

# 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)	
	1,0	39.150 ₺	12	279.093 ₺	80	870.461 ₺	300	2.390.446 ₺	950	5.285.514 ₺	3600	13.213.302 ₺	12000	25.948.994 ₺		
	1,5	56.326 ₺	14	290.959 ₺	85	917.001 ₺	320	2.437.428 ₺	1000	5.502.412 ₺	3800	13.720.528 ₺	13000	27.050.168 ₺		
	2,0	72.702 ₺	16	311.247 ₺	90	957.494 ₺	340	2.502.794 ₺	1100	5.789.540 ₺	4000	14.216.124 ₺	14000	28.072.811 ₺		
	2,5	88.448 ₺	18	330.821 ₺	95	997.031 ₺	360	2.546.961 ₺	1200	6.194.006 ₺	4200	14.700.675 ₺	15000	29.022.545 ₺		
	3,0	103.656 ₺	20	344.158 ₺	100	1.041.771 ₺	380	2.662.626 ₺	1300	6.588.735 ₺	4400	15.174.707 ₺	16000	29.904.235 ₺		
	3,5	118.388 ₺	22	361.311 ₺	110	1.105.568 ₺	400	2.776.967 ₺	1400	6.974.479 ₺	4600	15.638.698 ₺	17000	30.722.142 ₺		
	4,0	132.690 ₺	24	386.589 ₺	120	1.190.670 ₺	420	2.890.050 ₺	1500	7.351.879 ₺	4800	16.093.084 ₺	18000	31.480.021 ₺		
	4,5	146.595 ₺	26	411.032 ₺	130	1.274.541 ₺	440	3.001.935 ₺	1600	7.721.492 ₺	5000	16.538.267 ₺	19000	32.181.210 ₺		
	5,0	160.130 ₺	28	434.673 ₺	140	1.357.275 ₺	460	3.112.677 ₺	1700	8.083.808 ₺	5500	17.178.410 ₺	20000	32.828.697 ₺		
	5,5	166.897 ₺	30	457.540 ₺	150	1.438.956 ₺	480	3.222.325 ₺	1800	8.439.254 ₺	6000	18.177.889 ₺	21000	33.144.137 ₺		
	6,0	179.276 ₺	35	477.283 ₺	160	1.519.652 ₺	500	3.330.924 ₺	1900	8.788.215 ₺	6500	19.132.447 ₺	22000	33.687.417 ₺		
	6,5	191.350 ₺	40	531.281 ₺	170	1.599.425 ₺	550	3.516.330 ₺	2000	9.131.028 ₺	7000	20.045.547 ₺	23000	34.184.714 ₺		
	7,0	203.133 ₺	45	583.118 ₺	180	1.678.330 ₺	600	3.771.846 ₺	2200	9.449.442 ₺	7500	20.920.155 ₺	24000	34.638.028 ₺		
	7,5	214.633 ₺	50	632.940 ₺	190	1.756.414 ₺	650	4.022.236 ₺	2400	10.073.476 ₺	8000	21.758.840 ₺	25000	35.049.190 ₺		
	8,0	225.862 ₺	55	680.867 ₺	200	1.833.722 ₺	700	4.267.895 ₺	2600	10.678.730 ₺	8500	22.563.853 ₺	26000	35.419.891 ₺		
	8,5	236.827 ₺	60	726.996 ₺	220	1.942.022 ₺	750	4.509.162 ₺	2800	11.266.655 ₺	9000	23.337.173 ₺	27000	35.751.685 ₺		
	9,0	247.535 ₺	65	771.413 ₺	240	2.088.445 ₺	800	4.746.330 ₺	3000	11.838.489 ₺	9500	24.080.566 ₺	28000	36.046.014 ₺		
	9,5	257.993 ₺	70	814.187 ₺	260	2.232.462 ₺	850	4.979.656 ₺	3200	12.395.308 ₺	10000	24.795.608 ₺	29000	36.304.218 ₺		
	10,0	265.814 ₺	75	852.624 ₺	280	2.374.257 ₺	900	5.209.366 ₺	3400	12.938.050 ₺	11000	25.484.248 ₺	30000	36.527.544 ₺		

\* Tabloda yer almayan alan büyüklüğüne sahip planlama işlerinde; enterpolasyon hesabı uygulanır. 30.000 hektarın üzerindeki işlerde 1219 TL/ha birim fiyata göre hesaplanacaktır.

