



**İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
GRAND PLAZA OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.**

**YAMANLAR SOSYAL TESİS MÜHENDİSLİK UYGULAMA
PROJELERİ İLE OTEL BİNASI MİMARİ VE MÜHENDİSLİK
UYGULAMA PROJELERİNİN HAZIRLANMASI İŞİ**

GENEL TEKNİK ŞARTNAMESİ

T.C.

**İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
GRAND PLAZA GIDA OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.**

İ.B.B. GRAND PLAZA A.Ş.

**Sinem AZAK
Proje Sorumlusu**

**İ.B.B. GRAND PLAZA A.Ş.
Barış AKDEMİR
İdari İşler Müdürü**

İÇİNDEKİLER

1. TARAFLAR.....	3
2. PROJENİN ÇALIŞMA ALANI.....	3
3. İŞİN TANIMI VE KAPSAMI.....	3
4. GEREKLİ DÖKÜMANLARIN SAĞLANMASI.....	4
4.1. İmar Planı ve İmar Durumu	4
4.2. Altyapı Bilgi ve Paftaları	4
5. HİZMET SAFHALARI.....	4
5.1. Hizmet Safhaları, Süresi ve Bedeli	4
5.2. Yer Teslimi ve Süreci	6
6. TÜM SAFHA TESLİMLERİ TABLOSU.....	6
7. ONAY	9

İ.B.B. GRAND PLAZA A.Ş.
Sinem AZAK
Proje Sorumlusu

İ.B.B. GRAND PLAZA A.Ş.
Baş AKDEMİR
İdari İşler Müdürü

1. TARAFLAR

Teknik Şartname metninde “**Grand Plaza Gıda Otelcilik ve Turizm İşletmeleri A.Ş.**”, kısaca **İDARE**, “**Yamanlar Sosyal Tesis Mühendislik Uygulama Projeleri İle Otel Binası Mimari Ve Mühendislik Uygulama Projelerinin Hazırlanması İşi**” ihalesi sonucunda sözleşme imzalanan gerçek ve/veya tüzel kişi kısaca “**YÜKLENİCİ**” olarak adlandırılmıştır.

2. PROJENİN ÇALIŞMA ALANI

İLİ : İzmir

İLÇESİ : Karşıyaka

MAHALLESİ : Yamanlar

ADA/PARSEL : Yamanlar Tabiat Parkı alanı kapsamında, Karşıyaka Orman İşletme Şefliği 19-20-29-30 nolu bölmeleri içinde kalan

Karşıyaka İlçesi, Yamanlar Mahallesi, Yamanlar Tabiat Parkı sınırları içinde, arsa alanı 39,71 Ha. dır. Bu parselde, toplam inşaat alanı yaklaşık 6768,50m² olan “Yamanlar Sosyal Tesis Mühendislik Uygulama Projeleri İle Otel Binası Mimari Ve Mühendislik Uygulama Projelerinin Hazırlanması İşi” hizmeti alınacaktır.

3. İŞİN TANIMI VE KAPSAMI

İDARE tarafından verilen ihtiyaç programı doğrultusunda, YÜKLENİCİ tarafından “**Karşıyaka İlçesi, “Yamanlar Sosyal Tesis Mühendislik Uygulama Projeleri İle Otel Binası Mimari Ve Mühendislik Uygulama Projelerinin Hazırlanması İşi**” dir.

Söz konusu iş kapsamında tüm alana mühendislik uygulama projeleri (*statik, elektrik, mekanik, zemin etüdü, geoteknik, altyapı projeleri, öneri, rapor, hesap v.b.*) ile Otel binasına ait mimari uygulama projeleri, kurum onaylarının gerçekleştirilmesi, metraj, analiz ve teknik şartnameler, proje tanıtım raporunun hazırlanmasını ve yapım ihalesi aşamasına hazır hale getirilmesini kapsar.

