

T.C.
ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

ARNAVUTKÖY İLÇESİ HARAÇÇI MALTEPE BÖLGESİ GERİ DÖNÜŞÜM VE YENİDEN İMAR
UYGULAMASI HİZMET SATINALMA İŞİ TEKNİK ŞARTNAMESİ

1. BÖLÜM: BU TEKNİK ŞARTNAMENİN KONUSU:

Arnavutköy İlçesi Haraççı Mahallesi sınırları içerisinde öncelikle Mülga Haraççı İlk Kademe Belediyesinin 12.11.2003 tarih ve 235 sayılı Encümen Kararına istinaden yapılan, 25.02.2004 tarih ve 1464 numarasıyla tescil edilen Uygulama 7 olarak adlandırılan Haraççı Maltepe Mevkii İmar Uygulaması ile oluşan kök parsellere geri dönüşüm yapılması, daha sonra 08.06.2022 tarih ve 944 sayılı Encümen Kararımızda belirtilen parselleri kapsayan yaklaşık 96 HA alanda yeniden belirlenecek düzenleme sahasına göre 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18inci maddesine göre teknik ve hukuksal işlemlerinin Arnavutköy Belediyesi adına yüklenici tarafından yapılmasıdır.

Bu şartnamede, Arnavutköy Belediye Başkanlığı BELEDİYE, iş yapacak firma ve şahıslar YÜKLENİCİ, Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yönetmeliği YÖNETMELİK olarak tanımlanmıştır.

2. BÖLÜM: TEKNİK PERSONEL VE TEKNİK DONANIM:

2.1 Yüklenici tarafından Arnavutköy İlçesi, sınırları dahilinde bir irtibat bürosu kurulacak ve işin başından sonuna kadar **en az 5 yıl deneyimli CAD program bilen 1 (Bir) Harita Kadastro (Jeodezi ve Fotogrametri) mühendisi ve en az 2 yıl deneyimli CAD program bilen 1 (Bir) Harita teknikeri bulundurulacaktır.** Belediyece uygun görülmeyen teknik elemanların Yüklenici tarafından değiştirilmesi zorunludur.

2.2 Yüklenici teknik donanım olarak; **Total-Station, Nivo ve Harita programlarını çalıştırabilecek kapasitede bilgisayar ve bilgisayar donanımını işyerinde bulundurmak zorundadır.** Kontrol Mühendisi tarafından yürütülecek kontroller sırasında kullanılacak teknik araçlar yüklenici tarafından temin edilecektir.

3. BÖLÜM: KAPSAM ve ESASLAR

3.1 Bu proje adımlarının tümü kadastrodan alınan orijinal koordinat sistemine göre çalışıldıktan sonra ITRF koordinat sisteminde teslim edilecektir. Projenin Harita altlığı olarak 1/1000 ölçekli en son yapım tarihli haritalar ile bunlara ait poligon, nirengi değer ve röperleri yüklenici tarafından temin edilecektir. Gerekli poligon ve nirengi sıklaştırmaları yapılarak halihazır haritalar güncellenecektir.

3.2 İdarece belirlenen düzenleme sahasına ait kadastral parsel bilgileri, yönetmeliğin "*Tapu Kayıtlarının ve Parsel Sınırlarının elde edilmesi*" başlığı altındaki 11'inci maddesine göre İdarenin yapacağı başvuru ve yetkilendirme sonrasında, 2019/13 sayılı 1807 sayılı Kadastro Genelgesinin 50nci maddesine uygun olarak hazırlanacak mülkiyet raporlarının ilgili kadastro müdürlüğüne onaylatılması suretiyle temin edilecektir. Söz konusu mülkiyet raporlarında;

- a) Uygulamaya alınacak parsellerin listesi, koordinatları, mülkiyet haritası, yüzölçümleri,
- b) Hazırlanacak parselasyon planının hangi koordinat sisteminde hazırlanması gerektiği,
- c) Uygulama öncesinde parselasyon planı, ifraz, tevhit, terk gibi imar uygulamalarının yapılıp yapılmadığı, yapılmış ise terk miktarları ve düzenleme ortaklık payı oranı,
- ç) Gerekliyse dönüşüm parametreleri ve benzeri bilgi ve belgeler ile uygulamada dikkat edilmesi gereken diğer hususlar bulunacaktır.

