölçekli)	**5,00**	14. Özel Çevre Koruma Bölgeleri (ÖÇKB) Kapsamındaki İmar Planları	**1,50**
7. Kentsel Dönüşüm Planları ve Projeleri	**4,00**	15. Turizm Merkezleri ve KTKGB Kapsamındaki İmar Planları	**1,50**
8. Köy Gelişme Planları	**1,20**	16.Milli Parklar Kanununa Tabi Alanlar ve Sulak Alanlardaki İmar Planları	**1,50**

C. BÖLGE DÜZEYİNDEKİ PLANLAMA HİZMETLERİ, MEKANSAL STRATEJİ PLANI ÜCRET TABLOSU

Alan (1000 ha)	Bedel (TL)	Alan (1000 ha)	Bedel (TL)
2000	27.822.466 ₺	3200	35.419.982 ₺
2100	28.593.935 ₺	3300	35.912.725 ₺
2200	29.336.594 ₺	3400	36.387.135 ₺
2300	30.051.755 ₺	3500	36.843.757 ₺
2400	30.740.612 ₺	3600	37.283.098 ₺
2500	31.404.264 ₺	3700	37.705.636 ₺
2600	32.043.715 ₺	3800	38.111.827 ₺
2700	32.659.902 ₺	3900	38.502.102 ₺
2800	33.253.683 ₺	4000	38.876.866 ₺
2900	33.825.862 ₺	4100	39.236.511 ₺
3000	34.377.181 ₺	4200	39.581.404 ₺
3100	34.908.338 ₺	4300	39.911.893 ₺

1- 4.300.000 hektarın üzerindeki değerler **9,29 TL/hektar** birim fiyata göre hesaplanacaktır.
2- 2.000.000 hektarın altındaki değerler için **13,88 TL/hektar** birim fiyatı esas alınarak hesaplanacaktır.
3- Düzey 2 bölgeleri için tablo değerleri kullanılacaktır.
4- Düzey 1 bölgeleri için tablodan hesaplanan değer (0,75) katsayısı ile çarpılacaktır.

D. 1/100.000 VE 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇDP, 1/25.000 NAZIM İMAR PLANI, TURİZM MASTER PLANI, BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI, HAVZA YÖNETİM PLANLARI

Alan (1000 ha)	Bedel (TL)	Alan (1000 ha)	Bedel (TL)
200	7.477.563 ₺	1400	14.426.126 ₺
300	8.643.539 ₺	1500	14.685.115 ₺
400	9.723.453 ₺	1600	14.927.381 ₺
500	10.561.098 ₺	1700	15.154.956 ₺
600	11.245.504 ₺	1800	15.369.521 ₺
700	11.824.161 ₺	1900	15.572.480 ₺
800	12.325.418 ₺	2000	15.765.028 ₺
900	12.767.557 ₺	2100	15.948.178 ₺
1000	13.163.063 ₺	2200	16.122.806 ₺
1100	13.520.842 ₺	2300	16.289.672 ₺
1200	13.847.469 ₺	2400	16.449.433 ₺
1300	14.147.937 ₺	2500	16.602.672 ₺

1- 2.500.000 hektarın üzerindeki değerler **6,66 TL/hektar** birim fiyatı esas alınarak hesaplanacaktır.
2- 200.000 hektarın altındaki değerler için **37,2 TL/hektar** birim fiyatı esas alınarak hesaplanacaktır. Ancak 20.000 hektardan küçük alanlar için hizmet bedeli sabit olup **784.000 TL** olarak uygulanacaktır.
3-Tablodan hesaplanan değer **Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yapılacak Çevre Düzeni Planları** için **(1,25) ile Havza Yönetim Planları** için **(1.00)** ile çarpılır.
4- Tablodan hesaplanan değer, **Büyükşehir Belediyesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı** için **(2,25)** ile çarpılır.
5-Tablodan hesaplanan değer, **Turizm Master Planları** için **(0,40)** ile çarpılır.
6- Tablodan hesaplanan değer, Bütünleşik Kıyı Alanları Planları için **(0,40)** ile çarpılır.
7-ÖÇKB, Turizm Merkezleri ve KTKGB kapsamındaki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı için (1.50) ile çarpılır.