Projelerin yapılması safhasında;

- İDARE'nin proje süreci içinde bina programı ile ilgili değişen mekânsal ihtiyaçlarının karşılanması, düzeltilmesi ve genişletilmesi,
- Teknik, mekanik, elektrik ve statik ihtiyaçların karşılanması,
- İşlev şemasının, arsanın fiziki, (~~bodrum kat ilavesi veya programdan çıkarılması vb.~~) doğal yapısı ve çevre düzeni ile uyumlu hale getirilmesi,
- Yasa ve yönetmeliklere uygunluğun sağlanması,
- Ön görülmeyen durumların ortaya çıkması

nedeniyle belirlenen ihtiyaç programı m²'sinin değişmesi, artması ve ilave işlerin ortaya çıkması durumunda, iş artışı ve fiyat farkı İDARE tarafından verilmeyecek olup, teknik

şartnamede yer alan m² üzerinden ödeme yapılacak, sözleşmede belirtilen bedel üzerinde bir ödeme yapılmayacaktır.

YÜKLENİCİ'ye herhangi bir gerekçe ile ilave bedel ödenmeyecektir. Ayrıca, projelerin onayı ile ilgili kurum ve kuruluşlara ödenecek her türlü harç, onay bedeli vb. YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır.

4. GEREKLİ DÖKÜMANLARIN SAĞLANMASI

4.1. İmar Planı ve İmar Durumu

YÜKLENİCİ ile sözleşme imzalandığı tarihte yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları, aplikasyon krokisi İDARE tarafından temin edilecektir.

4.2. Altyapı Bilgi ve Paftaları

İDARE tarafından proje alanı ve çevresine ilişkin altyapı bilgi ve paftaları ilgili kurumlardan temin edilecek ve YÜKLENİCİ'ye verilecektir. YÜKLENİCİ bu bilgi ve paftaların yerinde uygunluğunu kontrol etmekten, bu doğrultuda paftaları güncellemekten, araziden geçen ve çevresindeki mevcut altyapı sistemlerinin çakıştırılarak tek bir pafta halinde İDARE'ye sunulmasından sorumludur.

Proje kapsamında elektrik, temiz su, pis su, yağmur suyu, telefon, internet, doğalgaz, fiberoptik, kablolu TV, vb. tüm altyapının hatlarının geçtiği yerler ve kotları, içerikleri, merkez ve dağıtım noktaları belirtilmiş olmalıdır. İlgili kurum ve kuruluşlardan (İZSU, İzmirgaz, GDZ EDAŞ, TEDAŞ, İzmirnet vb.) temin edilen mevcut altyapı projelerinde deplase gereken durumlarda deplase proje ve metrajları YÜKLENİCİ tarafından hazırlanacaktır.

Ayrıca YÜKLENİCİ ilgili kurum ve kuruluşların (İZSU, İzmirgaz, GDZ EDAŞ, TEDAŞ, İzmirnet vb.) kontrol ve onay sürecinin takibinden ve projeler üzerinde yapılması talep edilen değişikliklerin gerçekleştirilmesinden sorumlu olacaktır.

4.3. Mimari Projeler

YÜKLENİCİ'ye yer teslimi yapıldıktan sonra proje kapsamında bulunan yığma binalara ait mimari projeler İDARE tarafından temin edilecektir.

5. HİZMET SAFHALARI

YÜKLENİCİ proje çalışma alanı, işin tanımı ve kapsamından sorumlu olacaktır.

5.1. Hizmet Safhaları, Süresi ve Bedeli

Her hizmet safhasının İDARE'ce incelenmesi ve onayından sonra takip eden hizmet safhasına geçilecektir.

Tüm safhaların birbirini tamamlayan bir bütün olduğu kabul edilmiştir. Proje safhalarının tümü YÜKLENİCİ tarafından tamamlanacaktır.