- 3.3** Uygulama işlemleri, kadastro müdürlüğünce imza altına alınan rapor, mülkiyet sınırları ve koordinatları ile parsel yüzölçümlerine göre yapılacaktır. Parsellerin mülkiyet sınırlarında veya yüzölçümlerinde hataların bulunması halinde, uygulamada kullanılacak mülkiyet sınırları ile yüzölçümleri olarak kadastro müdürlüğünce hazırlanacak raporda belirtilen sınır ve yüzölçümleri dikkate alınacaktır.
- 3.4** Arazi ve arsa düzenlemesine alınacak parsellerin tapu bilgi ve belgeleri; onaylı olarak veya Tapu ve Kadastro Verilerinin Paylaşımı Hakkında Yönetmelik hükümlerince tapu müdürlüklerinden veya tapu verilerini almaya yetkili idare tarafından alınmak suretiyle temin edilecektir. Söz konusu tapu bilgilerinde tapu takyidat bilgileri de bulunacak olup, parsellerin alan, mülkiyet, hisse oranı, cinsi, üzerinde bulunan takyidatlar titizlikle incelenerek, uygulama kapsamına alınması mümkün olmayan orman, mera, kamulaştırma amacına uygun kullanımı devam eden kamu parselleri gibi parseller uygulama kapsamı dışında tutulacak, hisse hatası olan parsellerdeki hisse hataları tespit edilerek söz konusu hisse hatalarının giderilmesi için Tapu Müdürlüğüne başvurulması amacı ile İdareye rapor sunulacaktır.
- 3.5** İdare tarafından verilen Uygulama sahasının onaylı imar paftaları (raster ve sayısal) olarak teslim alınacak, onaylı raster paftalar ile sayısal planlar titizlikle karşılaştırılarak onaylı paftalar ile sayısal veriler arasında farklılık olmaması durumu tespit edilerek, onaylı raster paftalara uygunluğun sağlanması denetlenecektir. İncelenecek planlarda yol dengelemeleri kontrol edilerek, plan notlarında aksi yönde bir hüküm bulunmadığı müddetçe, yol genişlikleri planda belirtilen yol genişliklerinden farklı olan yollarda yol dengelemeleri yapılarak planda belirtilen değerlere birebir uygunluk sağlanacaktır.
- 3.6** Uygulamaya giren parseller orijinal koordinat sisteminde ilgili kadastro paftası kullanılarak bilgisayara girilecektir.
- 3.7** Parsellere ait kütük alanları ile hesaplatılmış alanlar arasındaki filar pafta ölçeğine uygun olarak tecviz sınırları içinde kalacaktır.
- 3.8** Orijinal koordinat değerleri ile bilgisayara depolanan kadastro parsellerinin koordinat dönüşümünde şu esaslara uyulacaktır;
- Koordinat dönüşümü sırasında kullanılacak dönüşüm ortak noktaları mevcut değilse, arazi çalışması ile nokta üretilecektir.
 - Bu çalışma sırasında bölgede var olan metropoliten nirengi ya da fotogrametrik full kontrol noktalarından yararlanılacaktır.
 - Dönüşüm ortak noktalarının doğruluk test sonuçları ve bu noktaları gösteren kanava Arnavutköy Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğünce onaylandıktan sonra dönüşüm yapılacaktır.
 - Sözü edilen mahalle kayıtları ayrı dönüşüm ortak noktalarına dayanılarak Helmert transformasyon yöntemi ile dengelemeli olarak ITRF koordinat sistemine dönüştürülecektir.
 - Koordinat dönüşümü sonucunda elde edilecek raporlar Belediye'ye teslim edilecektir.
- 3.9** Bilgisayara girilen ve ITRF 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.
- 3.10** Kadastro ve tapu kayıtları incelenerek tüm değişiklik işlemleri, şerh ve beyanlar detaylı bir şekilde analiz edilecek, parsellere ait bilgi cetvelleri oluşturulacaktır.
- 3.11** Mevcut mülkiyet bilgileri (şerh ve beyanlar ile birlikte), ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilecektir. Mülkiyet bilgilerinin teminine ek olarak, varsa mülkiyetten gayri ayni haklarda tespit edilecek ve bu durum da Belediye'ye raporlanacaktır.
- 3.12** Plan aplikasyon haritasının zemine aplikasyonunun yapılabilmesi için halihazır poligon ve nirengilerden faydalanılarak yeterli poligon ve nirengi sıkılaştırılması yapılacaktır.

