

**ÇELTİKÇİ VE ULUKAPI MAHALLELERİNDE 4 BÖLGEDEN OLUŞAN TOPLAM
185 HEKTAR ALANDA İMAR UYGULAMASI HİZMET ALIMI İŞİ
TEKNİK ŞARTNAME**

MADDE 1 - ŞARTNAMENİN KONUSU:

1/1000 ölçeli “Antalya İli, Manavgat İlçesi, Çeltikçi, Ulukapı, Sanayi, Demirciler ve Karaöz Mahalleleri İlave Uygulama İmar Planı” kapsamında kalan Çeltikçi ve Ulukapı Mahallelerinde 4 bölgeden oluşan toplam **185 hektar alanda** (hektara 2 bina düşmektedir) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi, Arazi Ve Arsa Düzenlenmeleri Hakkında Yönetmelik ve ilgili mevzuatı uyarınca Arazi ve Arsa Düzenlemesi işlemlerinin Manavgat Belediyesi adına yüklenici tarafından yapılmasıdır.

Bu şartnamede, Manavgat Belediye Başkanlığı BELEDİYE, iş yapacak firma ve şahıslar YÜKLENİCİ olarak tanımlanmıştır.

MADDE 2 – İŞİN ADI

"Çeltikçi Ve Ulukapı Mahallelerinde 4 Bölgeden Oluşan Toplam 185 Hektar Alanda İmar Uygulaması Hizmet Alımı İşİ"

MADDE 3 -İŞİN AMACI

"Çeltikçi Ve Ulukapı Mahallelerinde 4 Bölgeden Oluşan Toplam 185 Hektar Alanda İmar Uygulaması Hizmet Alımı İşİ" kapsamındaki toplam **4 adet imar uygulaması bölgesindeki** parsellerin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci ve 19 uncu maddelerine göre Arazi ve Arsa Düzenlemesinin yapılmasıdır.. **İşin yapımı esnasında; teknik zorunluluklar nedeniyle 4 adet bölgenin sınırları ve bölgesi sayısı değişebilir.**


MADDE 4 – İŞİN KONUSU, KAPSAMI VE SÜRESİ

1/1000 ölçeli “Antalya İli, Manavgat İlçesi, Çeltikçi, Ulukapı, Sanayi, Demirciler ve Karaöz Mahalleleri İlave Uygulama İmar Planı” kapsamında kalan Çeltikçi ve Ulukapı Mahallelerinde 4 bölgeden oluşan toplam **185 hektar alanda** (hektara 2 bina düşmektedir) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi, Arazi Ve Arsa Düzenlenmeleri Hakkında Yönetmelik ve ilgili mevzuatı uyarınca Arazi ve Arsa düzenlemesi işlemlerinin Manavgat Belediyesi adına yüklenici tarafından yapılması olup işin süresi **130 takvim günüdür.** Uygulama dosyasının Büyükşehir Belediyesi onay sürecinde, devamında Manavgat Belediyesinde askı, itiraz ve onayında geçen süre ile Kadastro ve Tapu Müdürlüklerinde uygulama dosyasının kontrol ve tescil aşamasında parselasyon planının yeniden askıya çıkarılmasını gerektirecek değişikliklerin yapılması zorunluluğu halinde bu aşamada geçen süre, işin süresine dahil değildir.

MADDE 5- İŞ PLANI:

5.1- Uygulamaya giren kadastro parsellerinin tespiti, mülkiyet sınırlarının geçirilmesi ve düzenleme sınırının koordinatlandırılması, 26.04.2018 tarih ve 30460 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak nirengi, poligon, Rs'lerin tesisi, ölçülmesi, hesaplarının ilgili kuruma onaylatılarak Belediye'ye teslimi, halihazır detay ölçülmesi, tersimatı, pafta ve teknik dokümanların teslimi, ada uygulama planları, aplikasyon ölçü krokilerinin hazırlanması, ada köşe ve kırıklarının aplikesi, zemin tesisi, röleve değerlerine göre tersimatı, alan ve D.O.P. hesapları, tapu kayıtlarının çıkartılması, Parselasyon haritasının ve ölçü krokilerinin hazırlanması imar parsellerinin aplikasyonu, köşe ve kırıklarının zemin tesisi alanlarının hesabı, şuyu hesaplarının yapılması dağıtım cetvelinin hazırlanması ayırma