E. ALAN YÖNETİM PLANI VE UZUN DEVRELİ GELİŞME PLANI

Alan (ha)	Bedel (TL)	Alan (ha)	Bedel (TL)
250	5.375.124 ₺	10000	13.814.230 ₺
500	7.049.210 ₺	15000	14.783.852 ₺
750	7.996.628 ₺	20000	15.456.190 ₺
1000	8.647.927 ₺	25000	15.966.167 ₺
2000	10.329.456 ₺	30000	16.373.853 ₺
3000	11.283.874 ₺	35000	16.711.270 ₺
4000	11.941.765 ₺	40000	16.997.517 ₺
5000	12.438.001 ₺	45000	17.244.894 ₺
6000	12.766.752 ₺	50000	17.461.795 ₺
7000	13.093.359 ₺	60000	17.874.774 ₺
8000	13.369.277 ₺	70000	18.217.276 ₺
9000	13.606.783 ₺	80000	18.508.406 ₺

1- 80.000 hektarın üzerindeki hizmet bedeli **231,4 TL/hektar** birim fiyatı esas alınarak hesaplanacaktır.
2- 250 hektarın altındaki değerler için **21.280TL/hektar** birim fiyatı esas alınarak hesaplanacaktır. Ancak 125 hektardan küçük alanlar için hizmet bedeli sabit olup **2.514.400 TL** olarak uygulanacaktır.
3- Tablodan hesaplanan değer, **Milli Parklar Uzun Devreli Gelişme Planları** için **(1,40)** ile çarpılır.
4- Tablodan hesaplan değer, Alan Yönetim Planları için **(1)** ile çarpılır.

F. KENT İÇİ ULAŞIM ETÜTLERİ, ULAŞIM ANA PLANLARI, VB, MEKANSAL ETÜT VE SEKTÖREL PLANLAR

Nüfus (1000 kişi)	Bedel (TL)	Nüfus (1000 kişi)	Bedel (TL)
50	5.078.571 ₺	900	20.249.301 ₺
100	8.716.701 ₺	1000	20.802.308 ₺
150	10.844.870 ₺	1100	21.302.564 ₺
200	12.354.831 ₺	1200	21.759.262 ₺
250	13.526.048 ₺	1300	22.179.382 ₺
300	14.483.002 ₺	1400	22.568.355 ₺
350	15.292.093 ₺	1500	22.930.477 ₺
400	15.992.963 ₺	1600	23.269.223 ₺
500	17.164.178 ₺	1700	23.587.424 ₺
600	18.121.132 ₺	1800	23.887.431 ₺
700	18.930.223 ₺	1900	24.171.215 ₺
800	19.631.093 ₺	2000	24.440.438 ₺

1- 50.000 Nüfusun altındaki yerleşmeler için; **101,5 TL/Nüfus** birim fiyatı esas alınacaktır.
2- 2.000.000 Nüfusun üstündeki yerleşmeler için; **12,3 TL/Nüfus** birim fiyatı esas alınacaktır.
3- Tablodan hesaplanan değer, **Ulaşım Etütleri ve Ulaşım Master Planı** için **(1.20)** ile çarpılır.
4- Diğer sektörel etüt ve planlar için hizmet bedeli, tablodan hesaplanan değerin **(0,75)** ile çarpımı sonucu bulunur.

Bu tablo Resmi Gazete'nin 29 Mayıs 2002 tarihli 24769. sayısında yayımlanan TMMOB Şehir Plancıları Odası, Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği uyarınca hazırlanmıştır. 01.12.2026 tarihinden itibaren geçerlidir.

TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI | ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ ÜCRET TARİFESİ

G. DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

1. Kamu veya Özel Kuruluşlara Yıllık veya Sürekli Verilecek Danışmanlık Hizmetleri Ücreti	**120.000 - TL / Ay**
2. Gayrimenkul Geliştirme ve Değerlendirme Çalışmaları Ücreti	**55.000 -TL / İş**
3. Özel kişi ve kuruluşların parsel bazında imar durumu, yer seçimi vb. danışmanlık hizmetleri ücreti	**55.000 -TL / İş**

I. TANIMLAR

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. İmar planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere iki aşamadan oluşur.

Nazım İmar Planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan.

Uygulama İmar Planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayrım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan.

Danışmanlık Hizmeti: Belediyeler, kooperatifler ve plan yapan, yaptıran, onaylayan kamu ve özel kuruluşlar ile sözleşme yapılarak veya ücret karşılığı yapılan mesleki danışmanlıklar, bilgi ve deneyimlerin kamu kurum, kuruluş ve tüzel kişilikleri ile özel kişi ve tüzel kişiliklerinin yararı 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: Kalkınma Bakanlığınca belirlenen istatistiki 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.

