



BUYAKA OFİS

Dekorasyon Şartnamesi

## **BÖLÜM 1**

### **GİRİŞ ve AMAÇ**

#### **1- Giriş ve Amaç**

Bu kitapçık **Buyaka** ofis binasında kiralanan alanlarda kiracı tarafından yaptırılacak olan inşaat ve dekorasyon işlerinde uyulması gerekli tasarım ilkelerini ve bu işlerle ilgili kuralları topluca tanımak amacı ile hazırlanmıştır. Bu kriterler ve kurallar kira anlaşması ile birlikte geçerlidir. Kiracı firma, bu belgenin içeriğini tam olarak bildiğini ve anladığını ve bu içeriğe uymakla yükümlü olduğunu kabul etmektedir. Binada yer alacak tüm kiracı firmaların yararına olacağı için bu kural ve kriterlere uyulması çok önemli ve mecburidir. Aksine hareket, akde aykırılık sebebi ile sözleşmenin feshi ve verilen zararların giderilmesinin talep hakkını doğuracaktır.

Burada yazılı olmayan hususlarda yönetim planı uygulanır .

#### **2-Buyaka Tasarım Konsepti**

Bina çevreye duyarlı malzemeler kullanılarak tasarlanmıştır. Benzerleri içinde seçkin, üst düzeyde ve çekici bir ofis binası oluşturmak amacı ile tasarlanmış, iç ve dış mimarisi üzerinde özenle çalışılmıştır. Buna paralel olarak tüm kiracı firmalarında aynı amacı gerçekleştirecek şekilde en üst düzeyde tasarlanmaları ve inşa edilmeleri gerekmektedir.

#### **3- Kriterlerin Kullanımı**

Kiracılar kiraladıkları mekanların tasarımını etkileyecek tüm özellikleri, ana yapının niteliklerini ve verdiği olanakları dikkate almak zorundadırlar. Malsahibi/Malsahibi Vekili, kiracının önereceği malzemeler, renkler, malzeme seçimleri ve planlar üzerinde kontrol ve onay hakkına sahiptir. Kiracı'nın kiraladığı alanların tümünde yüksek kaliteli malzeme kullanılması zorunludur. Malsahibi/Malsahibi Vekili, kendi yetkisi dahilinde projenin yaratıcı bütünlüğünü geliştirmek amacı ile bu tasarım kriterlerinden sapmalar yapılmasını onaylayabilir. Yine Malsahibi/Malsahibi Vekili kendi inisiyatifini kullanarak, ek tasarım kriterleri veya bu kitapçığındaki bir kısım tasarım kriterlerinin yerine yeni tasarım kriterleri oluşturarak bunların kullanımını isteyebilir.

## **BÖLÜM 2**

### **GENEL BİLGİ VE YÖNTEMLER**

#### **ÖZET**

##### **A. Kiracı Proje Teslim Gereklilikleri ve Yöntemleri**

Kiralanacak yerlerin (mekanların) inşaatına yönelik tüm plan ve malzeme tanımları, Malsahibi/Malsahibi Vekili'nin incelenmesine ve onayına tabidir. Çizimlerin, basılı dokümanların, malzeme tanım bilgilerinin ve tüm diğer belgelerin teslimine ait bilgiler bu bölümde açıklanmıştır.

##### **B. Kiracı'nın Müteahhidi ve Malzeme Üreticileri için Gerekli Bilgiler**

Dekorasyon şekli, kullanılan yöntem, teknik ve metodlar İstanbul'daki yetkili idare, kamu kurumları ve servis şirketlerinin gereksinimlerine uygun olmalıdır. Kiracı firma, dekorasyon uygulamalarına ancak Malsahibi/Malsahibi Vekili'nin yazılı nihai onayını ve diğer gerekli izinleri aldıktan sonra başlayabilir. İnşaat mahalline girmeden önce ve dekorasyon uygulamaları sırasında Kiracı'nın Müteahhidi ve malzeme üreticileri, bu bölümde öngörülen tüm prosedür ve uygulamalara uymakla yükümlüdürler.

## **A. KİRACI PROJE TESLİM GEREKLİLİKLERİ VE YÖNTEMLERİ**

### **1. Teslimler**

Kiracı firma tarafından sağlanacak projeyle ilgili tüm çizim, basılı döküman, bilgi ve diğer belgeler Malsahibi/Malsahibi Vekili'ne aşağıdaki bilgilerle beraber verilecektir.

Kiracı Şirket İsmi

Kiracı Şirket Adresi

Kiracı Şirket Vergi Dairesi ve No

Kiracı Şirket Temsilcisi

### **2. Kiracı Paketi**

Malsahibi/Malsahibi Vekili, Kiracı'ya işbu kitapçığı ve kiralanan mekana ait çizimleri içeren bir Kiracı Paketi verecektir. Çizimler, kiralanan alanla ilgili teknik ve mimari bilgileri içerecektir. Kiracı, bu bilgileri Tasarım ofisine/Mimarı'na aktarmakla yükümlüdür. Dağıtılan çizimler bilgi için olup, nihai durum yerinde kontrol edilmelidir.

### **3. Avan Proje Çizimleri**

Tüm Kiracı firmalar, dekorasyon uygulamalarına başlamadan önce planlarını Malsahibi/Malsahibi Vekili'ne incelemek ve onaylatmakla yükümlüdürler. İlk proje teslim tarihi, Kira Sözleşmesi'nde belirtilecek temel iş programına uygun olacaktır. Bu aşamanın amacı, Malsahibi/Malsahibi Vekili'ni amaçlar hakkında bilgilendirmek ve nihai proje aşamasından önce projenin Tasarım Kriterleri ile uyumlu olmasını sağlamaktır. Ön inceleme için proje aşağıdaki gerekliliklere uymalı ve yine aşağıda belirtilen belgeleri içeren bir paket halinde sunulmalıdır:

- a. Çizimler A0 normundan daha büyük olmamalıdır ve tüm boyutlar (DIN) A normlarına uygun olmalıdır.
- b. Belgeler aşağıdaki düzen ve adette sunulmalıdır;
  - 4 takım ozalit kopya
  - 3 takım A4 normunda kağıda düzenlenmiş malzeme tanımları/CD
- c. İç dekorasyon prensipleri ile mobilya ve ekipman düzenini içeren 1:100 ölçekli kat planları ve iç görünüşleri
- d. Tavan aydınlatma elemanları ile sair armatür yer ve tiplerini gösterir 1:100 ölçekli tavan planı
- e. Tüm elektrik, mekanik, yangın güvenlik, iletişim sistemleri ve sıhhi tesisat gerekliliklerini karşılayacak genel malzeme tanım bilgileri,
- f. Tüm renkleri ve bitiş malzemelerini içeren bir isim panosu görünüşü

Avan projenin Malsahibi/Malsahibi Vekili tarafından onaylanmaması durumunda, Kiracı, düzeltilmiş projeyi Malsahibi/Malsahibi Vekili'nin 3 gün içinde gelen ret cevabından sonra 7 gün içinde teslim etmelidir.

Kiracı, Belediye ve diğer yetkili idari kamu kuruluşları ile çeşitli gereklilikleri saptayacak ve yerine getirecektir.

#### **4. Uygulama Projesi ve Malzeme Tanımları**

Uygulama Projesi, Avan Proje çizimlerinde gerek görülen değişiklikleri içermeli ve projeyi inşa edilebilir nitelikte tanımlamalıdır. Asgari olarak aşağıdaki bilgileri içermelidir ve bir paket halinde sunulmalıdır.

#### **Belgeler aşağıdaki gibi teslim edilmelidir:**

- a. Nihai kat yerleşim planları
- b. Nihai kat yerleşim planına göre yangından korunma projesi, (revizyon gerekiyor mu?)
- c. Nihai isim panosu numuneleri
- d. Dekorasyon inşaat programı
- e. Elektrik uygulama projesi,

- f. Tüm aydınlatma ve sair tesisat elemanlarının yerlerini, üretici ad ve katalog no'larını, montaj detaylarını (yüzeysel veya gömülü vs.) içeren tavan planı (ölçek:1/20)
- g. Dekorasyon için yeterli olacak kadar iç görünüş, kesit ve detay resimleri
- h. Mekanik projede değişikli söz konusu ise buna ait projeler,
- i. Çizimler ve hesaplar Türkiye'deki meslek odalarına kayıtlı bir mimar veya mühendis tarafından imzalı olmalıdır.
- j. Mekanik, elektrik ve diğer mühendislik projelerine ait bilgi ve hesaplar, kiracı firma pano şemaları

## **5. Bina tanıtım/isim panosu projesi teslimi**

Mal sahibi tarafından belirlenecek lobby panosu üzerine kiracı firma isim panosu üretici tarafından sağlanan uygulama projesi ve malzeme tanımları, Malsahibi/Malsahibi Vekili 'nin incelemesine sunulmalıdır. Çizimlerde, giriş isim panosunun detayları, ilk teslimde onaylanan harf stili ve tüm şekillerin boyutları net olarak tanımlanmalıdır.

Belgeler aşağıdaki gibi teslim edilmelidir:

- a. 1 takım ozalit kopya
- b. 1 takım A4 normunda kağıtta veya proje çizimleri üzerinde düzenlenmiş malzeme tanımları.

## **B. MÜTEAHHİT ve MALZEME ÜRETİCİLERİ İÇİN GEREKLİ BİLGİLER**

### **1. İMALAT ÖNCESİ AŞAMASI**

#### **a. Genel**

Aşağıdakiler, kiracı firmaların Ana Müteahhitleri, Taşeronları, Malzeme İmalatçıları, Malzeme satıcıları vb. tarafından şantiyede çalışırken uyulması gereken kural ve prosedürlerin bir tanımıdır. Bu bölüm inşaat öncesi tüm Kiracı firmaların Ana Müteahhitleri, Taşeronları, Malzeme İmalatçıları, Malzeme satıcıları vb. tarafından incelenmesi, tüm tarafların inşaatı etkileyebilecek kısıtlama ve gereksinimler konusunda bilgilenmesi için gereklidir. Şantiyede çalışan tüm taraflar arası işbirliği

gerekli ve zorunludur. Bu kural ve nizamlara uymadaki eksiklikler, Malsahibi'nin Mteahhite ek yaptırımlar uygulamasına neden olabilir.

#### **b. Kiracı Koordinatörü**

Buyaka Őantiyesi lojistiği ve inşaat kural ve nizamları ile ilgili tüm sorular, karŐılıklı görüŐme konuları, endiŐeler, vb. hususlar, yazılı olarak, aşağıda ismi daha sonra Malsahibi/Malsahibi Vekili tarafından belirlenecek olan Kiracı Koordinatörü'ne yöneltilmelidir.

Yetkili Adı : TSP tesis yönetim Ltd.sti.

Tel :

Fax :

Çalışma saatleri dışında çalışma talepleri, sigorta poliçeleri, acil durum prosedürleri, kaza raporları ve acil giriş anahtarları gibi çeşitli konularda talepler olduğu takdirde, bunlar da yukarıda belirtilen Kiracı Koordinatörü ile organize edilmelidir.

#### **c. Kiracı Firma Temsilcisi ( Kiracı Tasarım ofisi / Mimarı )**

Kiracı, Şantiyede Kiracı Müteahhidi'nin soruları/problemleri için baŐvurabileceĐi bir temsilci bulunduracaktır. Kiracı, tüm müteahhitleri doğrudan kendisi işe alacağından proje ile ilgili tüm soru, endiŐe vb. konular, önce Kiracı Temsilcisi'ne iletilmelidir. Dekorasyon detayları ile ilgili tüm sorular, çizimlerin yorumlanması vb. konular, doğrudan Kiracı Temsilcisi'ne yöneltilmelidir.