Bununla birlikte ihtiyaç duyulması halinde, proje düzenlenmesi, ihale hazırlıkları ve işin yapımı aşamasında ortaya çıkacak her türlü eksik proje, detay, hesap ve teknik rapor gibi dokümanlar yüklenici tarafından bila bedel ve geciktirilmeksizin hazırlanacaktır.

İ.B.B. GRAND PLAZA A.Ş.
Sinem AZAK
Proje Sorumlusu

İ.B.B. GRAND PLAZA A.Ş.
Barış AKDEMİR
İdari İşler Müdürü

YÜKLENİCİ'nin safhalarda çalışma süreleri ve ihale bedeli safha oranları;

SAFHALAR	YÜKLENİCİ SÜRELERİ (Takvim Günü)	İDARE / KURUM ONAY SÜRELERİ (İş Günü)	SÖZLEŞME BEDELİNE GÖRE Oranı (%)
I. SAFHA	30	15	30
II. SAFHA	15	15	20
III. SAFHA	1. TESLİM	25	50
	2. TESLİM	10	
	3. TESLİM	10	
	4. TESLİM	10	
IV. SAFHA	10	10	
TOPLAM	115	90	100

Proje Toplam Süresi:

- YÜKLENİCİ için proje yapım süresi **115** (yüzonbeş) **takvim günü** (İDARE ile Tüm Kurum ve Kuruluşların (GDZ EDAŞ, TEDAŞ, Ruhsat, İzmirgaz, İzsu vb.) Tetkik ve Onay Süreleri Hariç), İDARE/ KURUM Onay Süreleri ise **90** (doksan) **iş günüdür**. İDARE/ KURUM Onay Süreleri öngörülen süreler olup iş programına bağlı olarak değişiklik gösterebilir.
- Yasal gereklilikten dolayı İDARE teknik şartnamede belirtilen kurumlar dışında ilgili Kurul, Kurum, Kuruluş görüş ve onayını isteyebilecektir.
- YÜKLENİCİ, tanzim edeceği projelerin İDARE ve İDARE dışındaki onay mercilerindeki (İZSU, İzmirgaz, GDZ EDAŞ, TEDAŞ, İzmirnet vb.) tetkik ve onay sürecini takipten ve projeler üzerinde yapılması talep edilen değişikliklerin gerçekleştirilmesinden sorumlu olacaktır.

İş programı ile ilgili olarak;

- İş programı, YÜKLENİCİ tarafından işe başlama tarihinden itibaren, sözleşme veya eklerinde belirlenen süre içinde, üstlenilen işler için, İDARE'nin öngöreceği formatta ve detaylarda ayrıntılı olarak düzenlenir ve İDARE'nin uygun görüşüne sunulur.
- İDARE, iş programının verildiği tarihten başlamak üzere sözleşme veya eklerinde belirlenen süre içinde, iş programını olduğu gibi veya gerekli gördüğü değişiklikleri yaparak onaylar ve onaylı bir nüshasını YÜKLENİCİ'ye verir.

B.B. GRAND PLAZA A.Ş.
Sinem AKZAK
Proje Sorumlusu

B.B. GRAND PLAZA A.Ş.
Baş AKDEMİR
İdari İşler Müdürü

5.2. Yer Teslimi ve Süreci

Planlı alanlar tip İmar Yönetmeliğinin 57.maddesi gereği; **tüm meslek disiplinlerine ilişkin Meslek Odası tarafından verilen serbest çalışma (SMM, SİM vb.) ve büro tescil belgeleri yer teslimi aşamasında** YÜKLENİCİ tarafından İDARE'ye sunulacaktır. (Proje süreci içinde belgelerin güncelliğinden YÜKLENİCİ sorumludur.)

Ayrıca YÜKLENİCİ varsa çalıştıracağı alt yüklenici listesini de yer teslimi aşamasında İDARE'ye sunacaktır.

YÜKLENİCİ İDARE'ye sunduğu tüm bilgi ve belgeleri güncellemesinden ve gerekli evrakların İDARE'ye zamanında verilmesinden sorumludur. (Teminat Mektubu süre uzatımı, Alt yüklenici değişikliği, Adres değişikliği vb.)