- 3.13** Yeni oluşan ada numaraları, ilgili Kadastro Müdürlüklerinden yüklenici tarafından temin edilecektir.
- 3.14** Uygulama planı, ada aplikasyon haritası ve ölçü krokileri bilgisayar destekli hazırlanacaktır.
- 3.15** İmar ada köşeleri ve kırıkları araziye uygulanacaktır.
- 3.16** İmar adası ve Kamuya tahsis edilen alanların hesabı ve dağıtım güncel mevzuata ve hukuki içtihatlarla uygun olarak yapılacaktır. Yüklenici mevzuat ve hukuki içtihatları takip etmek ve bunlar hakkında bilgi sahibi olmak zorundadır.
- 3.17** İmar adasındaki imar parsellerinin arazide tespiti ve röleve alımı yapılacaktır. Ayrıca özel parselasyon çapları sayısallaştırılarak teslim edilecektir.
- 3.18** Uygulama bölgesinde bulunan tüm yapıların nitelikleri ve malikleri tespit edilerek dağıtım çalışmalarına altlık teşkil etmek üzere halihazır haritası üzerinde sözel nitelik ve mülkiyet bilgilerinin de bulunduğu paftalar hazırlanarak sayısal ve basılı olarak teslim edilecektir.
- 3.19** Parselasyon haritasının tersimi (bilgisayar ortamında), D.O.P. hesabı ve alan hesapları, şüyu hesapları ve dağıtım cetvelleri hazırlanacaktır.
- 3.20** Kadastro ayırma çapları bilgisayar ortamında düzenlenecektir.
- 3.21** Dağıtım cetvelleri ana gayrimenkuldeki hissedarlık esas alınarak yeni oluşacak parsel numaralarını göstermek sureti ile hazırlanacaktır.
- 3.22** Yeni oluşacak parsellerin en küçük numarasından başlamak üzere son numaraya kadar sıra takip ederek düzenlenecek ve iki cetvelin sıra numarası da burada gösterilmek sureti ile her iki cetvel arasında bağlantı temin edilecektir.
- 3.23** Uygulamanın dağıtım aşamasında; hazırlanan askıya çıkartılacak parselasyon planı ilk önce yersel alıma göre hazırlanacak daha sonra fotogrametrik halihazırlarla bina çıkmaları balkon vb. kontrolleri yapılacaktır. İki tür halihazıra göre hazırlanmış parselasyon paftası kontrol için Belediyeye verilecektir.
- 3.24** Yüklenici işin yapımı sırasında 15 günlük periyotlarla yazılı olarak durumu Belediye'ye bildirmek mecburiyetindedir.
- 3.25** Halihazır ve uygulama işlerinde 26/06/2018 tarih ve 30460 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği uygulanacaktır.
- 3.26** Tüm bölgenin halihazır alımı yapılacak olup; özel parsel sınırlarını ve yollarını belirleyen tüm tesisler ayrıca; bina çıkmaları, rogar, elektrik direği, telçit, bahçe duvarı vs. gibi tüm detaylar alınacak, ayrıca halihazır haritalara bina girişleri, kör cepheleri de işaretlenecektir.
- 3.27** Güncel hale getirilen halihazır haritalar üzerine Kadastro Müdürlüğü onaylı en son Kadastro durum işlenecek, özel parselasyonlar aynı pafta üzerine ayrı bir renkle işlenecek Münhani eğrili halihazırlara parselasyon paftası kopya edilecektir.
- 3.28** ITRF koordinat sistemine dönüştürülen Kadastro parselleri 1/1000 ölçekli olarak hâlihazır harita pafta sistemine uygun olarak boyut değiştirmeyen (en az 120 mg) şeffaf altlıklara çizdirilecektir.
- 3.29** 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 gözükülecektir. Yüklenici parselasyon planlarının onaylanmasına kadar ki süreçte arazide bulunan tüm yapılaşmaları tespit etmek ve halihazır haritaları güncellemek zorundadır.
- 3.30** Parselasyon röleve krokilerinde zemindeki tüm yapı ve fiili sınırlar (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 ölçümlendirilecektir.