#### **d. Ana bina genel müteahhidi**

Ana Bina Genel Müteahhidi olarak ARTEL KYTR ana bina inşaatı bitene kadar Şantiye lojistiği ve kısıtlamalar konusunda tam yetkilidir. Tüm kiracı müteahhitleri, bu konuyu dikkate alarak Ana Bina Genel Müteahhidi ve onun taşeronları ile uyum içinde çalıŐmak zorundadırlar. Tüm Kiracı Müteahhitlerinin, inşaat faaliyetlerini, işlerin tüm taraflar için aksamasını ve gecikmesini engelleyecek Şekilde Ana Bina Genel Müteahhidi ve diğer Kiracı Müteahhitleri ile işbirliği içinde yürütmeleri gerekmektedir.

## **e. Kiracı / Kiracı Müteahhidi Gereklilikleri**

Tüm müteahhitler, Malsahibi'nin Ana Bina Müteahhidi ve diğer kiracı müteahhitleri ile uyum içinde çalışabilecek, lisanslı ve olumlu iş ilişkileri kurmuş müteahhitler olacaktır. Eğer, Kiracı Müteahhitlerden herhangi biri şantiyedeki çalışma düzenini bozar ya da problem çıkartırsa Malsahibi/Malsahibi Vekili, Kiracı'ya olayın meydana geliş tarihinden itibaren üç (3) gün içinde yazılı uyarıda bulunacaktır. Kiracı, yirmi dört (24) saat içinde uyarıyı değerlendirip durumu Malsahibi/Malsahibi Vekili'ni tatmin edecek şekilde düzeltecektir. Eğer sorun yirmi dört (24) saat içinde giderilmezse Kiracı'nın Müteahhidi şantiyeden uzaklaştırılacaktır. Bu uygulama tüm firma için olabileceği gibi firmanın belirli bir çalışanı için de geçerli olabilir.

Kiracı, Tasarım Kriterleri ve Malsahibi/Malsahibi Vekili'nin onaylanmış inşaat planlarından ve malzeme tanımlarından farklı bir üretim yapmak istediğinde, inşaata başlamadan önce Malsahibi/Malsahibi Vekili 'nden yazılı onay almak zorundadır.

Kiracı/Kiracı Müteahhidi, şantiyedeki mevcut durumu inceleyerek kiralanan alanda verilen tüm ölçülerin, temiz yüksekliklerin kontrol edilme ve doğrulanma sorumluluğunu yükleneyecektir. Ana bina çizimleri, sadece mevcut saha koşullarının saptanması için bir kılavuz olarak kullanılmalıdır.

Kiracı Müteahhidi inşaata başlamadan önce, ana bina ve kiralanan yer içindeki tüm mevcut ve olası hasarı tespit etmek ve Kiracı Koordinatörüne üç (3) iş günü içinde yazılı olarak rapor etmekle yükümlüdür.

Şantiyede kullanılacak her türlü ahşap, yangına dayanıklı sürme malzeme ile kaplanacak ya da ilgili makamlarca istenen yangından korunma işleminden geçirilecektir.

Kiracı firma / Kiracı Müteahhidi, İnşaat sırasında; Bina içinde yemek pişirmeyecek veya açık alev kullanmayacaktır.

Bina içinde gece konaklamaya veya ahlaka aykırı veya illegal aktivitelere izin vermeyecektir.



Binayı alkollü veya benzer sarhoş edici içkilerin tüketimi veya satışı için kullanmayacaktır.

Binayı uyuşturucu maddelerin veya kullanımı kontrol altında tutulan diğer maddelerin tüketimi veya satışı için kullanmayacaktır.

Bina içine ateşli silahlar sokmayacaklardır.

#### **f. İşletme Ruhsatı ve Genel İzinler**

Kiracı, kiraladığı alanın işletmeye alınmasından önce işletme gerekli tüm ruhsat ve izinleri almakla yükümlüdür.

#### **g. Sigorta Gereklilikleri**

Şantiyede herhangi bir inşaat ve dekorasyon aktivitesi başlamadan önce, Kiracı, kendi ana Kiracı Müteahhiti için; çalıştırdığı her bir taşeron, mimar, tasarım mühendisi, kiralanan alan dışında sebep olunabilecek hasarlar ve kiralanan alan içinde yapılan tüm imalatlara ait oluşabilecek her türlü hasarlar için, güncel bir sigorta poliçesi yaptıracak ve aslını Malsahibi/Malsahibi Vekili'ne teslim edecektir.

Poliçe Sahibi:

Gerekli İlave Sigortalılar:

Kiracı, kendi müteahhit ve taşeronlarının ve malzeme üreticilerinin, tüm sigorta poliçelerinin koordinasyonundan sorumludur. Kiracı, gerekli sigorta poliçelerini toplayarak bir paket halinde Malsahibi/Malsahibi Vekili'nin Kiracı Koordinatörü'ne teslim edecektir. Kiracı kendi payına düşen kısmı için bir inşaat risk sigortası yaptıracaktır.

#### **h. Yönetmeliklere Uygunluk**

Kiracı Müteahhiti, tüm kanunlara, kısıtlamalara ve yetkili makamların gerekliliklerine uyacaklardır. Bu gereklilikler içinde, sadece bunlarla sınırlı olmaksızın, Belediye nizamları, yönetmelikler, ruhsat gerekleri ve beklentileri de bulunur.

Kiracı Müteahhitlerinin ve malzeme üreticilerinin yaptığı tüm işler ve uygulamalar, tüm yerel nizam, yönetmelik ve diğer idari makamların gereklilikleri ile uyumlu

olmalıdır. Yukarıdakilerle uyumlu olmadığı saptanan iş ve uygulamalar Kiracı nam-ı hesabına yıkılacak, kaldırılacaktır ve bedeli bir tutanakla tespit edilecek Kiracı'dan fatura karşılığı tahsil edilecektir.

#### **i. Yangın, İş Güvenliği ve Acil Durum Uygulamaları**

Her bir Kiracı Müteahhidi, inşaata başlamadan önce kendilerine ait yangın, iş güvenliği ve acil durum uygulamalarının bir kopyasını Malsahibi/Malsahibi Vekili'ne, Kiracı Koordinatörü'ne vermelidir. Bu uygulamalar yangın, yaşam güvenliği konuları gibi şantiyedeki olası acil durumlarda müteahhidin hareket planını tanımlamalıdır.

#### **i. Müteahhidin Şantiyeye Girişi**

Kiracı Müteahhitleri, binaya -1. Kat girişinden gireceklerdir. Kiracı Müteahhitlerinin kendi taşıtlarını servis bölgesinde park etmesi yasaktır. Araçlar yönetimin göstereceği yere park edilecektir. Şantiye ve çevresinde yetkisiz park edilen araçlar, masrafları ilgili Kiracı'dan tahsil edilmek üzere çekilecek ve bedeli fatura karşılığı ilgili Kiracı'dan tahsil edilecektir.

#### **k. Geçici Tabelalar**

Şantiye içinde vitrin çizgisinin önünde, çarşı kullanım alanına geçici bir tabela veya bilgi panosu asılması kesinlikle yasaktır. Eğer, Kiracı Müteahhidi veya taşeronlardan herhangi biri bu tür bir tabela asarsa Kiracıya ait olmak üzere tabela kaldırılacaktır ve bedeli fatura karşılığı ilgili Kiracı'dan tahsil edilecektir.

#### **i. Şantiye Güvenliği**

Kiracı'nın Ana Müteahhidi, iş süresince kiralanan proje sahasının güvenliğinden sorumludur. Kiracı müteahhitleri tarafından getirilecek tüm malzeme, aletler, vs. Kiracı Ana Müteahhidi tarafından kendi sorumluluğunda depolanacak ve güvence altına alınacaktır. Malsahibi/Malsahibi Vekili, hiç bir şekilde kiralanan alanların güvenliğinden inşaat öncesinde, sırasında ve sonrasında sorumlu değildir. Malsahibi'nin Ana Müteahhidi, genel proje saha güvenliğinden sorumludur. Kiracı'nın Ana Müteahhidi, acil durumlarda kullanılmak üzere kiralanan alanlara girişe imkan

veren uygun anahtarları Malsahibi/Malsahibi Vekili'nin Kiracı Koordinatörü'ne vermekle yükümlüdür.

### **m. İnşaat Öncesi Toplantısı**

Kiracı, kendi müteahhitleri sahada inşaat faaliyetlerine başlamadan önce, Malsahibi/Malsahibi Vekili ve Kiracı Koordinatörü ile bir toplantı organize etmek zorundadır. Bu toplantıda, kiracının taşeronu, şantiye şefi ve kiracı temsilcisi bulunmalıdır. Bu inşaat öncesi toplantısında Malsahibi/Malsahibi Vekili'ne aşağıdaki maddeler sunulmalıdır:

- 1.Kiracının Genel Müteahhidi'nin sahada çalışacak tüm personelinin adları, telefon, fax ve cep telefon numaraları
- 2.Projede görev alan tüm malzeme satıcı ve üreticilerinin isimleri; irtibat edilecek kişilerin adları, tel ve fax numaraları
- 3.Proje inşaat programının bir kopyası
- 4.Kiracının Ana Müteahhiti'nin ve tüm taşeronların sigorta poliçelerinin orijinalleri
- 5.Yangın, yaşam güvenliği ve acil durum prosedürleri yazıları
- 6.Acil girişler için güvenlik anahtarları

Bu istenilen bilgiler, toplantı sırasında düzenli bir şekilde teslim edilmelidir. Bilgilerin parça parça gönderilmesi kabul edilmez. Bu bilgiler, bir bütün olarak Malsahibi/Malsahibi Vekili'ne teslim edilmeden Kiracı Müteahhitleri, şantiyede faaliyette bulunmazlar ve işe başlayamazlar.

### **n. Malsahibi/Malsahibi Vekili'nin Hakları**

Eğer Malsahibi/Malsahibi Vekili, Ana Bina Müteahhiti İşlerinin diğer Kiracı Müteahhitleri'nin işleri ile çakıştığını veya Kiracı Müteahhitleri'nin sorun yarattığını saptarsa, Kiracı sorun yaratan firmayı veya bireyleri sahadan uzaklaştırmak zorundadır.Sorumluluk tamamen kiracıya aittir aksi takdirde malsahibi ya da vekilinin akdi fesih ve zararın tazminini isteme hakkı mevcuttur.

Yukarıda sıralanan durumlar için Malsahibi/Malsahibi Vekili, Kiracı'ya üç (3) gün içinde yazılı bir uyarı verecektir. Kiracı yirmi dört (24) saat içinde uyarıyı değerlendirip durumu Malsahibi/Malsahibi Vekili'ni tatmin edecek şekilde düzeltecektir.

Malsahibi/Malsahibi Vekili, Ana Bina Müteahhiti, personeli ve taşeronları, Kiracı'ya ayrılmış alanlara, binanın diğer kısımlarına hizmet edecek boru ve kanal döşenmesi gibi işleri yapmak için kiracıya ayrılmış alanlara giriş hakkına sahiptir. Bu tür montaj işleri için Malsahibi/Malsahibi Vekili, Kiracı'ya ayrılan alanlara girmeden yirmi dört (24) saat önce haber verecektir.

## **2. İNŞAAT SAFHASI**

### **a. Bitişik Mekanlarda İnşaat**

Kiracı Müteahhitleri, kendi inşaat ve dekorasyon faaliyetleri veya malzeme hazırlama sırasında, ana bina alanlarını (koridorlar vs.) veya bitişik diğer kiralık alanları kullanamazlar. Kiracı Müteahhitlerince yapılacak tüm işler, kendilerine ayrılmış alanlarda yapılmak zorundadır. Eğer delik delme, borulama gibi bir takım nedenlerle bitişik mekanlara girilmesi gerekiyorsa Malsahibi/Malsahibi Vekili kanalı ile resmi bir düzenleme yapılmalıdır. Komşu mahallerdeki olası zararların tamiri, düzeltilmesi ve bu mekanların inşaat sonrasında gözlenmesi için gerekli olan güvenlik personelinin masraflarının karşılanması Kiracı Müteahhiti'nin sorumluluğundadır; aksi takdirde, Malsahibi/Malsahibi Vekili bu masrafları Kiracı adına yaptırır ve bedeli fatura karşılığı ilgili Kiracı'dan tahsil edilecektir.