5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'na uygun YÜKLENİCİ'nin bildirimlerini yapması ve İDARE'ye bilgi vermesi gerekmektedir.

6. TÜM SAFHA TESLİMLERİ TABLOSU

Safha No	Teslim Şekli		Adet
1. Safha	1	Zemin Etüd Hizmetlerinin Yapıtılması	3
	2	Mevcut Altyapı Paftası (Not: Mevcut İZSU, İzmirgaz, GDZ, EDAŞ, TEDAŞ, İnternet Altyapıları, Raylı Sistem Bilgileri vb. verileri içerecek şekilde hazırlanacaktır.	*
	3	Otel Binası Mimari Ön Projesi	*
	4	Tüm Mühendislik Dallarına Ait Öneri Raporları ve Statik Öneri Projesi Teslimi	*
	5	Yukarıdaki Dokümanların Dijital Teslimi	2
<i>Tüm Disiplinlerin Süperpoze Edildiği Pafta Teslimi (Bknz. Proje ve Raporların Teslim Formatı ve Şekli) Yerel Zemin Sınıfı ZF olan zeminlerde İDARE tarafından Tasarım Gözetmeni ve Kontrolü hizmeti alınacaktır. Tüm Disiplinlerin Süperpoze Edildiği Pafta Teslimi (Bknz. Proje ve Raporların Teslim Formatı ve Şekli)</i>			

Safha No	Teslim Şekli		Adet
2. Safha	1	Tüm Mühendislik Dallarına Ait Ön Proje ve Raporları Teslimi	3
	2	Otel Binasına Ait Binaların Gürültüye Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe Göre Ön Raporlar	*
	3	Otel Binası Mimari Kesin Projesi	*
	5	Yukarıdaki Dokümanların Dijital Teslimi	2
<i>Tüm Disiplinlerin Süperpoze Edildiği Pafta Teslimi (Bknz. Proje ve Raporların Teslim Formatı ve Şekli) Yerel Zemin Sınıfı ZF olan zeminlerde İDARE tarafından Tasarım Gözetmeni ve Kontrolü hizmeti alınacaktır. Tüm Disiplinlerin Süperpoze Edildiği Pafta Teslimi (Bknz. Proje ve Raporların Teslim Formatı ve Şekli)</i>			

Safha No	Teslim Şekli	Adet	
3. Safha	1. Teslim		
	1	Tüm Mühendislik Dallarına Ait Mühendislik Uygulama Proje ve Raporları	*
	2	Otel Binasına Ait Mimari Uygulama Proje ve Raporu, Yangın Tahliye Projesi - Proje 3d Modeli Mimari Detay, Sistem, Montaj ve İç Mimari Uygulama Projeleri	*
	3	Otel Binasına Ait Binaların Gürültüye Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe Göre Proje ve Raporlar	*
	4	A3 Çalışma Albümü Teslimi	*
	5	Yukarıdaki Dokümanların Dijital Teslimi	2
	<i>Tüm Disiplinlerin Süperpoze Edildiği Pafta Teslimi (Bknz. Proje ve Raporların Teslim Formatı ve Şekli)</i>		
	2. Teslim		
	1	Elektrik İç Tesisat Uygulama Projeleri	*
	2	Otel Binasına Ait Mimari Detay, Sistem, Montaj ve İç Mimari Uygulama Projeleri	*
	3	Enerji Kimlik Belgesi	*
	4	Yukarıdaki Dokümanların Dijital Teslimi	2
	<i>Tüm Disiplinlerin Süperpoze Edildiği Pafta Teslimi (Bknz. Proje ve Raporların Teslim Formatı ve Şekli)</i>		
	3. Teslim		
	1	Elektrik Bağlantı Hattı Projesi	*
2	Otel Binasına Ait Mimari Malzeme ve Mahal Listesi		
3	Yukarıdaki Dokümanların Dijital Teslimi	2	
<i>Tüm Disiplinlerin Süperpoze Edildiği Pafta Teslimi (Bknz. Proje ve Raporların Teslim Formatı ve Şekli) Bağlantı Hattı Projesi onaylandıktan sonra İdare tarafından Bağlantı Anlaşması yapılacaktır.</i>			
4. Teslim			
	Enerji Temin Projesi (Trafo) ve Jeneratör Projesi		
	Yukarıdaki Dokümanların Dijital Teslimi		
<i>Tüm Disiplinlerin Süperpoze Edildiği Pafta Teslimi (Bknz. Proje ve Raporların Teslim Formatı ve Şekli)</i>			