- 3.31** Bir imar adasında yapılaşmadan dolayı çakılamayan ada ve parsel köşelerine ait güzergâhların hangi binaların nereden kestiği ölçümlendirilecektir. Röleve krokilerinde gösterilecek ve ada köşeleri poligon hassasiyeti ile röperlendirilecektir.
- 3.32** Tüm detay ölçüleri, ada ve parsel aplikasyonları elektronik uzaklık ölçer ile yapılacaktır.
- 3.33** Uygulama alanındaki binaların ön cephelerinden binanın tamamını ve numarasını gösteren en az iki (2) adet dijital fotoğraf çekilecektir. Çekilen bu fotoğraflar sisteme yüklenici tarafından aktarılacak ve mevcut sözel-grafik verilerle ilişkilendirilecektir.
- 3.34** Uygulama alanındaki binalar kapalı alan haline getirilecektir. Yapı adaları (arazi kullanım) bilgileri kapalı alan haline getirilecektir. Güncelleştirilen halihazır haritalarda etrafı yollar ile çevrili alanlar belirlenecek ve kapalı alan haline getirilecektir. 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 oluşturulacaktır. Yapı Kullanım: Güncelleştirilen halihazır haritalarda bulunan tüm binalar kapalı alan haline getirilecektir. 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 girilecektir. Yol Bilgileri (Yol Orta Çizgileri) : Yollar başlangıç ve bitimlerinden yolun orta aksından gidecek şekilde çizgiler halinde hazırlanacaktır. 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 hazırlanacaktır.
- 3.35** Uygulama alanında kalan tüm maliklerin mevcut emlak vergi beyan bilgileri yüklenici tarafından kontrol mühendisi denetiminde çıkartılacak; bu beyan bilgileri ilgili taşınmazın grafik verisi ile ilişkilendirmesi GIS verisi olarak yapılacaktır. Bu beyan bilgilerinden dağıtım aşamasında ve uygulamanın ilgililerine tebliği aşamasında faydalanılacaktır.
- 3.36** İmar uygulamasına giren kadastral parsellerdeki tüm maliklerin adresleri Belediyemiz emlak vergi kayıtlarından yüklenici tarafından kontrol mühendisi denetiminde çıkartılacaktır. Uygulama askı öncesi ve tescilli müteakip olmak üzere Belediyenin belirleyeceği tebliğ form ve zarfları yüklenici tarafından hazırlanacaktır. Ayrıca varsa mülkiyetten gayri aynı hak sahiplerine de tebligat yapılacaktır.
- 3.37** Tüm veriler Belediyece belirlenecek tabaka yapısında teslim edilecektir.
- 3.38** İmar uygulaması ile ilgili detaylı rapor verilecektir. Bu raporda şu hususlar yer alacaktır;
- Uygulamaya alınan toplam kadastral parsellerin sayısı ve toplam malik sayısı
 - Uygulamadaki donatı alanları ayrı ayrı olarak cins ve adetleri
 - Uygulama sonrasında oluşan toplam tapu sayısı (hisseli ve müstakil olarak)
 - Kamu mülkiyetlerinin alan ve adet bilgileri
 - Kamu mülkiyetinde ve donatı alanlarındaki gecekonduların sayısı
 - Uygulama bölgesinin mülkiyet analiz paftası lejant oluşturularak hazırlanacak
- 3.39** Uygulama kapsamında irtifak hakkı bulunan parseller olması durumunda yeni oluşan imar parselleri üzerinde tesis edilecek irtifak haklarına ilişkin beyannameler hazırlanılarak irtifak hakkına sahip kurum görüşü alınması için Belediye'ye sunulacaktır.
- 3.40** Uygulama bölgesinde tescilli eser, tescilli eser komşuluğunda bulunan parsel, vakıf mülkiyetinde bulunan parsel, Askeri Güvenlik Bölgesi içerisinde bulunan parsel v.s. gibi imar uygulaması aşamasında kurum görüşü alınması gereken parsel bulunması durumunda bu parseller hakkında kurum görüşü alınması için Belediye'ye süresi içinde ayrıca rapor verilecek, kurumlarla yapılan yazışmalar yüklenici tarafından takip edilecektir.
- 3.41** Kontrol Mühendisinin onayı olmayan hiçbir çalışma hakediş raporuna dâhil edilmeyecektir.

