

# TMMOB ŞEHİR PLANÇILARI 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	52.985 ₺	12	377.717 ₺	80	1.178.057 ₺	300	3.235.162 ₺	950	7.153.267 ₺	3600	17.882.514 ₺	12000	35.118.641 ₺
1,5	76.230 ₺	14	393.776 ₺	85	1.241.044 ₺	320	3.298.747 ₺	1000	7.446.811 ₺	3800	18.568.978 ₺	13000	36.608.939 ₺	
2,0	98.393 ₺	16	421.233 ₺	90	1.295.845 ₺	340	3.387.211 ₺	1100	7.835.402 ₺	4000	19.239.704 ₺	14000	37.992.956 ₺	
2,5	119.702 ₺	18	447.723 ₺	95	1.349.354 ₺	360	3.446.986 ₺	1200	8.382.794 ₺	4200	19.895.482 ₺	15000	39.278.299 ₺	
3,0	140.284 ₺	20	465.773 ₺	100	1.409.903 ₺	380	3.603.523 ₺	1300	8.917.010 ₺	4400	20.537.024 ₺	16000	40.471.554 ₺	
3,5	160.223 ₺	22	488.988 ₺	110	1.496.245 ₺	400	3.758.269 ₺	1400	9.439.065 ₺	4600	21.164.976 ₺	17000	41.578.486 ₺	
4,0	179.579 ₺	24	523.199 ₺	120	1.611.420 ₺	420	3.911.312 ₺	1500	9.949.828 ₺	4800	21.779.929 ₺	18000	42.604.179 ₺	
4,5	198.398 ₺	26	556.279 ₺	130	1.724.928 ₺	440	4.062.735 ₺	1600	10.450.052 ₺	5000	22.382.428 ₺	19000	43.553.148 ₺	
5,0	216.715 ₺	28	588.274 ₺	140	1.836.899 ₺	460	4.212.610 ₺	1700	10.940.399 ₺	5500	23.248.779 ₺	20000	44.429.440 ₺	
5,5	225.874 ₺	30	619.222 ₺	150	1.947.442 ₺	480	4.361.004 ₺	1800	11.421.450 ₺	6000	24.601.446 ₺	21000	44.856.347 ₺	
6,0	242.627 ₺	35	645.941 ₺	160	2.056.655 ₺	500	4.507.979 ₺	1900	11.893.723 ₺	6500	25.893.318 ₺	22000	45.591.607 ₺	
6,5	258.968 ₺	40	719.021 ₺	170	2.164.618 ₺	550	4.758.903 ₺	2000	12.357.678 ₺	7000	27.129.082 ₺	23000	46.264.635 ₺	
7,0	274.914 ₺	45	789.176 ₺	180	2.271.405 ₺	600	5.104.710 ₺	2200	12.788.611 ₺	7500	28.312.751 ₺	24000	46.878.137 ₺	
7,5	290.479 ₺	50	856.604 ₺	190	2.377.082 ₺	650	5.443.582 ₺	2400	13.633.160 ₺	8000	29.447.805 ₺	25000	47.434.592 ₺	
8,0	305.675 ₺	55	921.466 ₺	200	2.481.708 ₺	700	5.776.050 ₺	2600	14.452.295 ₺	8500	30.537.286 ₺	26000	47.936.289 ₺	
8,5	320.515 ₺	60	983.897 ₺	220	2.628.278 ₺	750	6.102.574 ₺	2800	15.247.976 ₺	9000	31.583.877 ₺	27000	48.385.329 ₺	
9,0	335.007 ₺	65	1.044.008 ₺	240	2.826.444 ₺	800	6.423.550 ₺	3000	16.021.880 ₺	9500	32.589.964 ₺	28000	48.783.666 ₺	
9,5	349.160 ₺	70	1.101.898 ₺	260	3.021.351 ₺	850	6.739.327 ₺	3200	16.775.462 ₺	10000	33.557.681 ₺	29000	49.133.113 ₺	
10,0	359.745 ₺	75	1.153.917 ₺	280	3.213.253 ₺	900	7.050.210 ₺	3400	17.509.994 ₺	11000	34.489.667 ₺	30000	49.435.355 ₺	

\* Tabloda yer almayan alan büyüklüğüne sahip planlama işlerinde; enterpolasyon hesabı uygulanır. 30.000 hektarın üzerindeki işlerde 1648 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. Milli Parklar Kanununa Tabi Alanlar ve Sulak Alanlardaki İmar Planları	1,50