Safha No	Teslim Şekli		Adet
4. Safha	1	Tüm Disiplinlere Ait İdare Onayı Alınmış Proje ve Raporların Teslimi	*
	2	Tüm Disiplinlere Ait Metraj, Analiz ve Şartnamelerin Teslimi	*
	4	A0 Tanıtım Paftası	*
	7	Yukarıdaki Dokümanların Dijital Teslimi	2
	<i>Tüm Disiplinlerin Süperpoze Edildiği Pafta Teslimi (Bknz. Proje ve Raporların Teslim Formatı ve Şekli)</i>		

(*) Not: Tüm safhalarda İDARE'nin uygun gördüğü sayıda Proje ve Raporlar ile Metraj-Keşif Özeti, Teknik Şartname basılı ve/veya dijital olarak İDARE'ye teslim edilecektir.

Proje ve Raporların Teslim Formatı ve Şekli;

- Projeler hazırlanırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi, yürürlükteki tüm ilgili yönetmelikler, nizamnameler, şartnameler ve İlgili Meslek Odaları yayınları ile TSE'de belirtilen projelendirme koşullarına uyulacaktır; tüm harita, plan, doküman ve projeler sayısal ortama aktarılmış olacak ve İDARE'nin uygun göreceği ayrıntıda, ölçekte, formatta olacaktır.
- Tüm safha çalışmalarında proje ve raporların hazırlanmasında yürürlükteki yönetmelik ve standartlara uyulacaktır.
- Tüm safhalarda İDARE'nin uygun gördüğü sayıda **Proje ve Raporlar ile Metraj-Keşif Özeti, Teknik Şartname** basılı ve/veya dijital olarak İDARE'ye teslim edilecektir.
- Proje paftalarının sağlıklı bir şekilde arşivlenebilmesi ve kontrol edilebilmesi için proje teslimlerinde pafta boyutlarınının yaklaşık olarak 5 m'yi geçmeyecek şekilde düzenlenmesine özen gösterilecektir. (Gerekli durumlarda İDARE'nin belirleyeceği uygun boyutta alınabilir.)
- YÜKLENİCİ'ye yapılan tebligatlarda Tebligat Kanunu'na göre bahsi geçen hükümlere uyulacaktır.
- Tüm proje safhalarında vaziyet planları dijital dwg dosyasında **koordinatlı (ITRF96) olarak** verilecektir.
- Tüm proje safhalarında **süperpoze proje paftası** teslim edilecek, çakışan noktalar var ise işaretlenerek çözümü konusunda not yazılacaktır.
- İDARE tarafından istenmesi durumunda YÜKLENİCİ proje alanını üç boyutlu olarak modelleyerek, araziye tarif edecek uygun sayıda ve konumda arazi kesitleri (*en kesit ve boy kesitler*) alacaktır. (*Gerektiğinde İDARE farklı yerlerde de kesit isteyebilir. Ayrıca verilen arazi kesitlerinden ayrı olarak, projelendirilen binaların ve çevre duvarların işlendiği en ve boy kesitlerde verilecektir.*)

İ.B.B. GRAND PLAZA A.Ş.
Simgül AZAK
Proje Sorumlusu

İ.B.B. GRAND PLAZA A.Ş.
Barış AKDEMİR
İdari İşler Müdürü

- Zemin Etüt Raporları “Kontrol Teşkilatı”nın belirlediği sayıda basılı ve dijital ortamda teslim edilecektir.
- İmzalı ve onaylı projeler taranarak, İDARE ile mutabık kalınan çözünürlükte dijital ortama aktararak teslim edilecektir.