Hasan Kır
Manavgat Belediyesi
Harita ve Kadastro Mühendisi


O. Zafar KECER
İmar ve Sanircilik
Müdürü

çaplarının düzenlenmesi, tüm teknik dokümanların Belediye'ye teslimi işe başlama tarihinden itibaren **90 gün** içerisinde yapılacaktır. İdarenin uygulama dosyasında yapılmasını istediği değişiklikler 7 gün içerisinde yüklenici tarafından yapılacaktır. Mücbir sebeplerden dolayı teslim edilememesi durumunda bu sürenin uzatımına idare yetkilidir.

her

5.2- Belediye Encümeni tarafından uygulamanın kabulü, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7. Maddesine istinaden Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan onayın ardından uygulamanın askıya çıkarılması, askı itirazlarının değerlendirilmesi ve Encümen Kararından sonra Kadastro fen kontrolünün yapılması ve Tapu Müdürlüğünde tescil işlemlerinin bitirilmesi.

Belediye, Kadastro, Tapu Müdürlüğünce istenen değişiklikler ve noksanlıklar en kısa zamanda tamamlanacaktır. Uygulamanın tescili işin onayı bittiğini ifade eder.

MADDE 6- Ödeme Planı:

4 adet bölgenin her birinin işin ihale bedeli üzerindeki oranı;

34 hektarlık **1. Bölgenin oranı; $100 \cdot 34 / 185 = \%18,38$**

5 hektarlık **2. Bölgenin oranı; $100 \cdot 5 / 185 = \%2,70$**

24 hektarlık **3. Bölgenin oranı; $100 \cdot 24 / 185 = \%12,97$**

122 hektarlık **4. Bölgenin oranı; $100 \cdot 122 / 185 = \%65,95$ olup**

6.1- İş planının **5.1** maddesindeki işlerin bitimi, belgelerin teslimi, Belediye'ce kontrolü ve kabulünde her bir bölgenin ihale bedeli üzerindeki oranının **%40'ı**,

6.2- İş planının **5.2** maddesindeki işlerin bitimi ile her bir bölgenin ihale bedeli üzerindeki oranının kalan **%60'ı ödenir.**

MADDE 7 - TEKNİK PERSONEL VE TEKNİK DONANIM:

7.1. Yüklenici tarafından iş süresince işin başından sonuna kadar en az 5 yıl deneyimli CAD program bilen en az bir adet Harita Kadastro (Jeodezi ve Fotogrametri) Mühendisi ve en az CAD program bilen bir adet Harita ve Kadastro Teknikeri çalıştıracaktır.

7.2. Teknik donanım olarak; Total-Station, Nivo ve Harita programlarını çalıştırabilecek kapasitede bilgisayar ve bilgisayar donanımını işyerinde buldurmak zorundadır.

MADDE 8 -KAPSAM ve ESASLAR

8.1.Bu proje adımlarının tümü ülke koordinat sisteminde gerçekleştirilecektir. Projenin Harita altlığı olarak 1/1000 ölçekli en son yapım tarihli haritalar ile bunlara ait poligon, nirengi değer ve röperleri yüklenici tarafından temin edilecektir.

8.2.Yüklenici Manavgat Kadastro Birimi'nden, İmar Uygulamasına mülkiyet altlığı olması amacıyla, 22.02.2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin "Tapu kayıtlarının ve parsel sınırlarının elde edilmesi başlıklı 11. Maddesinin 4, 5, 6 ve 7. Fıkralarında belirtilen bilgi ve belgeleri idarenin yazısına istinaden temin edecektir.