C. BÖLGE DÜZEYİNDEKİ PLANLAMA HİZMETLERİ, MEKANSAL 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, MEKANSAL 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	21.601.293 ₺	3200	27.499.986 ₺	200	5.805.561 ₺	1400	11.200.408 ₺	250	4.173.233 ₺	10000	10.725.334 ₺	50	3.942.990 ₺	900	15.721.507 ₺
2100	22.200.260 ₺	3300	27.882.550 ₺	300	6.710.822 ₺	1500	11.401.487 ₺	500	5.472.989 ₺	15000	11.478.146 ₺	100	6.767.625 ₺	1000	16.150.860 ₺
2200	22.776.859 ₺	3400	28.250.881 ₺	400	7.549.265 ₺	1600	11.589.581 ₺	750	6.208.562 ₺	20000	12.000.148 ₺	150	8.419.930 ₺	1100	16.539.258 ₺
2300	23.332.108 ₺	3500	28.605.402 ₺	500	8.199.610 ₺	1700	11.766.270 ₺	1000	6.714.229 ₺	25000	12.396.092 ₺	200	9.592.260 ₺	1200	16.893.837 ₺
2400	23.866.935 ₺	3600	28.946.504 ₺	600	8.730.981 ₺	1800	11.932.858 ₺	2000	8.019.764 ₺	30000	12.712.619 ₺	250	10.501.590 ₺	1300	17.220.017 ₺
2500	24.382.192 ₺	3700	29.274.562 ₺	700	9.180.249 ₺	1900	12.090.435 ₺	3000	8.760.772 ₺	35000	12.974.589 ₺	300	11.244.567 ₺	1400	17.522.015 ₺
2600	24.878.661 ₺	3800	29.589.928 ₺	800	9.569.424 ₺	2000	12.239.928 ₺	4000	9.271.557 ₺	40000	13.196.830 ₺	350	11.872.743 ₺	1500	17.803.166 ₺
2700	25.357.066 ₺	3900	29.892.936 ₺	900	9.912.699 ₺	2100	12.382.126 ₺	5000	9.656.833 ₺	45000	13.388.893 ₺	400	12.416.896 ₺	1600	18.066.167 ₺
2800	25.818.077 ₺	4000	30.183.902 ₺	1000	10.219.769 ₺	2200	12.517.707 ₺	6000	9.912.074 ₺	50000	13.557.294 ₺	500	13.326.225 ₺	1700	18.313.217 ₺
2900	26.262.315 ₺	4100	30.463.130 ₺	1100	10.497.548 ₺	2300	12.647.261 ₺	7000	10.165.651 ₺	60000	13.877.930 ₺	600	14.069.202 ₺	1800	18.546.142 ₺
3000	26.690.358 ₺	4200	30.730.903 ₺	1200	10.751.140 ₺	2400	12.771.299 ₺	8000	10.379.873 ₺	70000	14.143.848 ₺	700	14.697.378 ₺	1900	18.766.471 ₺
3100	27.102.747 ₺	4300	30.987.494 ₺	1300	10.984.423 ₺	2500	12.890.273 ₺	9000	10.564.272 ₺	80000	14.369.881 ₺	800	15.241.532 ₺	2000	18.975.495 ₺

1- 4.300.000 hektarın üzerindeki değerler <b>7.3 TL/hektar</b> birim fiyata göre hesaplanacaktır.	1- 2.500.000 hektarın üzerindeki değerler <b>5.2 TL/hektar</b> birim fiyatı esas alınarak hesaplanacaktır.	1- 80.000 hektarın üzerindeki hizmet bedeli <b>180 TL/hektar</b> birim fiyatı esas alınarak hesaplanacaktır.	1- 50.000 Nüfusun altındaki yerleşmeler için; <b>78 TL/Nüfus</b> birim fiyatı esas alınacaktır.
2- 2.000.000 hektarın altındaki değerler için <b>10.8 TL/hektar</b> birim fiyatı esas alınarak hesaplanacaktır.	2- 200.000 hektarın altındaki değerler için <b>29 TL/hektar</b> birim fiyatı esas alınarak hesaplanacaktır. Ancak 20.000 hektardan küçük alanlar için hizmet bedeli sabit olup <b>579.000 TL</b> olarak uygulanacaktır.	2- 250 hektarın altındaki değerler için <b>16.000TL/hektar</b> birim fiyatı esas alınarak hesaplanacaktır. Ancak 125 hektardan küçük alanlar için hizmet bedeli sabit olup <b>1.950.000 TL</b> olarak uygulanacaktır.	2- 2.000.000 Nüfusun üstündeki yerleşmeler için; <b>9.5 TL/Nüfus</b> birim fiyatı esas alınacaktır.
3- <b>Düzye 2</b> bölgeleri için tablo değerleri kullanılacaktır.	3-Tablodan hesaplanan değer <b>Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yapılacak Çevre Düzeni Planları için (1,25) ile Havza Yönetim Planları için (1.00)</b> ile çarpılır.	3- Tablodan hesaplanan değer, <b>Milli Parklar Uzun Devreli Gelişme Planları için (1,40)</b> ile çarpılır.	3- Tablodan hesaplanan değer, <b>Ulaşım Etütleri ve Ulaşım Master Planı için (1.20)</b> ile çarpılır.
4- <b>Düzye 1</b> bölgeleri için tablodan hesaplanan değer <b>(0,75)</b> katsayısı ile çarpılacaktır.	4- Tablodan hesaplanan değer, <b>Büyükşehir Belediyesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı için (2,25)</b> ile çarpılır.	4- Tablodan hesaplanan değer, Alan Yönetim Planları için <b>(1)</b> ile çarpılır.	4- <b>Diğer sektörel etüt ve planlar için hizmet bedeli, tablodan hesaplanan değer için (0,75)</b> ile çarpımı sonucu bulunur.
	5-Tablodan hesaplanan değer, <b>Turizm Master Planları için (0,40)</b> ile çarpılır.		
	6- Tablodan hesaplanan değer, <b>Bütünleşik Kıyı Alanları Planları için (0,40)</b> ile çarpılır.		
	7- <b>ÖÇKB, Turizm Merkezleri ve KTKGB</b> kapsamındaki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı için <b>(1.50)</b> 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	88.500 - TL / Ay
2. Gayrimenkul Geliştirme ve Değerlendirme Çalışmaları Ücreti	40.500 -TL / İş
3. Özel kişi ve kuruluşların parsel bazında imar durumu, yer seçimi vb. danışmanlık hizmetleri ücreti	40.500 -TL / İş