### **b. Malzemelerin Depolanması**

Tüm inşaat malzemeleri Kiracı'ya ait alanlarda depolanmalıdır. Bina içinde geçici depo mevcut değildir Bina içinde ve dışında kiralanmış alan haricindeki mahaller, geçici depo olarak kullanılamaz. Servis koridorlarında, ortak alanlarda, boş kiralık alanlarda vb. yerlerde depolamaya izin verilmez. Yanıcı veya tehlikeli maddeler bina içinde depolanamaz. Kullanılması gereken yanıcı tehlikeli maddeler o gün içinde kullanılmalı ve aynı gün binadan çıkartılmalıdır. Yanıcı ve tehlikeli madde kullanımında, yangını önleyecek veya yangın çıkarsa büyümesine engel olacak

yanıcı veya tehlikeli maddenin özelliğine göre yangın söndürücü gibi malzemeleri hazır bulundurmakla yükümlüdür. Bu kurallara uymama durumunda, tüm malzemeler kiracı tarafından derhal binadan çıkarılacaktır. Sorumluluk tamamen kiracıya aittir, aksi takdirde malsahibi ya de vekilini akdi fesih ve tazminat hakkı bulunmaktadır .

### **c. Geçici Güç ve Aydınlatma**

**Kiracıya Kat dağıtım Sayaç panosu çıkışından enerji verilecektir. Kiracı bu panoya kesinlikle müdahale etmeyecektir. Bu çıkıştan sonra kendi temin edip kullanacağı şantiye panosunu bağlayacak ve bunu kullanacaktır.**

### **d. Geçici Isıtma Havalandırma ve Soğutma**

Her Kiracı, inşaat sırasında, mekanlarına gerekli havayı sağlamakla yükümlüdür.

### **e. Su**

Su tesisatları tamamlanarak kiracı firmalara teslim edilecektir.

### **f. Geçici tuvaletler**

Tüm tuvalet ve ıslak hacimler tamamlanarak kiracı firmalara teslim edilecektir.

### **g. Mekanik, Elektrik ve Tesisat Kesilmeleri**

Ana binanın elektrik, yangın korunumu, su tesisatı gibi servislerinde geçici kesinti talebinde bulunacak Kiracı Müteahhitleri, taleplerini Kiracı Koordinatörü'ne, en az bir (1) hafta önceden, koordinasyon sebepleri nedeni ile bildirmelidirler. Kiracı Koordinatörü bu talep üzerine Bina Ana Müteahhidi ve diğer ilgili taraflar ile servislerin kesilmesini koordine edecektir.

### **h. Çöplerin Uzaklaştırılması**

Bina Ana Müteahhidi, servis bölgesinde bir p alanı sağlayacaktır. Kiracı'nın Ana Müteahhidi plerin (evsel atıklarını) toplanarak belirlenmiş alana günlük olarak bu alana taşınıp hergün sonunda şantiyeden uzaklaştırılmasından sorumlu olacaktır. Sağlığa zararlı, koku veren gıda atığı gibi güvenlik riski oluşturacak diğer atıklar anında şantiyeden uzaklaştırılarak atılmalıdır.

### **i. Kesme ve Tamiratlar**

Ana binanın döşeme betonlarında ve duvarlarında yapılacak tüm kesme ve kırma işleri için işe başlamadan önce, Malsahibi/Malsahibi Vekilinin Kiracı Koordinatörü'nden yazılı onay alınması gereklidir. Kiracı'ya ait alanda veya altında mevcut bulunan tüm kablo borulamasına, kablolamaya, tesisat borulamasına vb. yerlere verilecek zararda sorumluluk, tümüyle Kiracıya (dolaylı olarak Kiracı Ana Mteahhitine) ait olup tutanakla tespit edilerek fatura karşılığı tahsil edilecektir. Tüm döşeme duvar ve/veya blclerde, açılacak deliklerden geçecek her türlü borulama, koku ve sıvıların geçişine engel olacak şekilde uygun gömlek içine alınmalı, yangın durdurucu özellikte izole edilmeli, yakalar konup izole edilmelidir. Tüm yangın korunum değerleri sağlanmalıdır.

Kiracı Müteahhitleri, döşeme betonunda sulu kesim ile açacakları delikler için su bağlantılı topraklı kesiciler kullanacaklardır. Kiracı Müteahhitleri bina içinde su bulundurmaktan ve su ile imalat yapmaktan doğabilecek zararlardan sorumludurlar. Döşeme delme işlemlerinden önce Kiracı Koordinatörü ile gerekli düzenlemeler yapılmalıdır. Güvenlik nedenleriyle, Kiracı Ana Müteahhiti'nden bir elemanın delim işlemi sırasında delinen mekanın altında görev yapması gereklidir.

### **i. Elektrik, Su, Doğalgaz, Telefon gibi Kuruluşlara Giriş Sağlanması**

Her Kiracı firma, elektrik sayaçları, telefon vs. gibi bağlantılar için ilgili servis şirketi veya kurumu ile düzenleme yapmakla sorumludur.

### **k. Ana Bina Strüktürü**

Ana binadaki elemanlarda kaynağa izin verilmez. Ana binanın strüktürüne asılacak/tutturulacak akuşşk tavan malzemesi ve aydınlatma armatr erevesi dışındaki tüm elemanlar, işe başlamadan önce, Malsahibi/Malsahibi Vekili tarafından

incelenmeli ve onaylanmalıdır. Kiracı'nın işleri ile ilgili olarak ana binanın strüktüründeki değişikliklere, ilavelere veya güçlendirmelere Malsahibi'nin yazılı izni olmadan izin verilmez.

## **I. Yangın Söndürücüler**

Kiracı'nın Ana Müteahhidi, tüm inşaat süresince Kiracı'ya ayrılan alanlarda İtfaiye Müdürlüğü'nün yada ilgili diğer resmi kurumların yönetmeliklerinde öngörülen sayıda yangın söndürücü bulundurmak ve bakımlarını yaptırmak zorundadır. Aksi halde doğacak tüm sorun ve tamiratlardan mali olarak kiracı sorumludur.

## **m. Çalışma Saatleri Dışındaki Giriş ve Çıkışlar**

Kiracı tarafından zaman zaman gerekli olabilecek fazla mesailer dışında, şantiyede çalışma saatleri dışında giriş çıkış isteyen tüm Kiracı Müteahhitleri, 48 saat öncesinden, hem Kiracı Koordinatörü ile hem Bina Ana Müteahhidi ile koordinasyon sağlamalıdır.

## **n. Temizlik**

Kiracı alanlarından komşu mekanlara, genel alanlara, servis koridorlarına, vb. yerlere ulaşan toz ve atıklar günlük olarak Kiracı Ana Müteahhidi tarafından binadan uzaklaştırılmalıdır. İnşa halindeki kiralık alanlar, sürekli olarak süpürülmüş durumda olmalıdır. Bu kurallara uyulmadığı takdirde yapılan uyarıdan 24 saat sonra da atıklar atılmadığında, Malsahibi/Malsahibi Vekili Ana Müteahhit veya taşeronu aracılığıyla, Kiracı Ana Müteahhidi hesabına atıkları binadan uzaklaştırır ve bedelini fatura karşılığında Kiracı'dan tahsil eder.

## **o. Sistemlerin Korunması**

Tüm ana bina mimari elemanları ile tesisat, elektrik, sıhhi tesisat sistemleri, tüm inşaat süresince hasara karşı Kiracı Ana Müteahhidi tarafından korunmalıdır. Ana bina elemanlarına gelebilecek bir zarar ve bunun tamirat masrafı tutanakla tespit edilerek fatura karşılığı Kiracı'dan tahsil edilir.

#### **p. Yangınlar**

Tüm yangınlar, boyutları ne olursa olsun, anında telefonla ve yazılı olarak Kiracı Koordinatörüne bildirilmelidir. Bu yapılmadığı takdirde bildirim yapmayan sorumluların şantiyede çalışmaları müsaade edilmeyecektir.

#### **q. İş Güvenliği**

Kiracı'nın yapacağı tüm işler geçerli en son yönetmeliklere, kurallara ve bunlarla sınırlı kalmamakla beraber resmi ve idari kuruluşların gerekliliklerine uygun olacaktır.

#### **r. Kaza Raporları**

Sahada olası tüm kazalar, Kiracı'nın Ana Müteahhidi tarafından resmi olarak kayda geçirilmeli ve yazılı olarak bir (1) gün içerisinde Kiracı Koordinatörü'ne ve Bölge Çalışma Müdürlüğü'ne iletilmelidir.

#### **s. Bina İçerisinde Dolaşım**

Öğle tatili, aralar ve diğer tüm zamanlarda bina içi ve çevresinde gereksiz dolaşılmayacaktır. Müteahhit ve personeli, kendi iş mahallerinde bulunacaklardır. İş dışı verilen aralarda, ayrılmış kiralık alanlar içinde kalınacaktır.

#### **t. Haftalık İş Toplantıları**

Tüm müteahhit toplantıları ya saha dışında ya da kiracı için ayrılmış alan içinde olmalıdır. Toplantılar ortak alanlarda veya proje sahasının başka herhangi bir yerinde düzenlenemez.

### **3. İNŞAAT SONRASI AŞAMASI**

#### **a. Dekorasyon İşleminin Tamamlanması**

Kiracı, Malsahibi/Malsahibi Vekili'ne kontrol listesine göre mekanın incelenmesi amacı ile Kiracı Müteahhidinin işi bitirmesinden en az on (10) gün önce işin tamamlama tarihini bildirmelidir. Bu kontrol listesi ile inceleme sırasında, Kiracı tüm



sistemlerin çalıştığını ve proje alanının inşaat atıklarından temizlenmiş olduğunu gösterecektir.

### **b. Son Temizlik**

Kiracı'nın ilk iş gününden önce Kiracı Müteahhitleri tarafından oluşturulan tüm atıklar, sahadan uzaklaştırılmış olmalıdır. Aksi takdirde, Kiracı'nın inşaatından, malzeme hazırlamasından ve taşınmasından arda kalabilecek tüm atıklar, Kiracının hesabına fatura karşılığı fatura edilmek üzere ortadan kaldırılacaktır.

### **c. "As-built " Çizimler**

Her Kiracı, açılıştan sonra en fazla altmış (60) gün içinde Malsahibi/Malsahibi Vekili'ne iki (2) kopya olmak üzere, elektrik, ısıtma-soğutma, yangın korunumu ve mimari ve dekorasyon as-built: (ölçek; 1:100, 1:50, 1:20) projeleri teslim etmek zorundadır.

### **d. Ürün Bilgisi ve Garantiler**

Her Kiracı, açılıştan sonra en fazla altmış (60) gün içinde Malsahibi/Malsahibi Vekili'ne elektrik, aydınlatma, ısıtma-soğutma, sıhhi tesisat sistemleri ilgili ürün bilgilerini, bakım gerekliliklerini ve tüm garanti belgesi kopyalarını düzgün bir kitapçık halinde teslim etmelidir.

## **3- MALSAHİBİ/MALSAHİBİ VEKİLİ'NİN YAPACAĞI İŞLERİN ANA HATLARI**

### **ÖZET**

Bu bölüm, binaların tasarım ve konstrüksiyonu için mal sahibinin yapması gerekenleri tanımlar ve inşaatın ilerlemesinde, dizayn ve inşaat giderlerinin ödenmesinde ve sorumluluk dağılımında mal sahibinin uyması gerekli kuralları ortaya koyar.