8.3.Parsel köşe noktalarının koordinatlarının Kadastro Müdürlüğünden temini sırasında herhangi bir hata (3402 S.K. 41. Maddesi veya 22-a yenileme kapsamında) çıkması durumunda, arazi ve arsa düzenlemesi hatanın düzeltilmesi sonrasında bırakılacaktır. Eğer çıkan hatanın düzeltilmesi ve sonuçlanmasının uzun süreceği kanaatine varılırsa Belediye hiçbir bedel ödemedi sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetmek hakkına sahiptir.


Masar KIR
Manavgat Belediyesi
Harita ve Kadastro Mühendisi


O. Zafer KEÇER
İmar ve Behirçilik
Müdürü

8.4.Orijinal koordinat defterleri ile bilgisayara depolanan kadastro parselleri ülke koordinat sisteminin şu esaslara uygun dönüştürülecektir.

- ✓ Koordinat dönüşümü sırasında kullanılacak dönüşüm ortak noktaları mevcut değilse, arazi çalışması ile nokta üretilecektir.
- ✓ Bu çalışma sırasında bölgede var olan Yer Kontrol noktalarından faydalanılacaktır.
- ✓ Koordinat dönüşümü sonucunda elde edilecek raporlar Belediye'ye teslim edilecektir.

8.5.Bilgisayara girilen ve ülke koordinat sistemine dönüştürülen parsellere ilişkin röperli krokinin tanzimi bilgisayar ortamında yapılarak ilgili Kadastro Müdürlüğü onayı alınacaktır. Tanzim edilen ve onayı alınan röperli kroki zemine uygulanacaktır.

8.6.Mevcut mülkiyet bilgileri (şerh ve beyanlar ile birlikte), ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilecektir.

8.7.Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınacak sayısal Uygulama İmar Planları kullanılacaktır.

8.8.Plan aplikasyon haritasının zemine aplikasyonunun yapılabilmesi için halihazır poligon ve nirengilerden faydalanılarak yeterli poligon ve nirengi sıklaştırılması yapılacaktır.

8.9.Yeni oluşan ada numaraları, ilgili Kadastro Müdürlüklerinden yüklenici tarafından temin edilecektir.

8.10.Uygulama planı, ada aplikasyon haritası ve ölçü krokileri bilgisayar destekli hazırlanacaktır.

8.11.İmar ada köşeleri ve kırıkları araziye uygulanacaktır.

8.12.İmar adası ve Kamuya tahsis edilen alanların hesabı yapılacaktır.

8.13.İmar adasındaki imar parsellerinin arazide tespiti ve röleve alımı yapılacaktır. Ayrıca özel parselasyon çapları sayısallaştırılarak teslim edilecektir.

8.14.Parselasyon haritasının tersimi (bilgisayar ortamında), D.O.P. hesabı ve alan hesapları, şüyu hesapları ve dağıtım cetvelleri hazırlanacaktır.

8.15.Kadaastro ayırma çapları bilgisayar ortamında düzenlenecektir.

8.16.Dağıtım cetvelleri ana gayrimenkuldeki hissedarlık esas alınarak yeni oluşacak parsel numaralarını göstermek sureti ile hazırlanacaktır.

8.17.Uygulamanın dağıtım aşamasında; halihazır bina çıkmaları balkon vb. kontrolleri yapılarak eksik ölçüler tamamlanarak parselasyonda dikkate alınacaktır.

8.18.Yüklenici işin yapımı sırasında 15 günlük periyotlarla yazılı olarak durumu Belediye'ye bildirmek mecburiyetindedir.

8.19.Halihazır ve uygulama işlerinde 26 Nisan 2018 tarih ve 30460 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği, uygulanacaktır.

8.20.Ülke koordinat sistemine dönüştürülen Kadastro parselleri 1/1000 ölçekli olarak hâlihazır harita pafta sistemine uygun olarak boyut değiştirmeyen (en az 120 mg) şeffaf altlıklara çizdirilecektir.

8.21.Parsel aplikasyonları yapılıp, köşe noktaları tesis edilecek (beton veya yerine göre boru) rölevesi alınacak bu çalışma sırasında halihazırdan sonraki yeni yapılaşmalar ölçülecek pafta ve krokilerde gözükecektir.