Mekânsal strateji planı: Ülke kalkınma politikaları ve bölgesel gelişme stratejilerini mekânsal düzeyde ilişkilendiren, bölge planlarının ekonomik ve sosyal potansiyel, hedef ve stratejileri ile ulaşım ilişkileri ve fiziksel eşiklerini de dikkate alarak değerlendiren, yer altı ve yer üstü kaynakların ekonomiye kazandırılmasına, doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunmasına ve geliştirilmesine, yerleşmeler, ulaşım sistemi ile kentsel, sosyal ve teknik altyapının yönlendirilmesine dair mekânsal stratejileri belirleyen, sektörlere ilişkin mekânsal politika ve stratejiler arasında ilişkiyi kuran, 1/250.000, 1/500.000 veya daha üst ölçek haritalar üzerinde şematik ve grafik dil kullanılarak hazırlanan, ülke bütününde ve gerekli görülen bölgelerde yapılabilen, sektörel ve tematik paftalar ve raporu ile bütün olan planı tanımlamaktadır.

Çevre düzeni planı: Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlere ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan planı tanımlamaktadır. Yürürlükteki 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planları da bu kapsamdadır.

Yönetim Planı: Bütünleşik kıyı alanları, sit alanları, ören yerleri ve bunların etkileşim sahalarından oluşan Yönetim Alanı'nın korunmasını, yaşatılmasını, değerlendirilmesini sağlamak amacıyla, işletme projesini, kazı planı ve çevre düzenleme projesi veya koruma amaçlı imar planı dikkate alınarak oluşturulan koruma ve gelişme projesinin, yıllık ve beş yıllık uygulama etaplarını ve bütçesini de gösteren, her beş yılda bir gözden geçirilen planları tanımlamaktadır.

Sulak Alan Yönetim Planı: Sulak alanların akılcı akılcı kullanımını sağlamak üzere koruma, kullanma, araştırma, izleme ve denetim gibi etkinliklerin ve tedbirlerin tümünü bütüncül bir yaklaşımla tanımlayan planları,

Uzun Devreli Gelişme Planları (UDGP): Milli parklar, tabiat parkları, tabiatı koruma alanları, sulak alanlar gibi korunan alanın sahip olduğu özellik ve nitelikleri göz önünde tutarak kaynak değerlerinin korunması, geliştirilmesi ve uzun dönemde sürdürülebilirliğinin sağlanması için teknik, sosyal, ekonomik, eylem ve yönetim modellerinin belirlendiği, ilişkilerin kurulduğu, bölgelemeye dayalı ekosistem yaklaşımlı planı,

Sektörel Araştırma ve Planlama Çalışmaları: Taşınacak ya da oluşturulacak yerleşim alanlarının belirlenmesinde ve 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.

Turizm Master Planları: Bölge, il ya da havza düzeyinde, turizm amaçlı kullanılabilecek 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.

Kentsel Dönüşüm Projeleri; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73'ncü maddesi doğrultusunda ve 6306 Sayılı Kanun kapsamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilen yerler için yapılan planlama ve projelendirme çalışmalarıdır.

Köy Gelişim Planı; "442 sayılı Köy Kanunu" bağlı "Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği"nde belirtilen uygulama ilkeleri doğrultusunda hazırlanan planlardır.

Parselasyon Planı; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19. Maddesi uyarınca uygulama imar planları uyarınca yapılan planlama çalışmalarıdır.

J. UYGULAMA İLKELERİ

1. Yerel Planlama Hizmetleri Ücretlerinin Hesabı; B Tablosunda yer verilen planlama hizmetlerinin ücretleri, ilgili işin alan büyüklüğüne göre A Planlama Hizmetleri Birim Ücret Tablosunda o işin büyüklüğüne karşılık gelen birim ücret ile B Katsayılar Tablosunda işe ilişkin var olan plan katsayının ve yöre katsayısının çarpılması sonucu bulunur.

2. B. Katsayılar tablosunun 1. Maddesindeki **"İmar Planı"** katsayısı, aşağıda açıklanan ayrıcalıklı durumlar dışında, tüm imar planı işleri için kullanılır. Bu katsayı doğrultusunda belirlenen hesaba imar planı öncesi yapılması zorunlu araştırma çalışmaları, nazım imar planı ve uygulama imar planı ile plan notları ve açıklama raporu çalışmaları dahildir. Aşağıda yer verilen ayrıcalıklı durumlar dışında bu hizmetler ayrıştırılamaz.

3. B. Katsayılar tablosunun 2. Maddesindeki **"Nazım İmar Planı"** katsayısı, yalnızca nazım imar planının yaptırılması ve onayının söz konusu olduğu durumlar ile nazım ve uygulama imar planının farklı büyüklüklere sahip olduğu durumlarda, uygulama imar planı ücretinin yanı sıra nazım imar planı ücretinin belirlenmesi amacıyla kullanılır. Nazım İmar Planı ücretinin ayrıca belirlendiği durumlarda, alan daha küçük bile olsa 10. hektar değeri esas alınır.