#### **1.TANIMLAR**

#### **2.MALSAHİBİ/MALSAHİBİ VEKİLİ'NİN YAPACAGI İŞLER**

#### **3.MALSAHİBİ/MALSAHİBİ VEKİLİ'NİN HAKLARI**

#### **4.EŞ ZAMANLI İŞLER**

## **1. TANIMLAR**

### **Buyaka Ofis binası**

Buyaka ofis binası; ofis alanları, giriş ve kapalı otopark bölümlerini içeren çok katlı bir yapıdır. Bu el kitabının konusu olan ofis binasının bölümleri aşağıda kısaca tanımlanmaktadır:

#### **1.1 Giriş Holü**

Buyaka ofis binasının üç noktadan yaya girişi bulunmaktadır. Güvenlik kontrolü, yönlendirme panoları bu hollerde bulunmaktadır. Giriş holünden, asansörler ile gerek katlar arasında, gerek otopark arasındaki ulaşım sağlanmaktadır.

## **2. MALSAHİBİ/MALSAHİBİ VEKİLİ'NİN BİNA İÇİNDE YAPACAĞI İŞLER**

1. Kiralanacak ofislerin bulunduğu ana yapının taşıyıcı sistemi, uzman inşaat mühendislerinin hazırladığı hesap, proje ve normlara göre bina güvenlik katsayısı 1.5 olarak alınarak inşa edilmiştir.

2. Ofislerin ıslak hacimleri Mal Sahibi tarafından tamamlanmış olarak teslim edilecektir.

3. Malsahibi / Malsahibi Vekili; Kiralanan Yeri, dekorasyon çalışmalarına başlanmak üzere Kiracı'ya sözleşme ekindeki Teknik Şartname'de tanımlandığı haliyle teslim edilecektir. Kira süresinin sona ermesi durumunda Kiracı, kendisi tarafından yapılan tadilat, montaj ve tesisatları sökecek ve Kiralanan Yeri masrafları kendisine ait olmak üzere, teslim aldığı zamandaki durumuna uygun halde Kiraya Veren'e teslim edecektir.

6. Malsahibi/Malsahibi Vekili'nin bina içinde sağlayacağı mekanik ve elektrik sistemleri için (bkz: Bölüm 8 - 9)

### **3. MALSAHİBİ/MALSAHİBİ VEKİLİ'NİN HAKLARI**

1.Malsahibi / Malsahibi Vekili'nin kiracıları yerlerini inşa ederken binanın işletilişi ile ilgili bazı hakları vardır. Bu haklar, Bölüm 5 - 8'de belirtilmiştir. Bu sınırlamaların bir kopyası her kiracının müteahhidinde de bulunmalıdır. Bu kitapçığın imzalanması ile birlikte kiracının bu kitapçığın bir suretini müteahhidine vereceğini taahhüt etmiş sayılır.

2.Kiracının mimarı ve mühendisi, kiracı için veya kiracı tarafından yapılan işleri etkileyecek sahanın, mevcut bina durumlarının ve tüm ölçülerin tespit edilmesinden (her alandaki önerilen inşaat ve sistemlerle ilgili olduklarından dolayı) sorumludurlar. İlgili tarafların temsilcileri ile öngörülen yerleşme gününden en az 5 iş günü önce devir durumları ile ilgili bir eksiklikler listesi incelemesi yapılmalıdır. Bu listedeki eksikliklerin giderilmesi kiracının inşaatının ilerlemesi ile aynı anda olabilir.

3.Malsahibi / Malsahibi Vekili'nin, yetkililerinin, çalışanlarının, müteahhitlerinin ve elektrik, su, doğalgaz gibi kamu kuruluşlarının gerekli olan her yerden, tavanlardan, kolon boşluklarından veya binanın diğer kısımlarından hatlar, borular, kablolar ve kanallar geçirmeye, değiştirmeye veya kaldırmaya, kiracının binayı kullanımına engel teşkil etmeyecek şekilde hakkı vardır.

4.Malsahibi / Malsahibi Vekili, kiracıya, tespit edilen teslim tarihinden on(10) gün öncesine kadar yazılı olarak bildirimde bulunacaktır.

### **4. EŞ ZAMANLI İŞLER**

Malsahibi / Malsahibi Vekili'nin ana bina işlerinin tamamlanmasını kiracının işleri ile aynı anda sürdürme yetkisi vardır.

### **4- KİRACININ YAPACAĞI İŞLERİN ANA HATLARI**

#### **ÖZET**

Kiracı, bu bölümde tanımlanan ve Malsahibi / Malsahibi Vekili'nin yapması gereken işlerin dışında kalan tüm işleri, masrafını tamamen karşılamak şartı ile

gerçekleştirecektir. Kiracı, bu gelişmeleri bu bölümde verilen programlara ve kurallara uygun olarak tamamlayacak ve aşağıdaki konulara uyacaktır:

## **A. Genel Kriterler**

### **B. Mimari işler ve Bitimler**

### **C. Yapısal**

## **A. Genel Kriterler**

### **1. Yapılması Gerekenler ve Yönetmelikler**

Tüm kiracıların, müteahhitlerin ve malzeme üreticilerinin yapacakları işlerle ilgili tüm yönetmeliklere, yasalara ve yönetimin talimatlarına uymaları zorunludur.

Kiracı, kiraladığı alanda yapacağı işleri tamamladıktan sonra usulüne göre gerekli işletme ruhsatını almakla yükümlüdür.

### **2. Sigorta İşlemleri**

Sahada yapılacak herhangi bir işe başlamadan önce Kiracı, işyeri ve çalışanlarla ilgili sigortaları yaptıracak ve poliçelerini Malsahibi Temsilcisi'ne teslim edecektir. Ayrıca kiracı müteahhitlerinde çalışan tüm personelin SSK girişleri 4003 kodundan yapılacak görev kağıdı düzenleyerek Malsahibine iletilecektir. Belirtilen işlemleri tamamlanmamış hiçbir işçi şantiyede çalışamayacaktır. Tüm çalışanlar için ilgili kiracı tarafından yaka kartı hazırlanacak, Malsahibi/Malsahibi Vekiline onaylatılacaktır. Yaka kartı olmayan personel çalışma sahasına alınmayacaktır. Gerekli kontrole rağmen bahis konusu işlemleri yapmadan işçi çalışması halinde, hukuki ve mali sorumluluk tamamen kiracının üzerindedir.

### **3. Standart Proje Detayları**

a. Zaman zaman ana inşaatın Proje müelliflerinden gelen ve Kiracı'nın işlerini ilgilendiren detaylar, Kiracı'nın inşaatını yönlendirecektir. Bu tür detaylar, Kiracı tarafından imalat çizimlerine yansıtılacaktır.

### **4. Malzemeler**

a. Sadece yeni, birinci sınıf malzemeler ve elemanlar kullanılacaktır. Malzeme test sertifikalarının kopyaları, ilgili taraflara ve malsahibine, malzeme bina içine taşınmadan gönderilmelidir.

## **5. Malsahibinin Proje /Program Onayı**

a. Kira sözleşmesine göre, Malsahibi tarafından onaylanmış imalat çizimlerinde gösterilenin dışında yapılacak herhangi bir işe başlamadan önce veya malsahibinin ana kaba yapı veya taşıyıcı bileşenlerinde veya malsahibinin sağladığı elektrik, su, gibi hizmetlerde değişiklik yapılmadan önce veya adı geçen imalat çizimlerinde gösterilmeyen diğer işlere başlamadan önce malsahibinin yazılı onayının alınması şarttır. Onaylanan projelere, "Uygulama için" damgası vurulacak ve uygulamalarda bu projeler kullanılacaktır.

Uygulama aşamasında,"Uygulama için" damgası projelerde belirtilmemiş hiçbir imalata izin verilmeyecektir.

b. Kiracı bina içinde herhangi bir açılış öncesi veya büyük açılış daveti verecekse bunun programını, incelemeye onaya sunacaktır. Her türlü sosyal aktivite için Malsahibi / Malsahibi Vekili'nden yazılı olarak onay alınmalıdır. İşaret levhaları, içecek, yiyecek servisleri vb. aktivitelerde sınırlandırmalar uygulanabilir.

## **6. Genel Enerji Bağlantıları**

a. Bölünmüş alanlardaki diğer Kiracıları besleyen mevcut hatlarda yapılacak dizayn ve konstrüksiyon değişiklikleri, buna sebep olan veya bu değişiklikleri isteyen kiracının sorumluluğundadır. Bu hizmet hatları, elektrik, tesisat, ısıtma-havalandırma-soğutma ve yangından korunmayı içine alır ve de bunlarla sınırlı değildir. Bu hatlara bağlı kiracı o anda iş yapıyor ise bu değişiklikler, hatları kesilecek kiracının çalışma saatleri dışında yapılacaktır. Bu kesinti bir sonraki iş günü sabahında çalışma saati öncesi sona ermelidir.

b.Malsahibinin ana bina hatlarına olan tüm bağlantı dizaynı, kalifiye bir mühendis veya müteahhit tarafından yapılmalıdır. Bu tasarımlar, kiracı bu hatları kullanmadan önce malsahibi tarafından incelenerek yazılı olarak onaylanmalıdır.

c.Kiracı'ya ait olan yerlerin dışında kalan ve kiracının kuracağı tüm hizmet hatlarının güzergahı, kalifiye bir mimar, mühendis veya müteahhit tarafından tasarlanmalıdır. Bu tür hizmet hatları tasarımları, kiracının montajından önce Malsahibi / Malsahibi Vekili'nin inceleme ve yazılı onayına sunulmalıdır.

## **B. MİMARİ İŞLER ve BİTİMLER**

### **1. Dış ve İç Cephe Tasarımı**

a. Dış cephelerde değişiklik yapılamaz. Kiracı, işinin bitiminde tüm inşaat malzemeleri ve atıkları temizlemiş olmalıdır. Kiracının bina içindeki inşaatları sırasında, cepheleri geçici olarak perdelenmesi Malsahibi / Malsahibi Vekili kontrolünde ve Kiracı sorumluluğundadır.

b. Kiracı, seçeceği malzemeleri örnekleri, teknik ve yangın dayanımı raporlarıyla birlikte onaya sunacaktır.

c. Kiracı, Malsahibi/Malsahibi Vekili onaylı kiracı projesine ve bu kitapçığın gereklerine göre cephesini, kapıları, panoları, tavanları, aydınlatmayı ve isimlendirme levhalarını sağlamakla ve yapmakla yükümlüdür.

### **2. Döşemeler**

Tüm döşeme betonu ve duvar kırım / tamir işlerinden önce Kiracı Koordinatörü aracılığıyla Malsahibi/Malsahibi Vekili'nin yazılı onayının alınması gereklidir. Kiracıya ait veya altındaki alanlardaki mevcut kablo borulamasına, kablolamaya, borulamaya vb. yerlere verilecek her türlü zarardan, Kiracı sorumludur. Tüm döşeme ve/veya duvar delikleri, gömlekle ve yangını geçirmeyecek nitelikte olmalı, koku veya sıvıların geçişini önlemek amacı ile mastiklenmelidir. Tüm yangın dayanıklılık kriterlerine uyulmalıdır. Kiracının yapacağı tüm beton delme tamiratları, mevcut beton kalınlığına uymalı, çelik mala bitimli ve mevcut döşeme kotu ile aynı yüzde olmalıdır.

### **3. Duvarlar, Bölme Duvarlar ve Kapılar**

b.Kiracı, delinmesi söz konusu olabilecek tüm yangın geçirmez duvarlarda geçirimsizliği sağlayacaktır.