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

64.000 TL

## 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 araştırmalarla 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 kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelere, kentsel, sosyal ve teknik atıyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekta, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekta, 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 özelliklerini, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adları, 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 ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik atıyapı 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 ayrıntılı ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekta 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 karşılığında yapılan mesleki danışmanlıklar, bilgi ve deneyimlerin kamu kuruluşu, kuruluş ve tüzel kişilikleri ile özel kişi ve tüzel kişiliklerinin yararları için kullanılması hizmetleri bu kapsamda değerlendirilir. Danışmanlık yapılan işin gerekçe ve tüzel kişilik ile hiçbir organik bağ içinde bulunulmaması, danışmanlık hizmeti dışında o iş konusunu ile ilgili hiçbir kazanç sağlanmaması gerekir. ŞŞB 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 istatistik bölge birimleri, havzalar ve bölgelerde, kalkınma planlarının amaç ve ihtiyaçlarına ve bölgelerarası eşitsizliğin giderilmesi amacıyla, doğal, toplumsal, tarihi, kültürel ve ekonomik kaynak olarak ve potansiyel 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 atıyapı 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 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 ekonomiyi kazandırılmasına, doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunmasına ve geliştirilmesine, yerleşmeler, ulaşım sistemi ile kentsel, sosyal ve teknik atıyapının yönlendirilmesine dair mekansal stratejileri belirleyen, sektörlerle 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 ilişkileri ilke koruma-kullanma dengesi sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekli 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 açıklık açıklı kullanımını sağlamak üzere koruma, kullanma, araştırma, izleme ve denetim işi etkinliklerini ve tedbirlerin tümünü bütüncül bir yaklaşımla tanımlayan planları,

**Uzun Devreli Gelişme Planları (UDGP):** Millî parklar, tabiat parkları, tabiatı koruma alanları, sulak alanlar gibi korunan alanın sahip olduğu özellik ve nitelikleri göz önünde tutarak kaynak değerlerinin korunmasını, geliştirilmesini ve uzun dönemde 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, atıyapı, 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 kullanılabilecek doğal ve kültürel kaynakların envanterinin yapılması, turizm atıyapısının incelenmesi, turizm sektörünün gelişmesini kısıtlayan etkenleri ve sorunların ortaya konulması, geleceğe ilişkin tahmin ve hedefler doğrultusunda çözüme yönelik, onlemler, kararlar, stratejiler ve proje önerilerinin oluşan bir sektörel planlama ve danışmanlık hizmetidir.

**Kentsel Dönüşüm Projeleri:** 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73'nüncü 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" bağı "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 katsayısının ve yöre katsayısının çarpılması sonucu bulunur.

**2. B Katsayılar tablosunun 1. Maddesindeki "İmar Planı" katsayısı, aşağıda açıklanan ayrıcalıklı durumlarda 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 durumlarda bu hizmetler ayrıntılamaz.

**3. B Katsayılar tablosunun 2. Maddesindeki "Nazım İmar Planı" katsayısı, yalnızca nazım imar planının yapılması ve onayının söz konusu olduğu durumlarda ile nazım ve uygulama imar planının farklı büyüklüğe 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 yapılan 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 İşlerinde 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 Millî 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** İmar planından bağımsız bir iş olarak yapıyorsa, ilgili katsayı ile hesaplanan bedel üzerinden ücretlendirilecektir.

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

**14. Tüm planlama çalışmalarına yönelik olarak Araştırma Raporu, Plan Uygulama Rehberi ve plana atlık oluşturulacak 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 belirlenmesinde en az 10 ha değeri esas alınır.**

**17. Tek kullanım kararın geliren (enerji projeleri, askeri alanlar vs) ilgili kullanım kararının lejand gösteriminden ibaret olan planlama hizmetlerinin en az ücreti, 82.000 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 bütününe üstlenilmesi durumunda karşılık gelen en az ücretin %11 oranında en az ücret hesaplanır.**

**19. Ücretler sadece planlama işinin yapımına ilişkin hizmetleri kapsar. Herhangi bir iş için kurum görüşü 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.**

08.12.2025 tarihinden itibaren geçerlidir.