

ÖZEL İDARİ VE TEKNİK ŞARTNAME

MADDE 1 - İŞİN ADI:

Harman Mahallesi 4911 ada 1 parsel üzerinde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projesi yapım işi.

MADDE 2 – İŞİN SÜRESİ:

Yüklenici, yükümlülüğünde bulunan işi yer tesliminden itibaren sözleşme ve eklerine uygun sözleşmede belirlenen sürede geçici kabule hazır hale getirmekle yükümlüdür.

İş bitirme tarihi her türlü iklim şartları ve sair çalışmaya engel olabilecek sebepler göz önünde tutularak tespit edilmiştir. İdari Şartnamenin 16'ncı maddesinde (süre uzatımı) belirtilen zorlayıcı sebepler dışında süre uzatılmayacaktır.

MADDE 3 - SÖZLEŞME KONUSU İŞLER:

İhale kapsamında bulunan işler için gerekli plan ve projelerinin hazırlanması, ilgili İdarelerden proje onaylarının ve her türlü onayların alınması, yürürlükteki teknik mevzuat, deprem yönetmeliği ve diğer yönetmeliklere göre standartlara uygun olarak, ihale dokümanları, mahal listeleri ve projelerine göre sözleşme ve eki Şartnameler doğrultusunda tamamlanarak, geçici ve kesin kabullerin yapılması, cins tashihlerinin yapılması, iskân ruhsatlarının ve kat mülkiyeti tapularının alınarak İdare'ye teslim edilecektir.

1. Binaların; onaylı proje, şartname ve mahal listelerine uygun, her nevi kazı, dolgu, temel inşaat işleri, tesviye kazıları, gerekli nakliye, döküm yeri temini ve benzeri işlerin yapılması ihale kapsamındadır.
2. İnşaatın yapılacağı alan üzerinde varsa mevcutta bulunan ağaçlık-fundalık-çalıların temizlenmesi, fazla toprak, kum-çakıl vb. hafriyatın yasal döküm yerlerine nakli ihale kapsamındadır.
3. İnşaatın yapılacağı alan üzerinde her türlü moloz ve inşaat artığının proje alanından uzaklaştırılması ve yasal döküm yerlerine nakliyesi ihale kapsamındadır.
4. Yüklenici şantiye faaliyetleri sırasında 09/08/1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanunu ile mezkur kanunda ek ve değişiklik yapan kanun hükümlerine uygun olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanan ve uygulanan yönetmeliklere uymak zorundadır. (İdaremizce hazırlanmış Proje Tanıtım Dosyası ve/veya ÇED Raporlarının yer tesliminden önce idaremizden yüklenici tarafından alınacaktır.) (Bu raporlarda öngörülmeyen ve teknik nedenlerle yapılması zorunlu faaliyetlerin ortaya çıkması halinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve/veya Valilik nezdinde ilgili mevzuat kapsamında tüm iş ve işlemler yüklenici tarafından takip edilerek yaptırılacaktır.)
5. Yüklenici, 4857 Sayılı İş Kanunu, 6331 Sayılı İş Güvenliği Kanunu ve Yapım İşleri Genel Şartnamesinin konu ile ilgili hükümleri ile bu kanunlara dayandırılarak hazırlanmış olan yönetmeliklere uygun olarak şantiye ve bütün çalışma sahasındaki güvenlik önlemlerini almakla sorumlu ve yükümlüdür.
6. İnşaat sahasında (Şantiyede) alt yüklenici çalıştırılması ve buna ilişkin her türlü sorumluluk, ilgili mevzuat dâhilinde Yükleniciye aittir.
7. İşin süresinde ihale dokümanı ve sözleşme hükümleri ile fen ve sanat kaidelerine uygun olarak bitirilmesi için yapılacak şantiye yerleşim planı yüklenici tarafından hazırlanıp idareye sunulacaktır, şantiye organizasyonları, stok alanları, şantiye binalarının kurulması, şantiye güvenliğinin sağlanması, trafik güzergahı düzenlemeleri ve tedbirlerin alınması, fazla mesai yapılacak durumlar için yetkili mercilerden çalışma izni alınması, yürürlükteki mevzuat hükümleri çerçevesinde gerekli tedbirlerin alınması yüklenicinin sorumluluğundadır.
8. Yüklenici; imalatların yapımı sırasında çevreye, mevcut tesislerde (yol, mevcut altyapı vb.) meydana gelebilecek hasardan ve 3'üncü şahıslara verilebilecek her türlü zarardan sorumlu olacaktır. Bu nedenlerle İdare'ye iş kapsamında rücu edilebilecek tüm tazminatlar kapsamında zarar ve ziyani

karşılama ile yükümlüdür.