Dijital ve/veya Basılı Dosya Teslim Formatı;

- Safha çalışmalarındaki basılı teslim edilen projelerin tümü **A4 NORMU GENİŞLİĞİNDE KATLANMIŞ PAFTALARDA** sunulacaktır. Her katlanmış proje paftası kapağında İDARE'nin belirleyeceği formatta antet bulunacaktır.
- Teslim edilecek projeler **PLASTİK PROJE MUHAFAZA KUTULARINDA** sunulacaktır. Kutuların kapaklarında ilgili disipline ait antet, sırtlık, kapak içinde ise teslim edilen disipline ait proje listesi (kutu içinde yer alan projeler belirgin hale getirilerek) yer alacaktır.
- Safha çalışmalarının tümü dijital ortamda (DWG,DOC, XLS, NCD, v.b.) hazırlanmış KART TİPİ USB BELLEK veya CD/DVD ile sunulacaktır. CD/DVD etiket tasarımları proje adı, safha bilgileri, tarih, yüklenici kaşesi, imzası ve İdarenin sistemine giriş yapılan evrak numarası yer alacak şekilde yüklenici tarafından düzenlenecek, KART TİPİ USB BELLEK veya CD/DVD'ler projelerden bağımsız bir muhafaza kutusu içinde teslim edilecektir.
- Tüm safhalara ait değerlendirme toplantılarını, İDARE ve YÜKLENİCİ koordinasyon içinde organize edecek ve toplantıların sonunda elde edilen bilgileri YÜKLENİCİ derleyerek bir rapor haline getirerek imza föyü ile birlikte İDARE'ye sunacaktır.
- İDARE'nin gerek görmesi durumunda YÜKLENİCİ tarafından her aşamada sunum yapılacaktır.
- İDARE tarafından gerekli görülen durumlarda projelerin çoğaltılması talep edilebilir.
- Planlı alanlar tip İmar Yönetmeliğinin 57.maddesi gereği; **tüm meslek disiplinlerine ilişkin Meslek Odası tarafından verilen serbest çalışma (SMM, SİM vb.) ve büro tescil belgelerinin** işin başında ve işin süresince yenilendiğinde İDARE'ye sunulması gerekmektedir.

7. ONAY

Projeler İDARE ile koordineli olarak yapılacaktır. Uygulama projeleri ilgili kurum ve kuruluşlara (İZSU, İzmirgaz, İ.B.B. İtfaiye Dairesi Başkanlığı, TEDAŞ, GDZ EDAŞ vb.) YÜKLENİCİ tarafından takip edilerek onaylatılarak İDARE'ye teslim edilecek ve ilgili kurumlara yatırılacak olan başvuru, onay, harç vb. bedelleri YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır.

Planlı alanlar tip İmar Yönetmeliğinin 57.maddesi gereği; **tüm meslek disiplinlerine ilişkin Meslek Odası tarafından verilen serbest çalışma (SMM, SİM vb.) ve büro tescil belgelerinin** işin başında ve işin süresince yenilendiğinde İDARE'ye sunulması gerekmektedir.

İş bu Teknikşartname; İnşaat Mühendisliği Hizmetleri Teknik Şartnamesi, Makina Mühendisliği Hizmetleri Teknik Şartnamesi, Elektrik Mühendisliği Hizmetleri Teknik Şartnamesi, Mimari Teknik Şartnamesi, Zemin ve Temel Etüt Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Teknik Şartname olmak üzere 5 (beş) ek şartnameden oluşmaktadır.