8.22.Parselasyon röleve krokilerinde zemindeki tüm yapı ve fiili sınırlar tesis edilecek (duvar v.s.) görülecek röleve krokisi ölçekli ise sadece gerekli bina cephelerine ait bölümler, krokiler ölçeksiz ise tüm bina ve detay ölçüleri kroki üzerinde gösterilecektir. Parsel sınırı binayı veya mevcut duvarı keserse kesim noktaları ölçülendirilecektir.

Hasan KIR
Manavgat Belediyesi
Harita ve Kadaströ Mühendisi

Ö. Zafer KEÇER
İmar ve Çölleşme
Müdürü

8.23.Uygulama alanındaki binalar kapalı alan haline getirilmelidir. Yapı adaları (arazi kullanım) bilgileri kapalı alan haline getirilmelidir: Güncelleştirilen halihazır haritalarda etrafı yollar ile çevrili alanlar belirlenmeli ve kapalı alan haline getirilmelidir. Kapalı alan haline getirilen bu alanlara fonksiyon bilgisi (Mezarlık, Yeşil alan, Park, Konut alanı,...) ve isim bilgisi (Mezarlık adı, Park adı,...) girilerek arazi kullanım bilgileri oluşturulmalıdır. Yapı Kullanım: Güncelleştirilen halihazır haritalarda bulunan tüm binalar kapalı alan haline getirilmelidir. Bu binalar kullanım türlerine (Konut, Dini Tesis, Eğitim Kurumu, Sağlık Kurumu,...) göre sınıflandırılıp içerisine; kat adedi, bina adı, konut daire sayısı, iş yeri daire sayısı... gibi bilgiler girilmelidir. Yol Bilgileri (Yol Orta Çizgileri) : Yollar başlangıç ve bitimlerinden yolun orta aksından gidecek şekilde çizgiler halinde hazırlanmalıdır. Bu çizgilere yol ile ilgili; yolun adı, arter bilgisi, trafik bilgileri, yol yönleri, şerit sayıları, yol genişliği, yol uzunluğu, tretuar-kaldırım bilgileri,... gibi bilgiler girilebilmelidir. Hâlihazır haritalardaki diğer harita elemanlarının BÖHHÜY'ne göre, GIS altlığı olarak hazırlanmalıdır.

8.24.Kontrol Mühendisinin onayı olmayan hiçbir çalışma hakediş raporuna dâhil edilmeyecektir.

8.25.İşin yapılması sırasında yasal ve yorumu gerektiren bir durum ortaya çıkması halinde İdarece cezai şartı uygulanıp, uygulanmayacağına karar verilir.

8.26.Çalışmalar Encümende onaylanıp tapuya gönderildikten sonra Tapuda işlerin sonuçlandırılması ve tapuların Belediye'ye bir an önce teslimi için yüklenici işlemleri çabuklaştıracak tüm girişimlerde bulunacaktır. Bu konuda Belediye Tapu Sicil Müdürlüğü'nden bilgi alacak yüklenici buradaki işlemleri de takip etmek zorundadır.

8.27. Plan askı itirazlarından kaynaklanacak olan parselasyon ve dağıtım değişiklikleri, yüklenici tarafından uygulama çalışması sırasında düzeltilcektir.

8.28.İşlerin kabul edilerek yüklenicinin ilişkisi kesilmesinden itibaren 5 yıl içinde tescil sonrası tespit edilen ve düzeltilmesi gereken şartname ve sözleşme kapsamındaki hususların bulunduğu anlaşılması halinde, Belediyenin yazılı tebligatı uyarınca yüklenici bahsedilen tüm hata veya noksanları gidermekle ve tescil ettirmekle yükümlüdür. Yükleniciye verilen süre içinde hata ve noksanlıkları gidermediği takdirde iş Belediyece yapılacak veya yaptırılacak ve bedeli yükleniciden tahsil olunacaktır. Yüklenicinin istenilen bu bedele hiçbir itiraz hakkı olmayacaktır.

8.29.Proje kapsamında yapılacak işler için fiyat farkı verilmeyecektir.