9. Yüklenici; işçi ve alt yüklenici alacakları ile inşaatla kullanılacak malzeme bedellerini zamanında ödemekle yükümlüdür. Zamanında ödenmeyen işçi ve alt yüklenici alacakları ile malzeme bedelleri için 4857 Sayılı İş Kanunu, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ve Yapım İşleri Genel şartnamesinin ilgili hükümleri uygulanacaktır.
10. İş ve işyerinin sigortalanması yüklenicinin sorumluluğunda olup, İdarenin belirleyeceği Şekilde All-Risk sigorta poliçesi düzenlenecektir. Ana poliçe inşaat başlangıcından, Yapı Kullanma İzin belgesi alınmasına kadar olan süreyi kapsayacaktır.
11. Yüklenici, kültür varlıklarının korunması yükümlülüğünde olup, sözleşme konusu işlerin iş sahasında bulunacak fosil, para, değerli veya antika buluntular ile jeolojik ve arkeolojik değeri olan objelerden hak iddia edemez. Yüklenici, bu tür objeler bulunduğu, kültür varlıkları hakkında 21.07.1983 tarih ve 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma" Kanunu uyarınca işlem yapar ve durumu derhal idare ile birlikte ilgili Kurum ve Mercilere bildirir. Aksi durumda tüm sonuçlardan Yüklenici sorumludur.
12. Yangın güvenliği ile ilgili olarak; Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliği çerçevesinde imalatlar yapılacak, yerel mevzuat da (varsa, ilgili Belediyenin Yangından Korunma Yönetmeliği) dikkate alınacak, ilgili idareler (Belediye, itfaiye teşkilatı, sivil savunma müdürlüğü, imar müdürlüğü, vb.) ile görüşülecek ve bu idarelerin istekleri uygulama projelerine yansıtılacaktır.
13. Yüklenici, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'ne göre gerekli her yapı bloğu için "Enerji Kimlik Belgesi" alacaktır.
14. Yapıların temelleri, çatı, toprak teması bulunan perde duvarları, döşeme, ortak alanda ısıtılan mahal ile ısıtılmayan mahal sınırında, dış cephe, bağımsız bölüm komsu duvar ve döşeme, ıslak hacim, vb. yerlere, konu ile ilgili hesap raporlarında ve proje detaylarında belirtilen şekilde ısı, ses, yangın, nem ve su yalıtım işleri yapılacaktır.
15. Yapılara ait, kanalizasyon, yağmursuyu ve içme suyu (yangın dahil) şebekelerinin parsel toplama noktasından sonra başlanıp projesinde gösterilen mesafeye kadar mevcut hatlara bağlantısının yapılması yüklenici uhdesindedir.
16. Proje sınırları içerisinde kalan, ihale eki altyapı projeleri ve vaziyet planına göre; tretuvar, ihata duvarı, topuk duvarı, kotlar arası teraslama duvarları, doğal şev, vb. imalatlar yapılacaktır.
17. Yapılaşmanın arazideki konumuna göre gerektiği takdirde, bina ve yolların yapay veya doğal şev stabilitesi ile yüzey ve yer altı sularından korunması amacıyla gereken önlemler (drenaj, toplama hendeği, v kanal, duvar, vs.) yüklenici tarafından alınacak olup, ihale eki projelerinde belirtilmeyen imalatlar idare ile görüşülerek değerlendirilecektir.
18. Altyapı imatları için gerekli olan, ilgili idarelerce istenen ve/veya ilgili Yönetmelikler uyarınca yapılması gereken her türlü deney, test, rapor, zemin etüt raporu vb. iş ve işlemlerin yapılması yüklenicinin yükümlülüğündedir.
19. Yüklenici, işin durumuna ve iş programına göre gerekli olan cins ve sayıdaki makine, teçhizat ve ekipmanı (kamyon, kazıcı, yükleyici, kule vinç, yük asansörü, betonyer, vibratör, tünel veya konvansiyonel kalıp, vb.) iş sahasında bulunduracaktır. Yüklenici, bu konu ile ilgili olarak idarenin ve Kontrollük teşkilatının uyarı ve talimatlarına da uyacaktır.
20. Yüklenici, idarenin iş kapsamında asgari nitelik ve sayısı belirtilmiş olan teknik personeli, inşaatla başlanması ile birlikte inşaat sahasında (şantiyede) bulundurmak zorundadır.
21. Sözleşme kapsamında yapılacak işlerde kullanılacak malzemelerle ilgili olarak Yüklenici, İdarenin ve Kontrollük teşkilatının uyarı ve talimatlarına uyacaktır. Kullanılacak malzemeler, standartlara uygun, fenni nitelik ve şartlara sahip malzemeler, cihazlar vb. olacaktır. Malzeme tercihinde öncelik yerli üretim ürünlere verilecektir. inşaatlarda idarece onaylanmamış inşaat, tesisat vs. malzeme kullanılmayacak olup, kullanılması halinde o imalat sökülerek yeniden yapılacaktır.
22. Yapının inşası sırasında kullanılacak tüm malzemelerle ilgili olarak; ihale dokümanında yer alan teknik

