**TEKNİK ŞARTNAME**

Kayseri ili, İncesu İlçesi Bahçesaray, Fırınönü, Saraycık, Sultansazı, Süksün Zafer, Tahirini ve Vali İhsan Aras mahallelerinde bulunan 28 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.

1. **Gayrimenkuller İçin Belirlenen Genel Hükümler:**
2. Mimari projeler ruhsat aşamasında uygun görüşüne göre İlçe Belediyesince onaylanacaktır.
3. İncesu Belediyesi, yapılacak olan inşaatların çatı, dış cephe kaplamaları ve malzemelerini belirlemeye yetkilidir.
4. Söz konusu gayrimenkullerin satışına ilişkin sözleşme tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde inşaatına başlanılması ve ruhsat süresi içerisinde bitirilmesi zorunluluğu vardır. Aksi takdirde satış işlemi iptal edilecektir.
5. İmar uygulaması gerektiren taşınmaz için (ifraz, tevhit, terkin ve ihdas vb.) yükümlülük alıcıya aittir.
6. **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** | **Parsel Alanı (m²)** | **Hissesi / Arsa Payı** | **İmar Durumu** | **m² Brüt** | **B.B. No.** | **Arsa Payı** |
| **1** | Bahçesaray | 1134 | 10 | 674,56 | TAM | Konut | - | - | - |
| **2** | Bahçesaray | 1133 | 2 | 725,64 | TAM | Konut | - | - | - |
| **3** | Bahçesaray | 1133 | 7 | 863,09 | TAM | Konut | - | - | - |
| **4** | Furunönü | 2651 | 2 | 1575,23 | TAM | Ticarethane | - | - | - |
| **5** | Örenşehir | 2485 | 1 | 887,73 | TAM | Konut | - | - | - |
| **6** | Saraycık | 1347 | 3 | 1331,9 | TAM | Konut | - | - | - |
| **7** | Saraycık | 1218 | 8 | 2019,51 | TAM | İmalathane | - | - | - |
| **8** | Sultansazı | 2738 | 18 | 535,53 | TAM | Konut | - | - | - |
| **9** | Süksün Zafer | 1795 | 1 | 1307,49 | TAM | Ticarethane | - | - | - |
| **10** | Süksün Zafer | 1361 | 17 | 607,83 | TAM | Konut | - | - | - |
| **11** | Tahirini | 257 | 3 | 819,87 | TAM | Konut | - | - | - |
| **12** | Tahirini | 257 | 4 | 819,4 | TAM | Konut | - | - | - |
| **13** | Vali İhsan Aras | 2691 | 1 | 5380,01 | 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 alanlı, betonarme-Prefabrik olarak tamamlanmış ticari birimler inşa edilerek teslim edilecektir.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **NO** | **Mahalle** | **Ada** | **Parsel** | **Parsel Alanı (m²)** | **Hissesi / Arsa Payı** | **İmar Durumu** | **m² Brüt** | **B.B. No.** | **Arsa Payı** |
| **1** | **Vali İhsan Aras**  | **2634** | **3** | **181,95** | **TAM** | **İmalathane** | **195,14** | **2** | **195/2765** |
| **2** | **Vali İhsan Aras**  | **2634** | **3** | **181,88** | **TAM** | **İmalathane** | **195,14** | **3** | **195/2765** |
| **3** | **Vali İhsan Aras**  | **2634** | **3** | **181,95** | **TAM** | **İmalathane** | **195,14** | **4** | **195/2765** |
| **4** | **Vali İhsan Aras**  | **2634** | **3** | **187,15** | **TAM** | **İmalathane** | **200,57** | **5** | **201/2765** |
| **5** | **Vali İhsan Aras**  | **2634** | **3** | **181,95** | **TAM** | **İmalathane** | **195,14** | **6** | **195/2765** |
| **6** | **Vali İhsan Aras**  | **2634** | **3** | **181,95** | **TAM** | **İmalathane** | **195,14** | **7** | **195/2765** |
| **7** | **Vali İhsan Aras**  | **2634** | **3** | **181,95** | **TAM** | **İmalathane** | **200,9** | **8** | **201/2765** |
| **8** | **Vali İhsan Aras**  | **2634** | **3** | **136,8** | **TAM** | **İmalathane** | **152,69** | **9** | **153/2765** |
| **9** | **Vali İhsan Aras**  | **2634** | **3** | **136,8** | **TAM** | **İmalathane** | **148,32** | **10** | **148/2765** |
| **10** | **Vali İhsan Aras**  | **2634** | **3** | **136,8** | **TAM** | **İmalathane** | **148,32** | **11** | **148/2765** |
| **11** | **Vali İhsan Aras**  | **2634** | **3** | **136,74** | **TAM** | **İmalathane** | **148,32** | **12** | **148/2765** |
| **12** | **Vali İhsan Aras**  | **2634** | **3** | **140,77** | **TAM** | **İmalathane** | **148,31** | **13** | **148/2765** |
| **13** | **Vali İhsan Aras**  | **2634** | **3** | **136,8** | **TAM** | **İmalathane** | **148,31** | **14** | **148/2765** |
| **14** | **Vali İhsan Aras**  | **2634** | **3** | **136,8** | **TAM** | **İmalathane** | **148,31** | **15** | **148/2765** |
| **15** | **Vali İhsan Aras**  | **2634** | **3** | **136,81** | **TAM** | **İmalathane** | **150,42** | **16** | **150/2765** |

* 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 dükkân tabelası yapılması işi kullanıcıya aittir. Kullanıcı yaptıracağı 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 dükkân için orta ölçekli şekilde yerleştirilmelidir.
* Yapılacak blokların etrafında bulunan çevre düzenlemeleri (sert zemin, çim alan, otopark düzenlemesi, asfalt vb.) yapılıp tretuvar 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. tezgâh, 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