4. B Katsayılar Tablosunun 3. maddesindeki **"Uygulama İmar Planı"** katsayısı, onaylı ve geçerli (revizyon ya da değişiklik gerektirmeyen) nazım imar planı bulunan, onaylı nazım imar planı doğrultusunda yaptırılan ve onaylanacak olan işler ile nazım ve uygulama imar planı büyüklükleri farklı olan işlerde nazım imar planı ücretine ek olarak uygulama imar planı ücretinin belirlenmesi amacıyla kullanılır. Aksi durumlarda 1. maddedeki katsayı kullanılır.

5. Koruma Amaçlı İmar Planları, "Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı", " Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" veya "Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği" olarak ayrı hizmetler halinde hazırlanacaksa, hizmetin ücreti B.Katsayılar Tablosunun 10., 11. ve 12. Maddelerindeki Koruma Amaçlı İmar Planı katsayılarından birisinin ayrıca, hizmetin türüne göre aynı katsayılar tablosunun 2., 3., 4.maddelerindeki katsayılarla ve yöre katsayısı ile çarpılması sonucu hesaplanır.

6. 1. Derece Arkeolojik ve 1. Derece Doğal Sitler için yapılacak Koruma Amaçlı İmar Planı işlerinin bedeli, alan daha küçük bile olsa en az 10 hektar büyüklük temel alınarak, B Katsayılar Tablosu'nun 1. Maddesinde yer alan "İmar Planı" katsayısı kullanılarak hesaplanır.

7. Kentsel Sit Alanlarında Yapılacak Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarında alan daha küçük de olsa en az 10 hektar değeri esas alınacaktır. Kentsel sit alanlarında yapılacak plan değişikliklerinde ise alan daha küçük olsa bile en az 2 hektar değeri esas alınır.

8. Koruma Amaçlı İmar Planı işlerinde Kentsel Sit ve diğer sitlerin bir arada olması halinde Kentsel Sit Katsayısı; Arkeolojik ve Doğal Sitlerin bir arada olması durumunda ise Arkeolojik Sit Katsayısı uygulanır. Koruma Amaçlı İmar Planlarının 1. derece arkeolojik ve 1. derece doğal sit niteliği taşıyan bölümlerinin bedeli Uygulama İlkelerinin 6. Maddesi uyarınca belirlenir.

9. Kentsel Tasarım Projeleri hizmetlerinin ücreti B.Katsayılar Tablosunun 5. ve 6. Maddelerindeki Kentsel Tasarım Projeleri katsayılarından birisinin ayrıca, hizmetin türüne göre aynı katsayılar tablosunun 2., 3., 4. maddelerindeki katsayılarla ve yöre katsayısı ile çarpılması sonucu hesaplanır. Planlama hizmetinden bağımsız yapıldığı takdirde katsayılar tablosunun 2., 3., 4. maddelerindeki katsayılar hesaba katılmaz.

10.Kentsel Dönüşüm Planları ve Projelerinin ücretleri, B.Katsayılar Tablosunun 7. Maddelerindeki Kentsel Dönüşüm Planları ve Projelerinin katsayısı ve hizmetin türüne göre aynı katsayılar tablosunun 2., 3. ve 4. maddelerindeki katsayılarla ve yöre katsayısı ile çarpılması sonucu hesaplanır. Ücretler sadece imar planı işinin yapımına ilişkin hizmetleri kapsar. Herhangi bir iş için plancı tarafından yapılacak Hak Sahipliği Tespiti ve Gayrimenkul Değerleme, Matematiksel ve Finansal Modelin Oluşturulması, Mevcut Durum Analizi (Analiz-Sentez / Araştırma Raporu), Eylem Planı (Dönüşüm Strateji Planı) Hazırlanması ve Kentsel Tasarım Projesi, 3 Boyutlu Görseller, Animasyon ve Sunum Dosyası Hazırlanması gibi ek hizmetler, ek planlar ve detay çalışmalar ayrıca ücretlendirilir.