şartnameler, projeler, mahal listeleri ve birim fiyat tanım ve tariflerinde belli bir kaynak, marka, model, ürün, patent veya menşei belirtilemez. İhale dokümanında tanımlı tarifi yapılan malzemelerin gerek tanım tariflerinde, gerek teknik şartnamesinde gerekse varsa imalat resimlerinde sehven patentli bir ürünün tariflenmesi durumunda eşdeğer veya daha yüksek kalite ve özellikteki malzemeler idare tarafından onaylanması kaydı ile kullanılabilir.

23. Şantiye dâhilinde bulundurulan malzemelerin, muhafazası, eksilmesi veya deforme olması sorumluluğu Yüklenici'ye aittir.
24. Sonradan yapılması zorunlu olan işlere ait altyapı uygulama projeleri (istinat ve ihata duvarları dahil) ve plankoteleri Yüklenici tarafından ilgili mercilere onaylatılacaktır.
25. İnşaat alanında ihale eki projelerinde belirtilen şartların dışında, mevcutta öngörülme, proje yapım sürecine ve bir bütün olarak tamamlanmasına engel teşkil edebilecek, her türlü altyapı şebekeleri, doğalgaz ve elektrik (yüksek gerilim dahil) hatların, idare onayı alınarak deplase edilmesi ve yeniden ikmali için her türlü imalat, iş ve işlemin takibi, sonuçlandırılması ilgili kurum ve kuruluşa kabul-devir işlemleri yükleniciye aittir.
26. Yapıların kullanılabilir halde teslimi için, geçici kabulden önce kanalizasyon, yağmursuyu, su, elektrik, doğalgaz, telefon vb. sistemlerin ilgili şebekelere bağlantıları konusundaki teknik hizmetler ile ilgili Kurum ve Kuruluşlara kabul ve devir işleri Yüklenici tarafından yapılacaktır. Sözleşme konusu iş kapsamında içinde kalan tüm teknik altyapı işleri Yüklenici tarafından yapılacak, ayrıca elektrik, su, kanalizasyon, yağmursuyu, telefon vb. gibi tesisatların Şebekeye bağlanmasına ve ilgili Kurum ve Kuruluşlara kabul ve devir işlerine ait tüm masraflar da Yüklenici tarafından karşılanacaktır.
Doğalgaz aboneliği için (ısıtma ve sıcak su tesisatı) gerekli tüm işlemler (sayaç kutusu, iç tesisat, kolon tesisatı, projeler, harçlar, abonelik ve güvence bedelleri dahil) yüklenici tarafından yapılacak, sistem kontrol edilecek ve teslim edilecektir. Güvence ve abonelik bedeli yüklenici firma tarafından yatırılacak olup güvence bedeli yatırılmadan önce bina yönetimi oluşturulacak ve yönetimin yetkilendireceği ilgili kişi ile yüklenici firma doğalgaz açma işlemini gerçekleştirecektir.
27. Yüklenici, taahhüdündeki işlerin bakım ve muhafazasından, kesin kabul tutanağının İdarenin onay Makamınca onaylanacağı tarihe kadar ve sözleşme konusu iş kapsamında yer alan, idareye ait bağımsız bölümler hak sahiplerine teslimine kadar, protokol işlerde tesislerin ilgili kuruma devir-teslim gerçekleşinceye kadar, teknik alt yapı ve alanlar ilgili Belediye/Kurumlara bir tutanakla devredilinceye kadar sorumludur. Devir-Teslim tutanakları, İdarenin kendi personel kadrosundan görevlendirdiği kişinin veya teknik müşavirin imzası ile geçerli olacaktır. Her türlü sorumluluk Yükleniciye aittir.