## 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. Millî Parklar Kanununa Tabi Alanlar ve Sulak Alanlardaki İmar Planları	1,50

C. BÖLGE DÜZEYİNDEKİ PLANLAMA HİZMETLERİ, MEKANSAK STRATEJİ PLANI ÜCRET TABLOSU				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				E. ALAN YÖNETİM PLANI VE UZUN DEVRELİ GELİŞME PLANI				F. KENT İÇİ ULAŞIM ETÜTLERİ, ULAŞIM ANA PLANLARI, VB, MEKANSAK ETÜT VE SEKTÖREL PLANLAR			
Alan (1000 ha)	Bedel (TL)	Alan (1000 ha)	Bedel (TL)	Alan (1000 ha)	Bedel (TL)	Alan (1000 ha)	Bedel (TL)	Alan (ha)	Bedel (TL)	Alan (ha)	Bedel (TL)	Nüfus (1000 kişi)	Bedel (TL)	Nüfus (1000 kişi)	Bedel (TL)

2000	15.961.091 ₺	3200	20.319.606 ₺	200	4.289.701 ₺	1400	8.275.927 ₺	250	3.083.582 ₺	10000	7.924.897 ₺	50	2.913.456 ₺	900	11.616.545 ₺
2100	16.403.664 ₺	3300	20.602.281 ₺	300	4.958.594 ₺	1500	8.424.503 ₺	500	4.043.965 ₺	15000	8.481.146 ₺	100	5.000.565 ₺	1000	11.933.792 ₺
2200	16.829.710 ₺	3400	20.874.439 ₺	400	5.578.115 ₺	1600	8.563.485 ₺	750	4.587.476 ₺	20000	8.866.851 ₺	150	6.221.445 ₺	1100	12.220.777 ₺
2300	17.239.981 ₺	3500	21.136.392 ₺	500	6.058.652 ₺	1700	8.694.040 ₺	1000	4.961.111 ₺	25000	9.159.412 ₺	200	7.087.674 ₺	1200	12.482.774 ₺
2400	17.635.162 ₺	3600	21.388.431 ₺	600	6.451.280 ₺	1800	8.817.131 ₺	2000	5.925.765 ₺	30000	9.393.293 ₺	250	7.759.574 ₺	1300	12.723.787 ₺
2500	18.015.883 ₺	3700	21.630.832 ₺	700	6.783.242 ₺	1900	8.933.564 ₺	3000	6.473.292 ₺	35000	9.586.861 ₺	300	8.308.556 ₺	1400	12.946.932 ₺
2600	18.382.722 ₺	3800	21.863.854 ₺	800	7.070.801 ₺	2000	9.044.024 ₺	4000	6.850.708 ₺	40000	9.751.074 ₺	350	8.772.712 ₺	1500	13.154.673 ₺
2700	18.736.213 ₺	3900	22.087.746 ₺	900	7.324.445 ₺	2100	9.149.093 ₺	5000	7.135.387 ₺	45000	9.892.988 ₺	400	9.174.785 ₺	1600	13.349.003 ₺
2800	19.076.852 ₺	4000	22.302.739 ₺	1000	7.551.338 ₺	2200	9.249.273 ₺	6000	7.323.984 ₺	50000	10.017.419 ₺	500	9.846.683 ₺	1700	13.531.547 ₺
2900	19.405.097 ₺	4100	22.509.059 ₺	1100	7.756.587 ₺	2300	9.344.999 ₺	7000	7.511.350 ₺	60000	10.254.335 ₺	600	10.395.665 ₺	1800	13.703.654 ₺
3000	19.721.376 ₺	4200	22.706.915 ₺	1200	7.943.965 ₺	2400	9.436.651 ₺	8000	7.669.638 ₺	70000	10.450.820 ₺	700	10.859.821 ₺	1900	13.866.454 ₺
3100	20.026.088 ₺	4300	22.896.509 ₺	1300	8.116.337 ₺	2500	9.524.560 ₺	9000	7.805.889 ₺	80000	10.617.835 ₺	800	11.261.894 ₺	2000	14.020.901 ₺

1- 4.300.000 hektarın üzerindeki değerler	1- 2.500.000 hektarın üzerindeki değerler	1- 80.000 hektarın üzerindeki hizmet bedeli	1- 50.000 Nüfusun altındaki yerleşmeler için; 58 TL/Nüfus birim fiyatı esas alınacaktır.
5.4 TL/hektar birim fiyata göre hesaplanacaktır.	3.9TL/hektar birim fiyatı esas alınarak hesaplanacaktır.	133 TL/hektar birim fiyatı esas alınarak hesaplanacaktır.	2- 2.000.000 Nüfusun üstündeki yerleşmeler için; 7.1 TL/Nüfus birim fiyatı esas alınacaktır.
2- 2.000.000 hektarın altındaki değerler için 7.9 TL/hektar birim fiyatı esas alınarak hesaplanacaktır.	2- 200.000 hektarın altındaki değerler için 21 TL/hektar birim fiyatı esas alınarak hesaplanacaktır. Ancak 20.000 hektardan küçük alanlar için hizmet bedeli sabit olup 390.000 TL olarak uygulanacaktır.	2- 250 hektarın altındaki değerler için 12.000TL/hektar birim fiyatı esas alınarak hesaplanacaktır. Ancak 125 hektardan küçük alanlar için hizmet bedeli sabit olup 1.490.000 TL olarak uygulanacaktır.	3- Tablodan hesaplanan değer, Ulaşım Etütleri ve Ulaşım Master Planı için (1.20) ile çarpılır.
3- Düzey 2 bölgeleri için tablo değerleri kullanılacaktır.	3- Tablodan hesaplanan değer Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yapılacak Çevre Düzeni Planları için (1,25) ile Havza Yönetim Planları için (1,00) ile çarpılır.	3- Tablodan hesaplanan değer, Millî Parklar Uzun Devrelî Gelişme Planları için (1,40) ile çarpılır.	4- Diğer sektörel etüt ve planlar için hizmet bedeli, tablodan hesaplanan değer (0,75) ile çarpımı sonucu bulunur.
4- Düzey 1 bölgeleri için tablodan hesaplanan değer (0,75) katsayısı ile çarpılacaktır.	4- Tablodan hesaplanan değer, Büyükşehir Belediyesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı için (2,25) ile çarpılır.	4- Tablodan hesaplanan değer, Alan Yönetim Planları için (1) 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.		

# TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI | ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ ÜCRET TARİFESİ

## G. DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

1. Kamu veya Özel Kuruluşlara Yıllık veya Sürekli Verilecek Danışmanlık Hizmetleri Ücreti	65000 - TL / Ay
2. Gayrimenkul Geliştirme ve Değerlendirme Çalışmaları Ücreti	30.000 -TL / İş
3. Özel kişi ve kuruluşların parsel bazında imar durumu, yer seçimi vb. danışmanlık hizmetleri ücreti	30.000 -TL / İş

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

## 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 gelişimlerini alternatif çözümlerle 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 parçalarını genel kullanım 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 uygulamaya imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/50.000 ölçekte, büyükşehir belediyesinde 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 yörelin 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, kadem hattı, ada ayırım 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, uygulamaya için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntılı 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, 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 konusunda 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 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.

**Mekânsal strateji planı:** Ülke kalkınma politikaları ve bölgesel gelişme stratejilerine mekansal 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 ekonomiyeye kazandırılmasına, doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunmasına ve geliştirilmesine, yerleşmeler, ulaşım sistemi ile kentsel, sosyal ve teknik altyapının yönlendirilmesine dair mekansal stratejileri belirleyen, sektörelere ilişkin mekansal 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 mekansal 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 sektörlerle 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:** Bütünlük 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.

**Suluk Alan Yönetim Planı:** Sulak alanların akülü aklıklı kullanımıyla sağlanacak 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 dönem sürdürülebilirliğinin sağlanması için teknik, sosyal, ekonomik, eylem ve yönetim modellerinin belirlendiği, ilişkilerin kurulduğu, bölgelemeye dayalı ekosistem yaklaşımli 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, tasarımı, v.b. ürün elde etmeye yönelik her türlü şehircilik ve danışmanlık hizmetidir.

**Turizm Master Planları:** Bölge, il ya da havza düzeyinde, turizm amaçlı kullanılabilen 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 projeler önerilerinden oluşan bir sektörel planlama ve danışmanlık hizmetidir.

**Kentsel Dönüşüm Projeleri:** 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73'ncü maddesine doğrultusunda ve 6306 Sayılı Kanun kapsamında Kentel 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. Yerele 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 yer olan plan katsayısının 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 ayrıştırılmaz.

**3. B. Katsayılar tablosunun 2. Maddesindeki "Nazım İmar Planı" katsayısı,** yalnızca nazım imar planının yapılması ve onayının söz konusu olduğu durumlarda ve onayın söz konusu olduğu durumlarda, uygulama imar planının 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 SİTler 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 sİtlerin bir arada olması halinde Kentsel Sit Katsayısı; Arkeolojik ve Doğal Sİtlerin 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 planıcı 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. Bölüm 1/100.000 VE 1/50.000 Ölçekli ÇDP, 1/25.000 Nazım İmar Planı, Turizm Master Planı, Bütünlük 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 tablolarda belirtilen bölümlerde yer verilen kurallara uyulur.

**14. Tüm planlama çalışmalarına yönelik olarak Araştırma Raporu, Plan Uygulama Rehberi ve plana altlık oluşturacak nitelikteki her türden şehircilik hizmetlerinde,** öncelikle ve planlama çalışmasından bağımsız biçimde yaptırılmak istenmesi durumunda, hizmetin bedelini 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 1/25000 ölçekli plan değişikliklerinin ücretlerinin hesaplanmasında kullanılacak olan "D. Bölüm 1/100.000 ve 1/50.000 ölçekli ÇDP, 1/25.000 NİP, Turizm Master Planı, Bütünlük Kıyı Alanları Planı" tablosu değerleri ayrıca hesaba katılmaz. Ancak bu tür durumlarda planlanacak alan daha küçük olsa bile, fiyat belirlenmesinde 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, 60.000 TL taban ücret olmak üzere;** planlama hizmeti için belirlenecek bedelin %30'u olarak belirlenir.

**18. Yalnızca plan notu değişikliği içeren işlerde,** ilgili işin 1 hektara karşılık gelen plan değişikliği için belirlenecek olan en az ücreti taban ücret olmak üzere; planlama işinin bütününden üstlenilmesi durumunda karşılık gelen en az ücretin %1'i oranında en az ücret hesaplanır.

**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.**

02.12.2024 tarihinden itibaren geçerlidir.

Bu tablo Resmî 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.