- 3.42 İşin yapılması sırasında yasal ve yorumu gerektiren bir durum ortaya çıkması halinde Belediye’ce cezai şartı uygulanıp, uygulanmayacağına karar verilir.
- 3.43 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 olup, yüklenici buradaki işlemleri de takip etmek zorundadır.
- 3.44 Bu projede üretilecek veriler, Belediyenin kullanmış olduğu **Netcad 7.7 programının dosya sistemi ile uyumlu olmak zorundadır.**
- 3.45 Plan askı itirazlarından kaynaklanacak olan, parselasyon ve dağıtım değişiklikleri, yüklenici tarafından uygulama çalışması sırasında düzeltilecektir.
- 3.46 İşlerin kabul edilerek yüklenicinin ilişkisi kesilmesinden itibaren 5 yıl içinde tescil sonrası tespit edilen ve düzeltilmesi gereken şartname ve sözleşme kapsamındaki hususların bulunduğu anlaşıldığı halde, Belediyenin yazılı tebligatı uyarınca yüklenici bahsedilen tüm hata veya noksanları gidermekle ve tescil ettirmekle yükümlüdür. Yükleniciye verilen süre içinde hata ve noksanlarını gidermediği takdirde iş Belediyece yapılacak veya yaptırılacak ve bedeli yükleniciden tahsil olunacaktır. Yüklenicinin istenilen bu bedele hiçbir itiraz hakkı olmayacaktır.
- 3.47 Belediye işin bitiminden sonra yaşanabilecek Hukuki süreçlere savunma verilebilmesi için gerekli gördüğü takdirde Yükleniciden izahat isteyebilir. Yüklenici bu süreçlere de cevap vermek zorundadır. Yüklenicinin işlerin kabul edilerek yüklenicinin ilişkisi kesilmesinden itibaren 5 yıl içinde yaşanabilecek Hukuki durumlarda izahat vermemesi ya da verilen izahatın yeterli bulunmaması durumunda Belediye’ce söz konusu Hukuki sürece cevap verebilmek için yaptırılacak Akademik-Bilimsel incelemelere ait bedel de Yükleniciden tahsil olunacaktır.
- 3.48 **Proje kapsamında İdari kontrolde (İlçe Belediyesi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) geçen süreler işin süresine dahil edilmeyecektir.**
- 3.49 Uygulamanın tescili sırasında Tapu ve Kadastro İdarelerinde geçen süreler işin süresine dahil edilmeyecektir. Ancak bu durum Yüklenicinin Tapu ve Kadastro idarelerinde işin takibi ve normal süresi içinde tescili işlemlerindeki yükümlülüğünü kaldırmamaktadır.
- 3.50 Yüklenicinin işin tüm teknik kısmına hâkim olması gerektiği gibi idari süreçler hakkında da bilgi sahibi olması gerekmektedir. İşin teknik olarak yapılması süreçlerinde karşılaşılan İdari süreçlerin işleyiş etkilerini de bilerek İdari süreçlerin takibi konularına hâkim olunmalıdır. Yüklenici işleyiş engelleyici tüm teknik durumları tespit etmek ve Belediyeye süresi içerisinde raporlayarak aksaklıkların giderilmesi yönünde rapor vermekle yükümlüdür. Bu kapsamda süresi içerisinde tespit edilmeyen ve raporlanmayan durumların daha sonra işin işleyişini olumsuz yönde etkilemesi durumunda yükümlülük Yükleniciye aittir.

4. BÖLÜM: TESLİM EDİLECEK BELGELER:

4.1. Parselasyon planı, dağıtım cetvelleri ve uygulama dosyaları ciltlenip 5 takım halinde tanzim edilecek, uygulama sahasına ait tüm ölçü, hesap ve dokümanlar CAD programlarına uyumlu olacak şekilde CD veya DVD ortamında İdareye teslim edilecektir. Yönetmelikte belirtilen 1 takım dosya içerisinde bulunacak belge ve dokümanlar aşağıda sıralanmıştır.

- 4.1.1. Geri Dönüşüm Cetveli,
- 4.1.2. Geri Dönüşüm Paftası,
- 4.1.3. İmar uygulaması teknik raporu,
- 4.1.4. Düzenleme ortaklık payı (DOP) hesap cetveli,
- 4.1.5. Tescile Esas Dağıtım Cetveli,
- 4.1.6. Kadastro ada ve parsel sıralı,
- 4.1.7. İmar ada ve parsel sıralı,
- 4.1.8. Özet Cetveli,
- 4.1.9. Ada Röleve Ölçü Krokileri,