- c.Kiracı ilgili yönetmelikler gereği yangın tutucuları sağlayarak montajını gerçekleştirecektir.
- d.Tüm gazbeton veya alçıpan iç duvar yüzeyleri boya ve diğer onaylı dekorasyon malzemesi, pano veya duvar kaplama malzemesi ile bitirilecektir.
- e. Kiracı, daha önce kiralanmış alanlardaki duvarları kullanmak istediğinde, bu duvarları, malsahibini tatmin edecek ve yangın gereklerini yerine getirecek şekilde tamir edecek ve iyileştirecektir.
- f. Kiracıların, yapı dış duvarlarını delmelerine izin verilmeyecektir.
- g. Her yerde ticari tip bitim malzemesi, elemanları ve gerekli yerlerde yangın sınıfı etiketli olanlar kullanılacaktır.

#### **4. Tavanlar**

- a.Kiracının tavan işleri, asma tavan, aydınlatma, fan coiller ve diğer gerekli tesisatını kapsar.
- b.Kaplamalar, çerçeveler ve kapayıcılar, yanmaz malzemelerden olup tüm ilgili yönetmeliklere uymalıdır.

#### **5. Tuvaletler**

Tuvaletler eksiksiz ve tam olarak kiracı firmalara teslim edilecektir. Bu bölümlerde izin alınmadan değişiklik yapılması söz konusu değildir. Kiralama şartlarına bağlı olarak tuvaletlerin koridora genişlemesine izin verilebilir.

#### **6. Ticari Parçalar ve Mobilyalar**

Kiracı, bina içinde tamamen yeni ticari elemanlar, ekipman ve mobilyalar kullanacaktır.

#### **7. Merdivenler**

Merdivenler eksiksiz ve tam olarak kiracı firmalara teslim edilecektir. Bu bölümlerde değişiklik yapılması söz konusu değildir.

## **8. Depo ve Kaçışlar**

- a. Kiracı, depodan kaçış konusunda İstanbul Belediyesi yönetmeliklerine uymalıdır.
- b. Depo duvarları boyalı olmalıdır.
- c. Kiracı Dizayn Kriterlerine göre depo döşemesinin bir kaplama malzemesi olmalıdır.

## **C. YAPISAL**

Malsahibi / Malsahibi Vekili'nin önceden yazılı iznini almadan, kiracı tarafından kendi işleri için malsahibine ait strüktüre hiç bir değişiklik, ilave veya güçlendirme yapılamaz. Malsahibi / Malsahibi Vekili, yapıyla ilgili değişiklikleri, bedeli kiracı tarafından karşılanmak kaydı ile Binanın Ana Yüklenici müteahhidine yaptırmayı isteyebilir. Yapılacak değişikliklerin, Malsahibi / Malsahibi Vekili'ne sunulacak çizimlerin ve inşaatın ana bina bütünlüğünü bozmayacağını ifade eden raporun hazırlanması için lisanslı bir mühendis veya mimarın kiracı tarafından işe alınması, masrafı kiracıya ait olmak üzere gerekebilir. Kiracı için gerekli tüm strüktürel işler malsahibinin inşaat mühendisi tarafından incelenerek yazılı olarak onaylanmalıdır. Tasarım ve inceleme ile ilgili tüm masraflar, Kiracının sorumluluğundadır.

## **5- GENEL İÇ CEPHE TASARIM ÖZET**

Buyaka ofis binasındaki iç cephe tasarımında, mümkünse geniş miktarda cam kullanımı ile daha iyi bir görülebilirlik elde edilmesi, ön planda tutulmaktadır. Firma isim levhaları ve aydınlatma ile ilgili Genel Tasarım Kriterlerine tüm kiracıların uyması gereklidir.

## **A. OFİS GİRİŞLERİ**

~~1.Kiracının giriş kapı kanadı Mal sahibi tarafından eksiksiz teslim edilmektedir. Bu cephelerde değişiklik yapılamaz.~~



~~2.Kiracı ofis giriş kapısında yüzünde, 6. bölümde belirtilen yer ve boyutlarda ve 7. bölümdeki tabela kriterlerine uygun biçimde isim levhası oluşturacaktır.~~

~~Not: 1 ve 2. Maddeler İPTAL .~~

## **B. TAVANLAR VE AYDINLATMA**

1. Ofis alanlarında, yapılacak asma tavan için Mal sahibi / Mal sahibi vekili' nden yazılı onay alarak, çalışma yapılabilir.
2. Ofis alanlarında, çıplak flüoresan ampul veya akrilik prizmatik koruyuculu flüoresan kullanmasına izin verilmez.
3. Yanıp sönen ışıklara, aşırı derecede ışık veren ampullere veya çıplak neonlara izin verilmez.
4. Akkor telli ve flüoresan türü ampullerle yapılacak direkt aydınlatmaya izin verilmez.
5. ~~Tüm kiracıların yararına ofis alanlarının görsel atmosferini korumak ve devam ettirmek için her kiracının aydınlatma elemanlarının Malsahibi / Malsahibi Vekili tarafından onayı gerekecektir.~~

## **C. DÖŞEME KAPLAMALARI**

1. Tüm kiracı alanlarının bitmiş döşeme malzemesi kotu Mal sahibi tarafından tespit edilmiş olan yükseltilmiş döşeme kotudur.

## **D. İÇ MAHALLERLE İLGİLİ GENEL KONULAR**

1. Kiracılardan normal işletmeleri orta ve yüksek şiddetle ses derecesi yaratanlar bölücü duvarlarını ses iletimine karşı, STC derecesi 51 veya daha iyi olacak şekilde izole edeceklerdir.
2. Bitim malzemeleri, tümü ile onaya sunulmalı ve Kiracının ön sunuşuna dahil edilmiş olmalıdır.

## **E. MALZEMELER**

- 1.Kiracılardan, projenin tümünde malzeme kalitesini yüksek tutmak amacı ile kendi standartlarının dışında alternatif malzemeler kullanılması talep edilebilir. Aşağıdaki

malzeme listesinde değişiklik yapmak isteyen kiracılar, inşaat öncesi Malsahibi / Malsahibi Vekili onayı için bir teklif sunmalıdırlar. Malzeme kriterleri, Malsahibi / Malsahibi Vekili tarafından periyodik olarak revize edilebilir.

2.Ofis alanları dış cephelerinde hiç bir değişiklik yapılamaz.

## **F. BÖLÜNME KRİTERLERİ**

Detaylar için mimari çizim ve grafıklere bakınız.

## **H. İLAN PANOSU KRİTERLERİ**

Detaylar için Bölüm 7'deki Tabela Tasarım ve Uygulama İlkeleri'ne bakınız.

## **6. OFİSLERİN İÇ ve DIŞ CEPHE TASARIM İLKELERİ**

.....

## **7. FİRMA İSİM-LOGO VE UYGULAMA İLKELERİ**

Firma logo ve grafik imalatından önce, onay için detaylı imalat resimleri Malsahibi/Malsahibi Vekili'ne teslim edilecektir. Bu işlemten sonra Kiracı müteahhidi gerekli izinlerin alınabilmesi için ilgili yetkililere imalat resimlerini sunacaktır.

Firma isim ve logolarını içeren tabelalar ofis girişinde ve tabela panosunda yer alacaktır.

Renkler de dahil olmak üzere, tüm tabelalar Malsahibi'nin onayına tabidir.

### **Genel Tabela Şartları**

Gerekli tüm bağlantı elemanları, teller, klipler, transformatörler, ampuller ve tabela için gerekli diğer aksam gizlenecektir.

## **KİRACI EL KİTABI BÖLÜM : ELEKTRİK SİSTEMİ KRİTERLERİ /BUYAKA**

### **A-) MAL SAHİBİ / MAL SAHİBİ VEKİLİNİN YAPACAĞI İŞLER (KONTROLLER)**

1. Kiracı aşağıdaki listede istenen tüm elektrik proje ve hesaplarını eksiksiz ve standartlarına uygun şekilde hazırlayıp teknik koordinatörlüğe teslim edecek ve onayını alacaktır;

- Aydınlatma tesisatı planı,
- Priz, kuvvet ve UPS tesisatı planı
- Kablo kanalı/tavası planı
- Mekanik kuvvet besleme planı
- Elektrik tekhat şemaları
- Kuvvet panosu tekhat şemaları ve imalat resimleri
- Kuvvet panosu yükleme cetvelleri
- Akım kontrol, gerilim düşümü, kompanzasyon, kesit tayini ve ısınma hesapları
- Telefon ve data tesisat planı
- Yangın algılama tesisatı planı (işveren tarafından yapılan yangın sisteminde yeni bölme vb nedeni ile revizyona ihtiyaç var ise bildirilmelidir)
- Müzik yayın tesisatı planı. Anons sistemi işveren tarafınan tesis edilmiş olup varsa revizyon talebi)
- Kontrollük onaylı kullanılacak elektrik malzeme marka listesi
- Yapılması düşünülen özel tesisatlar (Kablosuz internet alıcısı, uydu yayını vb)

2. Kiracının yapacağı elektrik panosuna mevcut kiracı panosundan besleme alınacaktır. İşletme tarafından çekilen enerji kablosuna ek yapılmayacaktır.

3. Elektrik proje yapımında trafo değerlerinin hesaplanması için kiralık ofislerden talep edilen güç ile kiracıların projelerinde hesaplanan güçler karşılaştırılacak ve uyum sağlanarak fark önlenecektir.

4. Kiracı tarafından güç arttırımı istenmesi durumunda Mal Sahibi mevcut elektrik sisteminin yeterliliğini dikkate alarak bütün masrafların kiracı tarafından karşılanmak üzere koordinatörlük onayını alarak uygulamayı yapacaktır.

6. Kiraya verilen ofis alanları için Kiralık ofis Elektrik odasında tesis edilecek, mevcut Kiracı panosu dışındaki tüm ilave pano, sayaç ve şalt malzeme, kablo v.s. imalat ve montajları Kiracı tarafından yaptırılacaktır.

7. Genel olarak standart uygulanan alt yapının üstünde yada altında kalan özelliklerde tesisat değerlerinin talep edilmesi durumunda bütün masraflar kiracı tarafından karşılanmak üzere tesisat yapılabilecek fakat, mevcut sistemin yeterliliği araştırılarak uygun olması halinde yapılacaktır.

8. Kiracılar tesisatlarını tamamladıktan sonra Mal Sahibi/ Mal Sahibi Vekili, Kiracı yada kiracı vekili, kiracı elektrik tesisatını hazırlayan yüklenici ve tüm yetkililerin katılacağı kontrolde ek'te belirtilen check listesi düzenlenip sistemin uygun bulunması sonucunda enerji verilebilecektir. Kiralanan bölümde eksik yada kusurlu tesisatların tespit edilmesi durumunda sisteme hiçbir şekilde enerji verilmeyecek veya bağlantı yapılmayacaktır.

9. Bir önceki maddede işaret edilen kontroller esnasında toprak kaçak akım rölesi testi yapıp kısa süreli (5 saniye) enerji kesintisi tedbirleri alınacaktır.

Toprak kaçak akım röleleri differansiyel gerilim metoduyla çalışırlar. Nötr ile toprak arasında bir gerilim oluşur ise bu gerilim toprak kaçak akım rölesi içindeki bobini indükler ve dolayısıyla ters kontak ile kontaklar enerjisiz kalarak devresini açarlar. Test işlemine başlamadan önce işletme haberdar edilecek ve bilgisayar sistemlerini emniyete alması konusunda bilgilendirilecektir.

10. Kiracı elektrik odasındaki topraklama barasından izoleli kablo ile branşman almak suretiyle sistemini topraklama sistemine irtibatlayacaktır.

11. Kiralık alan içerisinde yer alacak UPS gibi özel sistemlerin topraklaması kiracıya aittir. Kiracı kendi cihazlarının topraklamasını, Mal Sahibi Vekili nin vereceği

teknik bilgiye göre yapacaktır. Tüm toprak hatları elektrik odasındaki elektrik toprak barasında proje onayları tam ve eksiksiz alındıktan sonra birleştirilecektir.