11.Kıyı Kanununa Tabi İmar Planları, Özel Çevre Koruma Bölgeleri (ÖÇKB) Kapsamındaki İmar Planları, Turizm Merkezi ve KTKGB Kapsamındaki İmar Planları ve Milli Parklar Kanununa Tabi Alanlar ve Sulak Alanlardaki İmar Planlarının ücretleri, B.Katsayılar Tablosunun 13., 14., 15. ve 16. Maddelerindeki planı katsayılarından birisinin ayrıca, hizmetin türüne göre aynı katsayılar tablosunun 2., 3., 4. maddelerindeki katsayılarla ve yöre katsayısı ile çarpılması sonucu hesaplanır. **Özel Çevre Koruma Bölgeleri (ÖÇKB) Kapsamındaki İmar Planları ve Turizm Merkezi ve KTKGB Kapsamındaki 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planları** "D. Bölümü 1/100.000 VE 1/50.000 Ölçekli ÇDP, 1/25.000 Nazım İmar Planı, Turizm Master Planı, Bütünleşik Kıyı Alanları" tablosu kullanılarak hesaplanır.

12. Vaziyet planları ve Parselasyon planları imar planından bağımsız bir iş olarak yapılıyorsa, ilgili katsayı ile hesaplanan bedel üzerinden ücretlendirilecektir.

13. Üst Ölçekli Planlama Hizmetleri Ücretlerinin Hesabı; Ücret Tarifesinin "C", "D", "E" ve "F" Tablolarında yer alan üst ölçekli planlama hizmetlerinin hesaplamasında, söz konusu tablolarda alan ve nüfus büyüklüklerine göre belirlenmiş olan fiyatlar kullanılır. Bu tür planlama hizmetlerinin bedelinin hesaplanmasında ayrıca Yöre Katsayısı kullanılmaz. Ayrıcalıklı durumlar için tablolaın alt bölümünde yer verilen kurallara uyulur.

14. Tüm planlama çalışmalarına yönelik olarak Araştırma Raporu, Plan Uygulama Rehberi ve plana altlık oluşturacak nitelikteki hertürden şehircilik hizmetlerinde, öncelikle ve planlama çalışmasından bağımsız biçimde yaptırılmak istenmesi durumunda, hizmetin bedeli planlama hizmeti için belirlenecek bedelin **% 30'**u olarak kabul edilecektir.

15. Danışmanlık hizmetlerinin ücretleri ise , G bölümünün 1. maddesi kapsamındaki hizmetler için ilgili bedel, yöre katsayısı ile çarpılır.G bölümünün 2. ve 3. maddeleri kapsamındaki hizmetlerin ücretinin hesabında yöre katsayıları kullanılmaz. Tabloda yer almayan büyüklükler bir alt ve bir üst alan bedellerinden yararlanılarak hesaplanabilir.

16. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, ilave, revizyon ve değişikliklerine ilişkin aynı alan için hazırlanacak olan, 1/25000 Ölçekli Büyükşehir Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği veya Çevre Düzeni Planı Değişikliği hizmetleri birlikte yapılacaksa, hizmetlerin ücreti Şehircilik Hizmetleri Ücret Tarifesi'nin "A- Planlama Hizmetleri Ücret Tablosu" kullanılarak, 1. uygulama ilkesine göre hesaplanır. Bu tür durumlarda, sadece 1/25.000 ölçekli plan değişikliklerinin ücretlerinin hesaplanmasında kullanılacak olan "D. Bölümü 1/100.000 ve 1/50.000 ölçekli ÇDP, 1/25.000 NİP, Turizm Master Planı, Bütünleşik Kıyı Alanları Planı" tablosu değerleri ayrıca hesaba katılmaz.. Ancak bu tür durumlarda planlanacak alan daha küçük olsa bile, fiyat belirlemesinde en az **10 ha** değeri esas alınır.

17. Tek kullanım kararı getiren (enerji projeleri, askeri alanlar vs) ilgili kullanım kararının lejand gösteriminden ibaret olan planlama hizmetlerinin en az ücreti, **110.000 TL taban ücret** olmak üzere; planlama hizmeti için belirlenecek bedelin %30'u olarak belirlenir.

18. Yalnızca plan notu değişikliği içeren işlerde, ilgili işin ilgili yörede 1 hektara karşılık gelen plan değişikliği için belirlenen en az ücreti (1 hektar bedeli * yöre katsayısı * plan değişikliği katsayısı) esas alınır.

19. Ücretler sadece planlama işinin yapımına ilişkin hizmetleri kapsar. Herhangi bir iş için kurum görüş temini, halihazır harita yapımı, jeolojik-jeoteknik etüt yapımı ile planlama hizmetleri dışındaki ek hizmetler, farklı amaçla hazırlanan etütler vb. çalışmalar ayrıca ücretlendirilir.

20. Tablodaki ücretlere katma değer vergisi dahil değildir.

01.12.2026 tarihinden itibaren geçerlidir.

Bu tablo Resmi Gazete'nin 29 Mayıs 2002 tarihli 24769. sayısında yayımlanan TMMOB Şehir Plancıları Odası, Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği uyarınca hazırlanmıştır.