- 4.1.10. Fiili Durum Tespit Krokisi,
- 4.1.11. Düzenleme Sınır Krokisi,
- 4.1.12. Kadastral Durum Krokisi (Mülkiyet Raporu),
- 4.1.13. Parselasyon Planı,
- 4.1.14. Tescil Bildirimleri (beyannameler),
- 4.1.15. İmar Ada Fihristi,
- 4.1.16. Pafta İndeksi, Ada Dağıtım Cetveli,
- 4.1.17. Kadastro Ayırma Çapı,
- 4.1.18. İhdas Krokileri,
- 4.1.19. Fen Klasörleri,
- 4.1.20. Kadastro Paftası,
- 4.1.21. Kadastral Parsellere Ait Ölçü Krokisi,
- 4.1.22. Nirengi ve Poligon Noktaları Ölçüm Raporu,
- 4.1.23. Poligon Hesapları,
- 4.1.24. Nirengi ve Poligon Kanavaları,
- 4.1.25. Nirengi ve Poligon Koordinat Özetleri,
- 4.1.26. Nirengi ve Poligon Noktalarına Ait Röper Ölçü Krokileri,
- 4.1.27. Detay Ölçü Krokileri,
- 4.1.28. Halihazır Harita,
- 4.1.29. Tapuya Tescili Yapılan İmar Parsellerinin Tapuları.

- 4.2. Kadastro Paftaları 1/1000 ölçeğinde, boyut değiştirmeyen (en az 120 mg) şeffaf altlıklara çizdirilerek Kadastro Mühendisliği'ne onaylatıldıktan sonra İdareye teslim edilecektir.
- 4.3. Nirengi ve Poligon Noktaları Ölçüm Raporu, Poligon Hesapları, Nirengi ve Poligon Kanavaları, Nirengi ve Poligon Koordinat Özetleri, Nirengi ve Poligon Noktalarına Ait Röper Ölçü Krokileri ve Detay Ölçü Krokileri ciltlenerek 1 asıl, 4 kopya teslim edilecektir.
- 4.4. Uygulamaya giren parseller ve uygulama sonucu oluşan parseller için mülkiyet tablosu hazırlanacak olup; tek şahıs, hisseli şahıs ve kamu mülkiyetleri pafta ve bilgisayar ortamında raporlanacaktır.
- 4.5. Tescile Esas Dağıtım Cetvelleri, uygulamanın tapuya tescilini müteakip son haliyle imar ada ve parsel sıralı, kadastro ada ve parsel sıralı ve malik adı sıralı olmak üzere 3 şekilde hazırlanmış olarak teslim edilecektir.
- 4.6. Yeni oluşan imar ada ve parselleri Coğrafi Bilgi Sistemi veri tabanlarına uygun şekilde düzenlenerek İdareye teslim edilecektir.
- 4.7. Teknik şartnamede bulunmayan ayrıntılar konusunda İdarenin görüşleri doğrultusunda hareket edilecektir.

5. BÖLÜM: İŞİN SÜRESİ:

Sözleşme sonrası başlayacak ve 18 ay içinde gerçekleştirilip tamamlanacaktır. Yukarıda ifade edilen şartlarda geçen süreler 18 aylık süreye dahil edilmeyecektir. (Proje kapsamında İdari kontrolde (İlçe Belediyesi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) geçen süreler)

6. BÖLÜM: İŞ PLANI:

İş planı istisna edilen süreler hariç 18 Aydan oluşmaktadır. Ayrıntısı aşağıdaki gibi olacaktır.

1-Uygulama bölgesindeki parsellerin kadastro ve tapu kayıtlarının çıkarılması ve düzenlemeye girecek parseller ve bu parsellerde bulunan kadastro değişiklik işlemlerinin tespiti, Mülga Haraççı İlk Kademe Belediyesinin 12.11.2003 tarih ve 235 sayılı Encümen Kararına istinaden yapılan, Uygulama 7 olarak adlandırılan Haraççı Maltepe Mevkii İmar Uygulaması ile oluşan parsellerin kök parsellere geri dönüşümünün yapılması, geri dönüşüm paftasının hazırlanması ve ilgili idaresinden onaylı kadastro mülkiyet onay paftalarının temini, mülkiyet sınırlarının geçirilmesi, düzenleme sınırının koordinatlandırılması, 26/06/2018 tarih ve 30460 mükerrer 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 belediyeye teslimi. Halihazır detay ölçülmesi, tersimatı, pafta ve teknik dökümanların teslimi. **6 aylık sürede tamamlanacaktır.**