**12.** Kiracı telefon sözleşmesi ve başvurusunu kendi yapacaktır. Telefon hatlarının telekom şirketinden teslim alınması kiracıya aittir. Telefon hatları 2 core fiber olarak kiracının bulunduğu kattaki elektrik odasına getirilmiştir.

**13.** Bina genelinde kurulan Analog adreslenebilir yangın ihbar sistemi; binanın işletme özellikleri, kurulan tüm sistem ile tesisatlar dikkate alınarak adresli zonlardan kontrol yapan, micro işlemci kontrollü yangın algılama ve ihbar sistemidir.

**14.** Kiralanan katlarda genel hacimlerde Yangın İhbar Sistemi hazırdır, Kiracı kiraladığı bölümde koordinatörlüğün onaylayacağı projeye göre, kullanılmakta olan sisteme entegre olacak şekilde sistemi kuracaktır. Bunun için gerekli olan malzeme ve işçilik kiracıya aittir

**15.** Kiralık alanlar ayrıca zon adres modülü ile sistemden izole edilebilmektedir.

**16.** İlave mahal oluşması ve ilave dedektör temini gerektiğinde Kiracı sisteme uyumlu Analog adresli yangın dedektörlerini temin ederek sisteme dahil edecektir. Tüm kiracılar kendi yangın algılama sistemlerinin sürekli aktif olmasını takip edecektir, sistemde bir sorun gözlemlediklerinde işletmeye haber vermeleri gerekmektedir.

**17.**

**18.** Mal Sahibi tarafından tüm kiracılara işletme ile telefon bağlantısı kurabilmesi için sekreter bölümüne merkezi işletme telefon santralinden 1 adet hat tesis edilmiştir.

**19.** Bina ortak mekanlarda şaft kapama işlemi tamamlandıktan sonra, kiracılardan gelecek şaft açılması ve inşai talepler dikkate alınmayacaktır.

**20.** Kiracılar tarafında tesis edilecek tüm kuvvetli ve zayıf akım tesisatlarında kullanılacak bütün kablo boru ve buatlar yangın esnasında az duman çıkaran, holejenden arındırılmış özelliklerde olacaktır.

- Aydınlatma tesisatı kablolarında NHXMH/N2XH kablo kullanılacaktır.

- Yangın ihbar tesisatı kablolarında ~~JE-H(st)HE 2x2x0,8+0,8 mm<sup>2</sup>~~  
2x2x1 mm ERVİTAL-JE-H(ST)H FE180 -PH90 (ERSE) yanmaz kablo kullanılacaktır.
- Acil Anons Tesisatında 2X1,5 mm<sup>2</sup> ERVİTAL -LIHCH FE180/PH90 (ERSE Kablo)

## B ) KİRACININ ELEKTRİK İŞLERİ

### GENEL ELEKTRİK İŞLERİ

01. Panolar ile birlikte aşağıda belirtilen tüm raporlar teslim edilecektir.

- Pano tekhat şemaları ve yükleme cetvelleri
- Pano düzenleme resimleri , dış görünüm resimleri, boyutlar ve ağırlığı
- Pano içerisinde yer alan şalt malzemesi ile ilgili katalog ve teknik özellikleri

Ayrıca Pano aşağıdaki özellikleri içermelidir:

Kiralık bölümlerdeki aydınlatma ve priz tesisatları kiracı tarafından yapılacaktır. Kiracılara sistem odasında bir adet ilgili bölümün dağıtım panosu teslim edilecektir. Teslim edilecek dağıtım panosu (KDP) aşağıdaki özellikleri içermektedir;

- Şebeke giriş şalteri

Kiracılar kendi bölümleri elektrikli ekipmanları beslemesi için oluşturacakları pano aşağıdaki özellikleri içermelidir;

Kiralayan tarafından tesisi edilmiş olan, ortak mahal içindeki kat elektrik odası içinde bulunan pano süzme sayaç panosudur. Şebeke jeneratör transferi Sistem Alçak Gerilim Enerji Merkezinde yapıldığından burada herhangi bir transfer yapılmamaktadır. Bu durumda Şebeke kesildikten kısa bir süre sonra Jeneratörler devreye girecek ve sisteme komple tekrar enerji verilmiş olacaktır. Böylece Kiracı kendi Tali Elektrik Dağıtım panosunda transfer için herhangi bir düzenleme yapmayacaktır.

- Kiralanacak bölümde kiracı tarafından tesis edilecek tüm elektrik ekipmanlarının besleme çıkışları,

- ( Sayaç panosunda 300mA kaçak akım rölesi vardır Kiracı ayrıca 300mA Koymasına Gerek yok)ve çıkış şalterine 3 linyede fazla olmamak üzere 30mA kaçak akım koruma toprak koruma röleleri
- Nötr ve Toprak barası, aynı kesitli.
- Pano şalt malzeme ve saçı Buyaka Ofis Binası Genel Elektrik işleri şartnamesine uygun olup, Kirayan onayından sonra pano imalatı yapılacaktır.
- Sistemin tamamı için Alçak Gerilim Dağıtım Merkezinde Kompanzasyon yapılmıştır.)

Panolar 3 faz+Nötr+Pe sistemine uygun ve fazlara eşit dağılım prensibine göre oluşturulmalıdır. Yüksek güçlü elektrikli alıcılar 3 fazlı seçilmelidir (UPS, fanlar vb) Kiralık ofislerin jeneratör yükleri kiracılara göre değişebilecektir. Bununla beraber tüm kiracıların aydınlatma ve bilgisayar sistemi jeneratörden beslenebilmektedir. Sistem altyapısı Kiralık ofis kurulu gücünün %70inin jeneratörden beslenmesine uygun yapılmıştır. Kiracı jeneratör yükleri dağılımı ile ilgili farklı talepleri varsa kiralama aşamasından bildirmelidir.

Kiracılar için tesis edilmiş süzme sayaçlardan okunan değerlerden sarfiyatları hesap edilip diğer giderler ile beraber kiracıdan tahsil edilecektir.–Bina ortak kullanım ekipman tüketimleri de bu şekilde diğer giderler ile beraber kiracıdan tahsil edilecektir- Kiracıların merkezi sayaç faturalama sistemine itirazları kabul görmeyecektir. Tesis ortak trafodan beslenmektedir. Jeneratör kullanımlarında yine aynı sayaç üzerinden jeneratör işletme giderleride dahil edilerek kiracılara aylık olarak bildirilecektir.

**02.** Pano içerisindeki aktif bölüm ve parçalara teması engellemek amacıyla devre elemanları ve baralar arasında bölümlenmede doğrudan dokunmaya karşı önlem alınacaktır. İmalatı yapan firma ile kullanıcı arasında özel şartnamede belirtilmediği sürece imal edilecek panolar minimum Form 2B IP 40 sınıfında imal edilecektir. Pano kesinlikle ısı, buhar ve akışkan sıva taşıyan tesisatlardan uzak bir bölüme monte edilecektir.

- 03.** Dolaylı dokunmaya karşı koruma ise ; koruyucu devre ile temas edecek bütün metal aksamın boyalı yüzeylerinin birleşmesinde boyayı delen çentikli rondela kullanılmalıdır. Kapak ve sabit gövde arasındaki topraklama sürekliliği 6 mm<sup>2</sup> örgülü bakır kablolarla yapılacaktır.
- 04.** Tesisatı yapılacak tüm aydınlatma ve priz devreleri ayrı tasarlanarak nötr kesmeli sigortalar kullanılması tavsiye edilmektedir.( Sadece tavsiye edilir)
- 05.** Topraklama ve Nötr baraları kesinlikle ayrı ayrı teçhiz edilecektir.
- 06.** Toprak ve Nötr iletkenlerinin bağlantıları direkt ve sadece baralara yapılacaktır.
- 07.** Tüm bağlantılar kesinlikle klemens ile yapılıraktır. Ray tipi klemenslerde aynı klemens ucuna bir kablo bağlanacak şekilde teçhiz edilecektir.
- 08.** Aydınlatma , priz ve cihaz devrelerinin başında mutlak suretle 30 mA lik Toprak Kaçak Akım röleleri kullanılacaktır.
- 09.**
- 10.** Tüm metal gövdeli armatürlere güvenlik hattı bağlanacaktır. Sıva üstü tesisat armatürlerinde mevcut özel toprak civatasına bağlanacaktır.
- 11.** Enkandesan ampullü armatürlerde 100 W ve üzeri ampul gücü olması halinde; armatür içinde bir hava akışı olması sağlanarak duy ve ampulün uygun şartlarda havalandırılması gerekir.
- 12.** Civa buharlı armatürlerde balastlar ampul teknik özelliklerine uygun özelliklerde olacaktır. Balastlarda 210 V veya 220 V için ayrı uç bulunmalı ve bu uçlar yangına dayanıklı porselen klemensle sonlandırılacaktır.
- 13.** Sıva üstü tesisatlarda elektrik tesisatları kesinlikle sıcak akışkan taşımakta olan tesisatların yakınında tesisi edilmeyecektir.
- 14.** Hiçbir şekilde enerji kablosu yollarına; yangın ihbar tesisatı, müzik ve anons



tesisatı, telefon ve data tesisatları, güvenlik sistemi, Tv-uydu, ve elektronik sinyal kabloları döşenmeyecektir. Ayrıca tüm tesisatlar bağımsız kablo yollarından kapalı olarak tesis edilecektir.

**15.** Yükseltilmiş döşeme içerisinde kablo tavalarından itibaren tekil olarak ilerleyen hatlar; yangın esnasında az duman çıkaran, halojensiz tipte, galvaniz, alüminyum yada sanayi borusu içerisinde sıva üstü döşenecektir. İletkenler yükseltilmiş döşeme elemanlarına direk olarak kesinlikle bağlanmayacaktır.

**16.** Daha önceden Mal sahibi tarafından yapılan asma tavan uygulaması yapılan bölümlerde, asma tavan üstünde tesisat sıva üstü yapılacaktır. Priz, anahtar, buton, kontrol cihazı vb. enstrümanlara inişlerin duvarda sıva altı olması durumunda geçiş buatları kullanılacaktır. Geçiş buatları asma tavan üzerinde koordinatörlüğün tayin ettiği noktalarda yapılacaktır. Geçiş buatı sıva altı buatın üzerine oturan ve onu tamamen örten ölçülere sahip kare buat ile yapılacaktır. Söz konusu geçiş buatı Armatür bünyesinde monte olunabilir.

**17.** Sıhhi tesisat arıza durumlarına karşı herhangi bir tehlikeye sebebiyet vermemek için bu bölümlerin tavan ve duvarlarında sorti yada linye hattı ile armatür yada buat konulmayacaktır.

**18.** Sıva altı priz ve aydınlatma linyelerinin tesisinde 2,5 mm<sup>2</sup> kablo kesitine uygun şekilde boş boru döşenerek kablolama işlemi yapılacaktır. Kullanılan faz iletkenleri, fazlarına göre ayrı renk, tüm nötr iletkenleri mavi renk ve topraklama iletkeni sarı-yeşil renk olacak şekilde norm renklerine göre döşenecektir.

**19.** Tesisat döşemedi çekilecek ise en az sert PVC Ø18 mm halojensiz yangında az duman çıkaran yada beton tipi spiral boru içerisinde müstakil olarak döşeneceklerdir.

**20.** Kullanılacak olan dairesel buatlara 3 ten fazla giriş yapılmayacak ve tüm sıva altı buatlar duvar rengi boya ile iki kat boyanacaktır. 3 ten fazla giriş-çıkış için 10x10 yada 12x12 kare buatlar kullanılacak.

**21.** Sıva altı yapılan tüm tesisatlar projesine göre en az Ø18 mm halojensiz ve yangın esnasında az duman çıkartan tip borular içinde tesis edilecektir. En fazla 3 adet boru yanyana döşenecektir. 3 ten fazla borunun yan yana gelmesi durumunda 3 erli guruplara ayırılacak ve aralarında min. 4 cm mesafe olacak şekilde döşenecektir. İniş boruları sıva altında düşey yada yatay olarak döşenecek ve zorunlu hallerde boruların üzeri sıva teli ile örtülecektir. Dilatasyon derzinden geçişler maşonlu yapılacak ve fiziksel dayanımı yüksek borular kullanılacaktır.

