

TEKNİK ŞARTNAME

Kayseri ili, İncesu İlçesi Bahçesaray, Fırınönü, Saraycık, Beylik, Küllü, Hamurcu, Tahirini, Vali İhsan Aras ve Süksün Zafer Cumhuriyet mahallelerinde bulunan 26 adet taşınmazların satışına ilişkin teknik şartnamedir.

Kayseri İli İncesu İlçesinde yer alan mevcut onaylı imar planı üzerinde belirlenen alanlarda yapılacak olan gayrimenkullere ilişkin imar planı örnekleri ile belirlenen krokilerde sunulmuştur. Krokilerde anlaşılmayan bir bölüm bulunması halinde Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün görüşü alınabilir. Sözlü görüşler geçersizdir.

A) Gayrimenkuller İçin Belirlenen Genel Hükümler:

- 1- Mimari projeler ruhsat aşamasında uygun görüşüne göre İlçe Belediyesince onaylanacaktır.
- 2- İncesu Belediyesi, yapılacak olan inşaatların çatı, dış cephe kaplamaları ve malzemelerini belirlemeye yetkilidir.
- 3- Söz konusu gayrimenkullerin satışına ilişkin sözleşme tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde inşaatına başlanması ve ruhsat süresi içerisinde bitirilmesi zorunluluğu vardır. Aksi takdirde satış işlemi iptal edilecektir.
- 4- İmar uygulaması gerektiren taşınmaz için (ifraz, tevhit, terkin ve ihdas vb.) yükümlülük alıcıya aittir.

B) Gayrimenkul Alanı İçin Belirlenen Özel Hükümler:

Taşınmazlarla ilgili uygulamalar 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, plan açıklama raporu ve ilgili kanun ve yönetmeliklere istinaden kişilerce çizdirilecek ve belediye onayından sonra ortaya çıkacak olan 1/1000 ölçekli kentsel tasarım projesinde belirlenen hükümlere göre uygulama yapılacaktır.

NO	MAHALLE	ADA	PARSEL	CİNSİ	PARSEL ALANI (M2)	HİSSESİ/ ARSA PAYI	İMAR DURUMU
1	Fırınönü	2651	2	Arsa	1.575,23	Tam	Ticaret
2	Aksubağları	1374	3	Arsa	4.632,25	Tam	Konut
3	Saraycık	1218	8	Arsa	2.019,51	Tam	İmalathane
4	Beylik	1964	89	Arsa	1.267,88	Tam	İmar Dışı
5	Bahçesaray	1134	10	Arsa	674,56	Tam	Konut
6	Hamurcu	3322	1	Arsa	902,97	Tam	Konut
7	Küllü	734	1	Arsa	670,01	Tam	Konut
8	Küllü	3162	2	Arsa	4.255,85	Tam	İmar Dışı
9	Süksün Zafer	1361	17	Arsa	607,83	Tam	Konut
10	Tahirini	219	3	Arsa	877,25	Tam	Konut
11	Tahirini	257	3	Arsa	819,87	Tam	Konut

Mülkiyeti İncesu Belediyesi'ne ait, İncesu İlçesi, Vali İhsan Aras Mahallesi, 2634 ada 3 parsel numaralı 5.531,77 m2 yüzölçümlü taşınmaz üzerine belediyemizce yaptırılacak olan işyerlerinde aşağıda belirtilen hükümler geçerlidir.

Belirtilen parsel için Belediyemiz tarafından hazırlanmış olan mimari proje, vaziyet planı ve bağımsız bölüm numarasına uygun olacak şekilde aşağıda tabloda belirtilen m2 inşaat alanı, betonarme-Prefabrik olarak tamamlanmış ticari birimler inşa edilerek teslim edilecektir.

B.B NO	BULUNDUGU KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSESİ	NET ALAN (M2)	BRÜT ALAN (M2)
2	ZK	Ticaret	195/2765	TAM	181,95	195,14
3	ZK	Ticaret	195/2765	TAM	181,88	195,14
4	ZK	Ticaret	195/2765	TAM	181,95	195,14
5	ZK	Ticaret	201/2765	TAM	187,15	200,57
6	ZK	Ticaret	195/2765	TAM	181,95	195,14
7	ZK	Ticaret	195/2765	TAM	181,95	195,14
8	ZK	Ticaret	201/2765	TAM	181,95	200,90
9	ZK	Ticaret	153/2765	TAM	136,80	152,69
10	ZK	Ticaret	148/2765	TAM	136,80	148,32
11	ZK	Ticaret	148/2765	TAM	136,80	148,32
12	ZK	Ticaret	148/2765	TAM	136,74	148,32
13	ZK	Ticaret	148/2765	TAM	140,77	148,31
14	ZK	Ticaret	148/2765	TAM	136,80	148,31
15	ZK	Ticaret	148/2765	TAM	136,80	148,31
16	ZK	Ticaret	150/2765	TAM	136,81	150,42

