

TMMOB
ŞEHİR PLANCILARI ODASI
PLANLAMA TEKNİK UYGULAMA SORUMLULUĞU
HİZMETLERİ ŞARTNAMESİ VE EN AZ BEDEL TARİFESİ

- 1. AMAÇ:** Bu şartname ile, şehircilik teknik uygulama sorumluluğu hizmetlerinin nitelikli ve etkin bir şekilde yapılması, mimari proje ve ekleri ile Yapı Ruhsatının yürürlükteki Kanun, İmar planı, ilgili yönetmelik hükümleri, Türk standartları, bilimsel kurallar, teknik şartnameler, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak onayı, denetimi ve yapı kullanma izin belgesi verilmesiyle görevli kamu kuruluşlarına yardımcı ve destek olunması amaçlanmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu, 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu, 5216 Büyükşehir Belediye Kanunu, 5393 Sayılı Belediye Kanunu, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Plansız Alanlar Yönetmeliği ve imara ilişkin diğer kanun ve yönetmelikler kapsamında; inşaat yapımı aşamasında ilgili Belediyelerce onaylanan mimari proje ve yapı ruhsatı işlemleri sürecindeki emsale dahil taban alanı, emsale dahil toplam inşaat alanı, toplan inşaat alanı, çekme mesafeleri, yapı yüksekliğinin ve fonksiyon türünün imar planında belirlenen emsal alanlara ve diğer yapılaşma şartlarına uygunluğuna ilişkin olarak hazırlanan “**İmar Planı Uygunluk Belgesi**” nin düzenlenmesi ile, fenni mesuliyet (mesleki teknik uygulama sorumluluğu) hizmetlerinin nitelikli ve etkin bir şekilde yapılması, bu şekilde yapıların **imar planı-imar durumu- mimari proje-yapı ruhsatı-yapı kullanma izin belgesi** arasındaki uyumun yürürlükteki yasa, yönetmelik, şartname ve standartlara uygun olarak inşa edilmesini sağlamaktır.

TMMOB Şehir Plancıları Odası Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği çerçevesinde tescil işlemleri, (büro/şirket) ile yıllık onayı yapılmış, 3194 sayılı İmar Kanununun 28. ve 38. Maddeleri ile “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği”, “Plansız Alanlar Yönetmeliği” ve 5216 sayılı yasa kapsamında kalan büyükşehir belediyeleri imar yönetmeliklerin ilgili maddelerinde göre tanımlanan görevleri üstlenecek gerçek veya tüzel kişileri kapsar.

- 2. TUS (Teknik Uygulama Sorumlusu) :** İmar planlarının uygulanmasında şehir planlama hizmetlerini üreten ve sorumluluğunu alan Serbest Şehircilik Bürosu.
- 3. İŞVEREN :** Mal sahibi gerçek kişi, kamu veya tüzel kişilikleri ile kanuni vekilleri.
- 4. BÜRO TESCİL BELGESİ :** Şehir Plancıları Odası tarafından tescil ve kayıt işlemleri yapılmış, Serbest Şehircilik Bürosuna verilen belge.
- 5. İPUB (İmar Planı Uygunluk Belgesi) :** İlgili Belediye tarafından verilen imar durumuna göre mimari proje onayı ve yapı ruhsatı düzenlenmesi sürecinde; mimari proje ve yapı ruhsatında belirtilen inşaat alanları ve fonksiyon türlerinin imar planı ve imar durumunda belirtilen emsal alanlarına ve diğer yapılaşma şartlarına uygunluğunu gösteren belgedir. İPUB'nin hazırlanmasında **Şehir Plancıları Odası Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği hükümleri uygulanır.**
- 6. TUS BELGESİ :** Şehir Plancıları Odası tarafından her bir mimari proje ve yapı ruhsatı için verilen tescil belgesi.
- 7. SÖZLEŞME :** İşveren ile Şehir Plancısı arasında imzalanan ve Şehir Plancıları Odası tarafından onaylanan “ tip sözleşme ” belgesi.

- 8. TUS SORUMLULUĞU:** Mimari proje onayı ve yapı ruhsatı alınması aşamasında; yapının toplam inşaat alanı, taban alanı, emsale dahil olan taban alanı, emsale dahil toplam inşaat alanlarının, çekme mesafelerinin, imar planında belirtilen yüksekliklerin hesaplandığı ve fonksiyon türlerinin belirlendiği İPUB ve teknik rapor düzenlenir.

Mimari Projede yapılacak her türlü tadilatla İPUB yeniden düzenlenir.

ŞPO tarafından mesleki denetim işlemi yaptırılır.

9. TUS ŞEHİR PLANCISININ ÜSTLENMEK ZORUNDA OLDUĞU KURALLAR

TUS şehir plancısı, İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Büyükşehir Belediyeleri İmar Yönetmeliği ve diğer ilgili kanun ve yönetmelikleri bilmek zorunda olup, onaylı imar planlarına göre İPUB'ni hazırlayacaktır.

TUS şehir plancısı, görevini yasal zorunluluklar dışında devredemez, vekâleten yaptırılmaz.

TUS şehir plancısı, Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil Belgesi almış olmak ve üzerinde TUS görevi bulunduğu sürece her yıl yenilemek zorundadır.

TUS şehir plancısı, Şehir Plancıları Odasının öngördüğü meslek içi eğitimleri almış olmalıdır.

TUS şehir plancısı, teknik sorumluluk üstleneceği yerin şubesine kayıt olmak zorundadır.

- 10. TUS HİZMET BEDELİ :** Şehir Plancılarınca yapılacak olan Teknik Uygulama Sorumluluğu Hizmet Bedeli aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.

THB = Tus Hizmet Bedeli

YBM= Yapı Birim Maliyeti (Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Resmi Gazetede yayınlanan birim değer)

TYA = Toplam Yapı Alanı

YK = Yöre Katsayısı (Şehir Plancıları Odası Yöre Katsayısı Tablosu)

HBO = Hizmet Bedeli Oranı (0.0002) Her yıl Şehir Plancıları Odasınca belirlenir.

THB= YBM X TYA X YK X HBO olarak hesaplanmaktadır.

11. EKLER

1- İmar Planı Uygunluk Belgesi

2- Tıp Sözleşme