**22.** Demir aksam üzerine yapılan her türlü tesisat malzemesinin tespiti bina statığını etkilemeyecek şekilde tasarlanacak ve hiçbir şekilde kaynak yapılmayacaktır. Kaynak yapılmasının zorunlu olduğu hallerde teknik koordinatörlüğün onayı alınacaktır.

**23.** Kablo kanallarına mutlak suretle 10 m de bir gövde topraklaması yapılacaktır. Kablo kanallarının ek yada birleşme noktalarında topraklama bütünlüğünün tamalanması için toprak köprüsü yapılacaktır.

**24.** Her hangi bir zorunlukla kablo kanallarının Mal sahibi/ Mal sahibi vekilinden onay alınarak kesilmesi durumunda kesilen noktalar galvaniz boya ve RAL 9010 elektro statik toz boya ile koordinatörlük onayı alınarak boyanacaktır.

**25.** Kablolar kablo tavaşı üzerine serbest olarak döşenecek ve döşenen kablolar 1 metrede bir plastik jüt ile kablo kanalına tutturulacaktır. Bu işlem sırasında sadece plastik jüt kullanılacak ve hiçbir şekilde kablo parçaları kullanılarak tutturma işlemi yapılmayacaktır.

**26.** Daha önceden Mal sahibi tarafından yapılan asma tavanda tesis edilecek kablo boruları asma tavana taşınmayıp tavanda tesis edilecek ve en az 40 cm aralıklarla uygun ebatta özel kroşeler ile sabitlenecektir. Kablo tavaşından itibaren tüm hatlar boru içerisinden taşınacak olup asma tavanda en az söküm ile iletken değişikliği yapılabilecektir.

**27.** Onayı eksizsiz alınmış sıva üstü tesisatta kullanılacak olan tüm rakorlar kablo kesitine uygun tesisi edilecektir. Kablo çekim işlemleri tamamlandıktan sonra rakor boşlukları macun ile tıkanacak ve rakorsuz tesis edilen panolara onay verilmeyecektir.

**28.** Onayı eksizsiz alınmış sıva üstü tesisatlarda ve kablo tavaasında taşınan tüm kablolarda hattın en az iki noktasında olmak kaydıyla, uzun mesafelerde 30 mt.de bir projesinde belirtilen kodlar yada bağlı bulunduğu tablo kodu ve linye numarası gösteren etiket sistemi yapılacaktır.

**29.** Mekanik darbeye maruz kalacak (mekanik sitem tesisatlarının ve cihazlarının bulunduğu) yerlerde galvaniz, lastik kaplı çelik spiral boru içerisinden döşenecek ve bağlantı noktalarında kesinlikle metal rakor kullanılacaktır.

**30.** Kablolar gerilim verilmeden önce faz arası ve faz toprak arası test gerilimine tabi tutulacaktır.

**31.** İstenmesi durumunda alçak gerilim şalt malzemeleri ve kaçak akım röleleri Mal Sahibi tarafından bedeli kiracıya ait olmak üzere temin edilerek teslim edilecektir.

**32.** Kiralık alan içerisinde her ofiste bulunacak olan ofis panolarının temin ve tesis edilmesi ve bedelinin karşılanması kiracıya aittir.

**33.** Kiracıların bina konseptine uygun aydınlatma yapması ve proje onayı sonrasında imalata başlamaları gerekmektedir.

## **2 ) ZAYIF AKIM TESİSATI İŞLERİ**

**01.** Enerji kabloları ile zayıf akım kablolarının toplu olarak geçtiği noktalarda farklı cins tesisatlara ait kablolar arasında yeterli mesafe bırakılacaktır. Farklı gerilime sahip kablolar kesinlikle temas etmeyecek. Kablolar arası bir seperatör ile ayrılacaktır.

**02.** Elektrik tesisatın sıva altı olduğu bölümlerde telefon tesisatıda sıva altı olarak tesis edilecek ve galvaniz yada halojen free boru içerisinde tesis edilecektir. Tesisatta kullanılacak kablolar TSE standartlarına uygun ve şartnamede belirtilen tiplerde seçileceklerdir. Telefon hatlarında CAT 5e UTP/ HF veya Cat6 tipi kablo kullanılması tavsiye edilir.

**03.** Kiracılar ofisleri içerisinde kendi telefon santrallerini tesis edebileceklerdir. Tesis edip kullanacakları telefon sistemi bina genel projesinde kendilerine ayrılan hat sayısına uygun tasarlanacak hat sözleşme ve müracaat işlemleri kiracı tarafından yapılacaktır. Kiracılara tahsis edilen telefon hatlarının çoğaltılması bina genel sisteminin yeterliliği göz önüne alınarak teknik koordinatörlük onayına bağılı olarak yapılacak ve tüm masraflar kiracıya ait olacaktır.

**04.** Kablolar sıva altında galvaniz yada halojen free boru içinden geçirilecek, sıva üstü bölümlerde ise özel kroşe, demir konsol yada kablo tavası zayıf akım bölümlerine sabitleneceklerdir. Hatlar hiçbir şekilde rutubetli ve sıcak akışkan taşıyan tesisatların bulunduğu alanlardan geçmeyecektir.

**05.** Dahili sıva üstü telefon tesisatı izoleli ve kılıflı telefon kabloları ile yapılacak olup tesis edilecek kablolar yatayda tesisat projesine uygun kablo güzergahı ve kablo yolundan, düşeyde ise galvaniz yada halojen free boru içerisinde döşenecektir.

**06.** Yan yana tesis edilen tüm zayıf akım kutuları aynı boyutlara sahip olacak ve ekler telefon zayıf akım kutularında regletler ile yapılacaktır.

**07.** Telefon tesisatında kullanılacak bağlantı kutuları sıva üstünde halojen free özelliklerine sahip malzemedен tesis edilecektir.

**08.** Telefon bağlantı kutuları içinde bina genel MDF kutusundan gelen ana hatlar ile kullanıcı kabloları arasında krone tipi bağlantı regletleri kullanılacaktır.

**09.** Telefon bağlantı kutularına , bağlantı şemalarını içeren şemalar konulacaktır.

**10.** Bu şartnamede konusu geçmeyen tüm hususlar için TSE, VDE, Bayındırlık Bakanlığının ilgili talimatname hükümleri ile Türk Telekom ilgili şartnamesi esas alınacaktır.

**11.** Telefon tesisatının izolasyon direnci her abone için 6 mohm' dan az olmayacaktır.

**12.** Kiracılar bilgisayar ağı network altyapısını ihtiyaçlarına göre tesis edeceklerdir. Ofislerde network altyapı yoktur. Kablo ve boru tesisatı halojen gazı iletmeyen özellikli olmalıdır.

**13.** Kiracılar Bina yönetimi tarafından bildirilen “Binanın Yangın Senaryosuna” uymakla yükümlüdürler. Kiracılar ofis katlarından yapılacak tüm elektrik mekanik sistemleri yangın senaryosuna uygun olmalıdır. Kiralayan, Bina yönetimi yangın senaryosu Kiracı sözleşmesinin ayrılmaz parçasıdır.

**14.** Acil anons sistemi kabloları yanmaz FE180 özellikli olmalıdır.

**15.** Kiracıların ihtiyaç duyar iseler; ofislerinin giriş kontrol sistemi ve ofis içi güvenlik sistemleri kiracı tarafından tesis edilecektir.

### **3 ) TOPRAKLAMA TESİSATI İŞLERİ**

**01.** Tüm tesisat bilinen yabancı yönetmelik-standartlar ike Bayındırlık Bakanlığı, İller Bankası, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı topraklama ile ilgili yönetmelik ve şartnamelerine uygun olarak tesis edilecektir.

**02.** Tesiste Alçak gerilim tesisatı işletme ve koruma topraklamaları yapılacaktır. Alçak gerilim koruma topraklaması elektrik odasındaki topraklama barasından alınacaktır.

**03.** Motorların gövdelerinin topraklaması için besleme kablosunun 4. iletkeni

bağlanacaktır. Bu iletken diğer ucundan besleme tablosunun toprak barasına bağlanacaktır.

**04.** Ek'lerin elektriksel direnci 0,5 ohm' dan küçük yada temas yüzey alanı iletken kesitinin en az iki misli olacaktır.

**05.** Linye toprak güvenlik iletkenleri ait olduğu tablodan başlayıp ana tablo toprak barasına kadar devam edecektir.

**06.** Kiralık ofis sistem odalarında kiralayan tarafından ofis ana eş potansiyel barası oluşturulmuştur. Kiracı tüm sistemleri için (aydınlatma, priz, koruma, ups, zayıf akım) ayrı ayrı izoleli topraklama iletkenleri ile tesis edecek ve bu topraklamaları sistem odasındaki ana eşpotansiyel barada birleştirecektir.

#### **4 ) YAPISAL İŞLER**

Kiracılar hiçbir şekilde işletme onayı alınmadan taşıyıcı sistemde ilave, güçlendirme yada değişiklik yapamaz. Kiracı için gerekli olabilecek tüm taşıyıcı sistem değişiklik yada ilaveleri işletmenin inşaat mühendisi tarafından etüd edilerek onaylanacaktır. Kiracılar tüm elektrik projelerini (aydınlatma, priz & kuvvet, ups, yangın ihbar, telefon, güvenlik, seslendirme vs. hazırlayarak belirtilen tüm detay ve malzeme marka listeleriyle birlikte genel koord.sunacak ve onay alacaktır. Hiç bir alanda çıplak floresant ampul kullanılmayacaktır.

Kullanılacak kabloların tamamı halojensiz olmalıdır. İmalatlarda elektrik iç tesisat yönetmeliğine uygun hareket edilmelidir.

Aydınlatma ve AG sistemini tamamında asgari TSE olmak üzere uluslararası standartlara haiz ürünler kullanılacaktır,

## 5 ) ELEKTRİK MALZEME MARKA LİSTESİ

|  |  |
|--|--|
| Tablo ve Panolar                         | : ABB, Siemens, Moeller, Scheneider Form 2b IP40 |
| Şalterler/Kontaktörler                   | : ABB, Siemens, Moeller, Scheneider              |
| Kontrol Röleleri                         | : ABB, Siemens, Moeller, Scheneider              |
| Tiristörlü Pasif Harmonik Kond. Filtresi | : Circutor, System Electric                      |
| Ölçü Aletleri/Buton/Sinyal lam.          | : Entes, ABB, Siemens, Moeller, Scheneider       |
| Pako Şalterler                           | : Kraus Neimer, Merlin Gerin, Siemens            |
| Akım Trafoları                           | : Alce, Schneider                                |
| Klemensler                               | : Weidmuller, Wago, Klemsan                      |
| Kablo Tavaları                           | : EAE, Gersan, Elis, Obo                         |
| Busbar                                   | : EAE  |
| Döşeme Altı Kanallar                     | : Legrand, EAE, Gersan, Obo                      |
| Plastik Kablo Kanalları                  | : Legrand, EAE, Gersan, Obo                      |
| Floresan Aydınlatma Balastı              | : Osram, Tridonic, Philips, GE                   |
| Armatür Ampulleri                        | : Osram, Philips, GE, Sly.                       |
| PVC Borular                              | : İpek Boru, Canlar, Elsu                        |
| Enerji Kabloları                         | : Prysmian, Nexans                               |
| Zayıf Akım Kabloları                     | : Erse, Klas, Birtaş, Nexans, Prysmian           |
| Telefon Dağıtım Kutuları                 | : Krone  |
| Yangın İhbar Sistemi                     | : Siemens Sinteso(Mevcut Firma Siemens)          |
| Müzik ve Anons Sistemi                   | : Bosch(Mevcut Firma Atempo)                     |
| CCTV ve Güvenlik Sistemi:                | Samsung (Mevcut Firma Pronet)                    |

**6 ) ELEKTRİK TESİSATI KONTROL TUTANAĞI (E1)** Kontrol Tarihi .../...../2010

**Kiralanan Alanın Adı :**  
.....

**Kiralanan Alanın Numarası :**  
.....

**1 ) PANO İMALATI KONTROL BÖLÜMÜ**

**Evet**

**Hayır N/A**

- 1a-)** Kullanılan malzeme markaları şartnameye uygundur.
- 1b-)** Panolar verilen elektrik projesine ve detaylarına uygundur.
- 1c-)** Panolar teknik şartnameye uygun şekilde imal edilmiştir.
- 1d-)** Pano içerisine Faz Baraları (... giriş akımı üstüne) tesis edilmiştir.
- 1e-)** Panolarda şartnameye uygun nötr kesmeli sigortalar kullanılmıştır.
- 1f-)** Pano içerisine topraklama barası tesis edilmiştir.
- 1g-)** Panolarda gövde, gövde-kapak topraklaması yapılmıştır.
- 1h-)** Panolarda anahtar olmayan aydınlatma hatlarının kontrolü için pako şalter tesis edilmiştir.
- 1i-)**
- 1j-)** Şebeke yüklerinin jeneratör devreye girdiğinde devreden çıktığı gözlenmiştir.
- 1k-)** Süzme sayaç çalıştığı tespit edilmiştir ve ilk değeri okunmuştur.