- Bağımsız bölümlerden oluşan tüm blokların taşıyıcı sistemleri, bağımsız bölümler içerisinde yer alan merdivenlerin betonarme taşıyıcı gövdeleri, tüm blokların çatılarının konstrüksiyon, yalıtım, çatı kaplama malzemeleri, parapet duvarları, yatay ve düşey yağmur olukları İncesu Belediyesi tarafından yaptırılacaktır.
- Satışı yapılacak bağımsız bölümlerden oluşan blokların dış cephelerinde bulunan; yalıtım malzemeleri, kaba sıva, alüminyum kompozit kaplama, tuğla kaplama, alüminyum doğrama, cam cephe, dış kapı, güneş kırıcılar, alüminyum çubuk cephe elemanlarının tamamı İncesu Belediyesi tarafından yaptırılacaktır.
- Dış cephelerde dükkan tabelası yapılması işi kullanıcıya aittir. Kullanıcı yaptıracığı tabela için İncesu Belediyesi'nin belirlediği ölçü, malzeme, renk vb. standartlara uyacağını taahhüt eder.
- Kullanıcı tarafından yaptırılacak olan tabelalar sadece zemin katlarda bulunan güneş kırıcılar üzerine monte edilebilir. Tabelalar her dükkan için orta ölçekli şekilde yerleştirilmelidir.

- Yapılacak blokların etrafında bulunan çevre düzenlemeleri (sert zemin, çim alan, otopark düzenlemesi, asfalt vb.) yapılıp trotuar ve drenaj uygulamaları İncesu Belediyesi tarafından yaptırılacaktır..
- Satılacak bağımsız bölümler içerisinde yer alan şaft duvarı, lavabo-wc bölme duvarları ve kapısı, kombi bölme duvarı İncesu Belediyesi tarafından yaptırılacaktır. Bunun dışında kalan ince yapı işlerinin tamamı (zemin döşemeleri, duvar ve tavan kaplamaları, mutfak vb. tezgah, dolap tarzı mobilyalar) kullanıcıya aittir..
- Satışı yapılacak her bağımsız bölümün elektrik ve mekanik tesisatı gerekli yerlerde bırakılacak kablo, boru ucu ve giderler ile teslim edilecektir.
- **İncesu Belediyesi yapım ihalesi ekinde vereceği proje harici herhangi bir ince imalat yapmayacaktır.**
- Ticari birimlerin yapımı için gerekli projelerin çizilmesi, inşaat ruhsatının alınması, betonarme karkas imalatının yapılması ve bu süreçte kullanılacak belgelerin resmi kurumlardan onaylatılması için gerekli işlemler belediyemiz tarafından yürütülecektir.
- Kat irtifakı tapuları, ilgili tapu müdürlüğüne müracaat edilerek belediyemiz tarafından çıkarılacaktır.
- Betonarme karkas imalatı tamamlanan ticari birimlerin yapı kullanım izin belgeleri İncesu Belediyesi tarafından alınacak olup, bu işlemlerle ilgili çıkacak her türlü vergi, resim, harçlar, tüm yasal masraflar vb. giderler tapu devri aşamasında alıcıdan tahsil edilecektir.
- İşyerlerinin tapu devri yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra yapılacaktır.
- Ekli Mahal listesi haricindeki tüm yapılacak imalatlar alıcı tarafından yaptırılacaktır.
- Elektrik, Su ve Doğalgaz vb. abonelik işlemleri ve masrafları işyeri alıcısına aittir.
- İşyeri satış sözleşmesi imza tarihinden **sonra 6 ay (180 gün)** sonra alıcılara teslim edilecektir. Bu süreye, savaş, grev, lokavt, doğal afetler, işçi yönetim ve yapım hataları kapsamında oluşabilecek diğer gecikmeler, işyeri sahibi veya yüklenicinin ölümü, iflası gibi sebepler dahil değildir. İncesu Belediyesi bu tür olağanüstü durumların oluşması halinde teslim tarihini belirli bir süre erteleyebilir ve bu durumlarda işyeri alıcısına hiçbir bedel ödemekle yükümlü değildir.

Eki: -Mahal Listesi