28. Yüklenici, taahhüdü altındaki söz konusu iş kapsamında, yapının fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmaması, hileli malzeme kullanılması, gizli-kusurlu imalatların ortaya çıkması ve benzeri nedenlerle ortaya çıkan zarar ve ziyan durumlarında, Yapım işleri Genel şartnamesinin "Yüklenicinin bakım ve düzeltme sorumlulukları başlıklı" 25'inci maddesi ve 4735 sayılı Kamu ihale Sözleşmeleri Kanununun 30'uncu maddesi hükümlerine göre sorumlu olacaktır.
29. İş kapsamındaki tüm inşaat işleri ile bina içi kalorifer tesisatı, sıhhi tesisat, elektrik tesisatı, interkom tesisatı, TV anten tesisatı, paratoner tesisatı, doğalgaz tesisatı, tüm altyapı imalatları, vb. yapım işleri ilgili yönetmeliklere, konu ile ilgili kurum ve kuruluşların teknik Şartnamelerine uygun olarak yapılacaktır.
30. İhale kapsamında, Alçak Gerilim Şehir Şebekelerine bağlantılarının yapılması benzeri tüm imalatlar Yüklenici tarafından yapılacaktır.
31. İhale sınırlarında kalan alanlarda yapılacak; Alçak Gerilim -A.G, İntercom-Duofon, telefon, uydu-TV, zayıf akım vb. her türlü zayıf akım ve kuvvetli akım kabloların imalatı yeraltında olacak şekilde yapılacaktır.
32. Yüklenici tarafından yapılan elektrik altyapı imalatları ilgili standartlar ile yönetmeliklere uyacak ve söz konusu yapılan ilgili imalatların Bölgesel Elektrik Dağıtım şirketinin şartlarını yerine getirecektir. Yerel İdarenin talep etmesi durumunda "bağlantı bedeli" ihale kapsamında yüklenici tarafından karşılanacaktır.

33. Elektrik iç tesisatı ile ilgili Elektrik Kurumu nezdinde yapılması gereken abone talepleri yüklenici tarafından yapılacaktır. Enerji talebi sözleşme aşamasına kadar getirilecektir.
34. AG dağıtım kablo kesitleri, İdaremiz tarafından onaylanacak iç tesisat projelerindeki talep gücünden az olmayacak şekilde belirlenecektir.
35. Proje alanı sınırı içindeki telefon, internet yer altı boru kanal tesisleri yüklenici tarafından yapılacaktır.
36. Asansör işletme ruhsatları (tescil belgesi) ve yeşil etiket alınması yüklenicinin uhdesinde olup geçici kabul tutanağının onaylanmasından önce tamamlanacaktır. Asansör imalatı ve onayı için gereken Asansör Avan projesi Yüklenici firma tarafından çizdirilecektir. Yüklenici firma geçici kabul tarihinden kesin kabul onay tarihine kadar "Asansör İşletme, Bakım ve Periyodik Kontrol Yönetmeliği" güncel hükümlerinde belirtilen hususlar kapsamında, asansörlerin ücretsiz bakımını yapacaktır. Bakım için gerekli malzeme-işçilik yüklenici tarafından karşılanacak ve aylık bakım raporları bina yönetimine teslim edilecektir.
37. Yüklenici yöresel Gaz Dağıtım şirketi'nin şehir içi doğalgaz dağıtım şebekesi tesisine ait teknik şartnamelerine uygun şekilde imalat yapacaktır.
38. Su sayaçları, yerel yönetimlerin uygulamaları dikkate alınarak takılacak, aboneliğe hazır hale getirilecektir.