Kiralayan

Kiracı

Teknik Koordinatör



**İsim Soyad  
(Unvan)  
İmza**

.....

.....

.....

**Kiralanan Alanın Adı :**  
.....

**Kiralanan Alanın Numarası :**  
.....

## 2 ) ELEKTRİK TESİSATI KONTROL BÖLÜMÜ

**Hayır N/A**

**Evet**

**2a-)** Kullanılan elektrik tesisat malzemesi markası şartnameye uygundur.

**2b-)** Tüm tesisata ait borulama işleri şartnameye uygun yapılmıştır.

**2c-)** Priz ve cihaz hatalarının başında bulunan 30mA Kaçak akım rölesi tesisi edilmiş olup çalışır durumdadır.

**2d-)** Elektrik tesisatı boru ve kablo tavaları mekanik Tesisat yada asma tavana bağlanmamış, taşıtılmamıştır.

**2e-)** Tesisata ait sıva altı yada üstü borulama şartnameye uygundur.

**2f-)** Tüm linyeler şartnameye uygun kablo tipinde olup uygun kesitlerde tesis edilmiştir.

**2g-)** Aydınlatma linyeleri halojen free kablo ile tesis edilmiştir.

**2h-)** Tüm prizlerde topraklama tesisatı mevcuttur.

**2i-)** Tüm kablo tavalarına gövde topraklamsı yapılmıştır.

**2j-)** Kiralanan alanlarda yer alan metal gövdeli raf, dolap gibi iletkenliği olan tefriş malzemesine gövde topraklamsı yapılmıştır.

Kiralayan

Kiracı

Teknik

Koordinatör

**İsim Soyad  
(Unvan)**

.....

.....

.....

**İmza**

**ELEKTRİK TESİSATI KONTROL TUTANAĞI (E3)**

Kontrol Tarihi ...../...../2010

**Kiralanan Alanın Adı :**  
.....

**Kiralanan Alanın Numarası :**  
.....

**3 ) ZAYIF AKIM TESİSATI KONTROL BÖLÜMÜ****Hayır N/A****Evet**

**3a-)** Kullanılan malzeme markaları şartnameye uygundur.

**3b-)** Yangın dedektörleri şartnameye uygun tesis edilerek devre almaya hazır haldedir.

**3c-)** Yangın ihbar sisteminde JE-H(st)HE yanmaz kablo kullanılmıştır.

**3d-)** Müzik yayın sistemi acil anons sistemi ile uyumludur.

**3e-)** Telefon tesisatı şartnameye uygun olarak hazırlanmıştır.

Kiralayan

Kiracı

Teknik Koordinatör

**İsim Soyad  
(Unvan)**

.....

.....

.....

**İmza**

**ELEKTRİK TESİSATI KONTROL TUTANAĞI (E4)** Kontrol Tarihi ...../...../2010

**Kiralanan Alanın Adı :**  
.....

**Kiralanan Alanın Numarası :**  
.....

.....no'lu alanda .....  
İsmi altında faaliyet gösterece olan kiralanan yerde ...../...../2010 Tarihinde kiracı, kiralayan, kiracı uygulama sorumlusu ve teknik koordinatörün katılımıyla yapılan kontroller sırasında aşağıda belirtilen eksik yada kusurlu işler aşağıda belirtilmiştir.

Aşağıda belirtilen eksik yada kusurlu işlerin tamamlanma tarihi Kiracı temsilcisi tarafından...../...../2010 Tarihi olarak öngörülerek, bu tarihe kadar eksikliklerin giderileceği taahhüt edilmiştir.

**EKSİK YADA KUSURLU İŞLER :**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**SON KONTROL (...../...../2010)**

**AÇILABİLİR**

**Hayır**

**Evet**

**EKSİK YADA KUSURLU İŞLER :**

.....  
.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Kiralayan

Kiracı

Teknik Koordinatör

İsim Soyad  
(Unvan)

.....

.....

.....

İmza

## BÖLÜM 9. MEKANİK SİSTEMİ KRİTERLERİ

### D- SIHHİ TESİSAT:

Islak hacimler eksiksiz tamamlanmıştır ve herhangi bir değişiklik yapılması söz konusu değildir. Ofis alanları içinde yeni ıslak hacim tasarlanamaz, düşünülemez. Tüm sıhhi tesisat sistemi Rehau, atık su sistemi Rehau Raupiano borularla yapılmıştır.

### F- GENEL:

Kiracı firma satın alma yapacağı her türlü malzeme için Malsahibi/Malsahibi Vekili'nden onay alacaktır. Tesiste farklı, farklı marka olması servis hizmetini aksatacağından dolayı bu şekilde bir çözüme gidilmesi uygun görülmüştür.

Binada doğalgaz, tüp gaz vs gibi sistemlerin kullanılması yasaktır.

## **BÖLÜM 10. KİRACI DEKORASYON YANGIN ESASLARI**

### **BÖLÜM 9. MEKANİK SİSTEM**

#### **Isıtma soğutma**

1. Kullanılacak olan FCU unitelerinin drenajı kurtarmadığı yerlere pompa monte edilmeli
2. Tüm borular yönetmeliklere uygun izolasyon malzemesi ile izole edilmeli
3. Cihazlar orta devirde seçilmeli ses seviyesi minimum cihaz alınmalıdır
4. Tüm borular suyla yıkanmalı-ek olarak kimyasal yıkanmalı ve boru koruma yapılmalı
5. Tüm ofis kiracıları kalorimetrelerini radio frekanslı ISTA marka temin edecektir.

## **BÖLÜM 10. KİRACI DEKORASYON YANGIN ESASLARI**

### **A. GENEL**

1. Ofis alanlarında kullanılacak sprinkler kafaları K115 hızlı tepkimeli olacaktır.
2. Tüm yangın malzemeleri UL-FM belgesine haiz olacaktır
3. Sprinkler montajında sprink kafaları cam cepheden 1m den daha uzak olmayacaktır.
4. 80cm den fazla boşluk olan asma tavanlı imalatlarda tavan arasına K80 upright sprink kafası konmalı

### **B. KULLANILACAK MALZEMELER**

- 1) Bütün ısı yalıtımları binada kullanılan marka ve model özelliklerinde, zehirli gaz çıkarmayan cinsten ve yangına dayanıklı olmalıdır. Kullanılacak malzemeler için Malsahibi/Malsahibi Vekili'nden yazılı onay alınması gerekmektedir.
- 2) Elektrik tesisatında, pano içinde kullanılacak malzemeler dahil her türlü akım taşıyıcı malzemeler, 2002/4390 sayılı yangın yönetmeliği gereği, alev iletmeyen, yangına maruz kaldığında herhangi bir zehirli gaz yaymayan tipte (halogen free) malzeme kullanılması mecburidir.

- 3) İşyerinin cepheleri dahil olmak üzere tüm alanlarda yanmayan ve yangın esnasında zehirli gaz üretmeyen malzemelerin kullanılması zorunludur. Yönetimin yazılı onayına bağlı olarak yangına dayanıklı hale getirilmiş malzemeler de kullanılabilir. Kullanıcı bu malzemelerin sertifikalarını yönetime teslim edecektir.
- 4) İşyerinde kullanılacak ahşap aksam, fırınlanmış ve emprenye edilmiş yangına dayanıklı olacaktır.

### **Y.Ek.1- SICAK ÇALIŞMALARDA UYULACAK ESASLAR**

Buyaka ofis binasında tüm bağımsız bölüm kiracıları bölümde yapılan dekorasyon çalışmaları sırasında aşağıda belirtilen esaslara uyacaktır.

- a) Çalışma yapılan alanlarda en az 1 adet 6 kg'lık ABC tipi kimyasal kuru tozlu söndürme cihazı bulundurulmalıdır.
- b) Kaynak çalışması yapılan yerde, yanıcı objeler ve çöpler, çalışmalar sırasında o çevreden uzaklaştırılmalıdır. Sabit yanıcı bina bölümleri ve açık yalıtım malzemeleri bulunuyorsa bunların üzeri kapatılarak kıvılcımlara ve akkor halinde olan metal parçacıklarına karşı korumaya alınmalıdır.
- c) Duvar çatlakları, boru geçişlerinin ek yerleri ve yarıklar çalışmadan önce yan bölümlerin yangın güvenliğini sağlamak için kapatılmalıdır.
- d) Kullanılan kesme, kaynaklama ve lehimleme aletlerini bir kenara koymadan önce alevli olup olmadıklarına dikkat edilmelidir.
- e) Ateşli çalışmadan sonra çalışma yerine sınırı olan diğer alanlar yangın ve duman açısından derinlemesine ve tekrar edilerek, en azından çalışma bittikten birkaç saat sonrasına kadar kontrol edilmelidir.
- f) Dekorasyon ve tesisat çalışmalarına başlamadan önce, yönetime haber verilecek, ateşli çalışmaların yapılacağı saatler bildirilecek, çalışma yapılan yerin anahtarı, çalışma yapılmayan saatlerde güvenlik birimlerinde bulunacaktır.

### **Y.Ek-2. ALGILAMA SİSTEMİNİN TASARIM VE MONTAJ ESASLARI**

Her bağımsız bölüme taşınılmadan önce, aşağıdaki esaslara göre hazırlanmış olan ve Malsahibi/Malsahibi Vekili'nce uygun görülen projesine göre yapılan yangın algılama sistemi çalışır durumda olmalıdır.

- a) Dedektör yerleşimi ve dedektör tipleri Malsahibi/Malsahibi Vekili'nce uygun görüldükten sonra sistemin yapımına başlatılacaktır.
- b) Her odaya en az bir adet olmak üzere her 50 m2 ye bir adet uygun tipte dedektör yerleşimi yapılacaktır.



c) İşyeri içinde yer alacak dedektörlerin ana sisteme uyum sağlaması, yani merkeze gerekli ihbarı yapabilmesi için, dedektörler Buyaka Ofis Binası ortak alanlarında kullanılan marka olacaktır.

d) İçinde yanmaya elverişli ve yanma riski taşıyan maddeler bulunan ve yükseltilmiş döşemelerin altlarındaki boşluklara duman dedektörleri tesis edilecektir.

**Buyaka Ofis Binası Dekorasyon Kitapçığı / Teknik Şartnamesini teslim aldım.**

...../.....1.....

**Teslim Eden**

**Teslim Alan**