2- Ada uygulama planları aplikasyon ölçü krokilerinin hazırlanması, ada köşe ve kırıklarının aplikesi, zemin tesisi, röleve değerlerine göre tersimatı, alan ve D.O.P. hesapları, Parselasyon haritasının ve ölçü krokilerinin hazırlanması imar parsellerinin aplikasyonu, köşe ve kırıklarının zemin tesisi alanlarının hesabı, suyu hesaplarının yapılması, dağıtım cetvelinin hazırlanması ayırma çaplarının düzenlenmesi, tüm teknik dökümanların Belediye'ye teslimi ve kontrol işlemi sonrası ilçe belediyesi onay encümen kararı alınması. Grafik bilgilerle sözel bilgilerin istenilen formatta hazırlanması ve belediyeye teslimi **6 aylık sürede tamamlanacaktır.**

3- Onaylanan parselasyon paftalarının askıya çıkarılması, askı sonrası itirazların değerlendirilmesi ve encümen kararından sonra Kadastro fen kontrolünün yapılması ve Tapu Sicil Müdürlüğünde tescil işlemlerinin bitirilmesi akabinde tescil dosyasının Belediye'ye teslimi **6 aylık sürede tamamlanacaktır.**

7. BÖLÜM ÖDEME PLANI:

Ödeme planı aşağıdaki şekilde üç adet hakediše bölünmüştür.

- 1-İş planının 1. maddesindeki işlerin bitimi, belgelerin teslimi, Belediye'ce kontrolü ve kabulü - %30
- 2-İş planının 2. maddesindeki işlerin bitimi, belgelerin teslimi, Belediye'ce kontrolü ve kabulü - %35
- 3-İş planının 3. maddesindeki işlerin bitimi, belgelerin teslimi, Belediye'ce kontrolü ve kabulü - %35

8. BÖLÜM CEZALARA İLİŞKİN BELİRLEMELER:

Yüklenici işin bitim tarihi itibarıyla yerine getirmesi zorunlu olduğu işi teslim etmediği takdirde geciken her takvim günü için hiçbir ihtara gerek kalmaksızın, günlük, sözleşme bedelinin % 0,03 (onbinde üç) oranında cezai işlem uygulanacaktır. İdare tarafından kesilecek cezanın toplam tutarı, hiçbir durumda, sözleşme bedelinin % 30'unu geçemeyecektir.

Not: Aşağıdaki ceza ve yaptırımlar (özel aykırılık halleri) olarak değerlendirilecektir. Yüklenicinin iş gerçekleştirme düzeylerinden birini erken bitirmesi halinde kalan süre bir sonraki düzeye eklenir ve gecikme cezalarına ilişkin düzenleme bu şekilde değerlendirilir.

1	İdaremizce değiştirilmesi istenen personelin bir hafta içinde değiştirilmemesi halinde	İhtar Yapılır	Binde 3	3 Defa
2	İş planının 1. maddesindeki işlerin bitimi, belgelerin teslimi, Belediye'ce kontrolü ve kabulü - %30 düzeyinde tamamlanmaması halinde,	İhtar Yapılır	Binde 3	3 Defa
3	2-İş planının 2. maddesindeki işlerin bitimi, belgelerin teslimi, Belediye'ce kontrolü ve kabulü - %35 düzeyinde tamamlanmaması halinde,	İhtar Yapılır	Binde 3	3 Defa
4	3-İş planının 3. maddesindeki işlerin bitimi, belgelerin teslimi, Belediye'ce kontrolü ve kabulü - %35 düzeyinde tamamlanmaması halinde,	İhtar Yapılır	Binde 3	3 Defa

Ağır aykırılık halleri öngörülmemiştir.

9. BÖLÜM ŞARTNAMENİN İÇERİĞİ:

Emlak ve İstimlak Müdürlüğü tarafından hazırlanmış bulunan İş bu Teknik Şartname, bu madde dahil 9 (dokuz) madde ve 7 (yedi) sayfadan ibarettir. İdaremizin standart bir uygulaması olarak bu şartnamenin ekinde yer alan GİZLİLİK SÖZLEŞMESİ ihalden sonra taraflarca karşılıklı olarak imza altına alınacaktır.

Hüseyin KARAÇAYIR
Kontrol Mühendisi

Hafize PAMUK
İmar Uygulama Şefi

Ersin DEMİR
Emlak ve İstimlak Müdürü