MADDE 9 - TESLİM EDİLECEK BELGELER:

9.1.Tüm çizimler 1/1000 ölçekli olarak en az 120 mikron kalınlığında polyester ya da astrolon altlıklar üzerine plotter çıkışı teslim edilecektir.

9.2.Uygun ölçekte çizilmiş nirengi poligon kanavaları ve ada grafiği.

9.3.Poligon açı karneleri (arazide tutulmuş) nirengi ve poligon rasatları duruma göre müştereken ciltlenebilir. (1 asıl, 6 kopya)

9.4.Nirengi noktalarına ait röper, ölçü kroki orijinalleri.

9.5.Poligon noktalarına ait röper, ölçü kroki orijinalleri.

9.6.Düzenlenen parsel fişleri printer çıkışlı bir tanesi asıl üç kopya olmak üzere klasörleri içinde teslim edilecektir.


Hasan KIR
Manavgat Belediyesi
Harita ve Kadastro Mühendisi


ÖZALP KEÇER
İmar ve Kentsel Yapı
Müdürü

9.7.Dağıtım cetvelleri, uygulamanın tapuya tescilini müteakip son haliyle imar sıralı, kadaströ sıralı, malik adı sıralı olmak üzere 3 şekilde hazırlanmış olarak en az 2 nüsha teslim edilecektir.

9.8.Orijinal hesap aslı aşağıda belirtilen sıraya göre tanzim edilip, ciltli veya cilt kapağı içinde cep yapıp, bir tanesi asıl olmak üzere 7 adet teslim edilecektir.

- ✓ Uygulama Raporu
- ✓ D.O.P. oranı hesabı
- ✓ Nirengi koordine özeti
- ✓ Poligon koordine özeti
- ✓ Nirengi hesabı
- ✓ Poligon hesabı
- ✓ Nivelman hesabı
- ✓ Takeometrik alım
- ✓ Prizmatik alım ölçüleri krokileri
- ✓ Nirengi açı ölçüleri
- ✓ Poligon açı ölçüleri
- ✓ Poligon kenar ölçüleri
- ✓ Röper krokileri
- ✓ Ada rölevesi krokileri

9.9.Orijinal dağıtım özeti aşağıda belirtilen sıraya göre tanzim edilip, ciltler ve cilt kapağı içinde cep yapıp, bir tanesi asıl 7 adet özet olmak üzere teslim edilecektir.

9.10.Yeni oluşan imar ada ve parselleri Kent Bilgi Sistemine uyarlanacak şekilde kapalı alan olacak ve akıllandırılacak (kapalı alan adı verilecek), tüm veriler CD, DVD ortamında Belediye'ye teslim edilecektir.

- ✓ Rapor
- ✓ D.O.P. oran hesabı
- ✓ Yerleşim birimleri
- ✓ Düzenlemeden önceki parsellere göre geldi-gitti cetvelleri
- ✓ Düzenlemeden sonraki parsellere göre geldi-gitti cetvelleri
- ✓ Parsel fişleri
- ✓ Dağıtım cetvelleri (Excel formatında)
- ✓ Ayırma çapları

9.11.Uygulama sonucu oluşan parselasyon haritası ile tüm köşe kırık noktalar nirengi ve poligonlara ilişkin bilgilerin orijinal koordinatları ile her iki sistemde (ülke, imar) cd veya dvd vb. ortamında sayısal olarak Belediyece istenen formatta teslim edilecektir.

9.12.Proje aşamalarında oluşan her türlü grafik dışı bilgide cd veya dvd vb. ortamında sayısal olarak teslim edilecektir.

MADDE 10 – UYGULANACAK CEZAI MÜEYYİDELER

10.1.Yüklenici işin bitim tarihi itibarıyla yerine getirmesi zorunlu olduğu işi teslim etmediği takdirde geciken her takvim günü için hiçbir ihtara gerek kalmaksızın, günlük %0,1 (bindebir) ceza bedeli Belediyece alınacaktır.

Hasan KIR
Manavgat Belediyesi
Harita ve Kadaströ Mühendisi

O. Zafar KEÇER
İmar ve Sebircilik
Müdürü