

G. DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

1. Kamu veya Özel Kuruluşlara Yıllık veya Sürekli Verilecek Danışmanlık Hizmetleri Ücreti	1500.-TL/AY
2. Gayrimenkul Geliştirme ve Değerlendirme Çalışmaları Ücreti	500.-TL/AY
3. Özel kişi ve kuruluşların parsel bazında imar durumu, yer seçimi vb. danışmanlık hizmetleri ücreti	500.-TL/AY
H. BÜROLARDA ÜCRETLİ ÇALIŞAN ŞEHİR PLANCILARININ BRÜT EN AZ ÜCRETİ	2700.-TL/AY

İ. TANIMLAR

İmar Planı : Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla beledenin 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: Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır.

Uygulama İmar Planı : Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntılı ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plandır.

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

Danışmanlık Hizmeti : Belediyeler, kooperatifler ve plan yapan, yaptıran, onaylayan kamu ve özel kuruluşlar ile sözleşme yapılarak veya ücret karşılığı yapılan mesleki danışmanlıklar, bilgi ve deneyimleri 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 konusuna ilişkin hiçbir kazanç sağlanmaması gerekir. ŞSB 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.

Bölgesel Çevre Düzeni Planı: Bir ya da birden fazla il 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, 1/100.000 ve 1/500.000 ölçeklerinde düzenlenen, raporu ve uygulama esasları ile bir bütün olan plandır.

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı : Alt bölge veya havza'yı 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 yer seçim 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. 1/25.000 ölçekte hazırlanan İl Çevre Düzeni Planları ve Turizm vb. sektörel çevre düzeni planı çalışmaları da bu kapsamdadır.

Büyükşehir Belediyeleri 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 yer seçim 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 Gelişme Planları (UDGP) : Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiatı Koruma Alanı gibi, koruma statüsünde bulunan alanların, kaynak değerlerinin saptanması, plan kararlarına esas olacak araştırmaların yapılması, uzun devreli gelişme ilke, karar ve stratejiler ile bunlara ilişkin proje tanımları ve programların yapılmasına yönelik olarak, uzmanların katılımı ile gerçekleştirilecek rapor ve uygulama esasları ile bir bütün olan plandır.

Sektörel Araştırma ve Planlama Çalışmaları : 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 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.

Kentsel Dönüşüm Projeleri : 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73'ncü maddesi doğrultusunda, 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

- Yerel Planlama Hizmetleri Ücretlerinin Hesabı**: B Tablosunda yer verilen planlama hizmetlerinin ücretleri, ilgili işin alan büyüklüğüne göre A Planlama Ücret Tablosunda o işin büyüklüğüne karşılık gelen birim ücret ile B Katsayılar Tablosunda işe ilişkin var olan plan katsayısının ve yöre katsayısının çarpılması sonucu bulunur.
- B. Katsayılar tablosunun 1. Maddesindeki "İmar Planı" katsayısı**: aşağıda açıklanan ayrıcalıklı durumlarda, tüm imar planı işleri için kullanılır. Bu katsayı doğrultusunda belirlenen İmar 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 durumlarda bu hizmetler ayrıştırılmaz.
- B. Katsayılar tablosunun 2. Maddesindeki "Nazım İmar Planı" katsayısı**: yalnızca nazım imar planının yaptırılması ve onayının sözcü konusu olduğu durumlarda 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 10.1 hektar değeri esas alınır.
- 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.
- 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 11., 12. ve 13. Maddelerindeki Koruma Amaçlı İmar Planı katsayılarından birisinin ayrıca, hizmetin türüne göre aynı katsayılar tablosunun 2., 3., 5. maddelerindeki katsayılarla ve yöre katsayısı ile çarpılması sonucu hesaplanır.
- 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.
- Kentsel Sitlerde Yapılacak Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarında**: alan daha küçük de olsa en az 10 hektar değeri esas alınacaktır. Kentsel sit yapılacak plan değişikliklerinde ise alan daha küçük olsa bile en az 2 hektar değeri esas alınır.
- 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.
- Parselasyon planları imar planından bağımsız bir iş olarak yapılıyorsa**: ilgili katsayı ile hesaplanan bedel üzerinden ücretlendirilecektir.
- Üst Ölçekli Planlama Hizmetleri Ücretlerinin Hesabı**: Ücret Tarifesi'nin "C", "D", "E" ve "F" Tablolarında yer alan üst ölçekli planlama hizmetlerinin sözcü konusu tablolarda alan ve nüfus büyüklüklerine göre belirlenmiş olan fiyatlar kullanılır. Bu tür planlama hizmetlerinin bedelinin hesaplanmasında ayrıca Yöre Katsayısı kullanılmaz. Ayrıcalıklı durumlarda için tablonun alt bölümünde yer verilen kurallara uyulur.
- Tüm planlama çalışmalarına yönelik olarak Araştırma Raporu hazırlanmasına ilişkin çalışmanın**: Öncelikle ve planlama çalışmasından bağımsız biçimde yaptırılmak istenmesi durumunda araştırma raporu hazırlanması işinin bedeli planlama hizmeti için belirlenecek bedelin % 30'u olarak kabul edilecektir.
- 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.
- 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 1/25000 Ölçekli 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 "E Bölümü: Alt Bölge, Kentsel Bölge Planlama Hizmetleri Ücret Tablosu" değerleri ayrıca hesaba katılmaz. Ancak bu tür durumlarda planlanacak alan daha küçük olsa bile, fiyat belirlenmesinde en az 10 ha değeri esas alınır.
- Ücretler sadece planlama işinin yapımına ilişkin hizmetleri kapsar. Herhangi bir iş için plançı tarafından yapılacak ek hizmetler, ek planlar ve detay çalışmalar ayrıca ücretlendirilir.**
- Tablodaki ücretlere katma değer vergisi dahil değildir.**

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. 01.05.2013 tarihinden itibaren geçerlidir.