MADDE 4 - İŞİN YAPILMASINDA UYULACAK ESASLAR:

Yüklenici, ihale konusu işleri bu sözleşme ile eklerindeki Şart ve hükümlere, teknik, ekonomik faktörlere, fen ve sanat kurallarına, iş süresi içindeki yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun Şekilde eksiksiz, kusursuz ve özürsüz olarak yapmakla yükümlüdür. Bu sözleşme ve eklerinde açıkça belirtilmemiş veya hiç konu edilmemiş hususlarda, sözleşme konusu ile ilgili ve sözleşmenin imzası tarihinde yürürlükte bulunan kararname, tüzük, yönetmelik ve Şartname hükümleri uygulanır.

Sözleşmenin ekleri arasında farklılıklar varsa uyuşmazlığın çözümünde İş'in Ekleri'ndeki sıralamanın belirlediği önceliğe uyulur.

Bu sözleşme konusu işlerin yapılmasında YÜKLENİCİ;

1. Sözleşme ve eklerindeki esaslara, (İhale Dokümanları)
2. İdare'nin onaylayacağı uygulama ve detay projelerine,
3. Mahal listelerine,
4. 4734 sayılı kamu İhale Kanunu, 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri kanunu, Yapım İşleri Muayene ve Kabul yönetmeliği ve Yapım İşleri Genel şartnamesine,
5. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yapı işleri inşaat, makine ve elektrik tesisatı genel teknik Şartnamelerine dair tebliğler,
6. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yapı malzemeleri yönetmeliği ve bu yönetmelik kapsamında uygulanacak teknik Şartnamelerin yayınlanması hakkındaki tebliğler,
7. Afet İşleri Yönetmeliğine,
8. Talas Belediyesi Genel ve Özel Şartnamelerine,
9. Diğer ilgili kurumların Teknik Şartnamelerine,
10. Mahalli İdarelerin ve İlgili Kurumların Yönetmeliklerine,
11. Türk Standartları Enstitüsü Şartnamelerine,
12. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu,

olmak üzere ihale dokümanlarına, ek ve değişikliklerine, uymak ve birinci sınıf işçilikle inşaat yapmak zorundadır. Yukarıda yazılı olanlar sözleşme ekinde bulunmasa dahi, sözleşme eki sayılacaktır.

MADDE 5 - İŞLERİN KABUL VE ONANMASI

1. Kabul işlemleri; Yapım İşleri Genel Şartnamesinin konu ile ilgili hükümleri ve Yapım İşleri Muayene ve Kabul Yönetmeliği hükümlerine göre yapılır.
2. İşin Geçici Kabulünün yapılabilmesi için işin projeye göre fiziki olarak % 95'ini (Yüzde doksan beş) gerçekleştirmesi durumunda geçici kabul yapılabilir.
3. Kabul komisyonunun tespit etmiş olduğu, yapılan işin kusurlu ve eksik kısımlarının bedelleri toplamının işin sözleşme bedelinin % 5 (yüzde beşinden) fazla olmamasına bağlıdır. Bu oranı geçmeyen kusur ve eksiklikler, aynı zamanda işin İdareye teslimine ve kullanılmasına ve/veya işletilmesine engel olmayacak ve herhangi bir tehlikeye meydan vermeyecek nitelikte olmalıdır.
4. Geçici kabul tutanağı, ihale makamı veya yetkilendirdiği kişilerce onaylandıktan sonra geçerli olur. Geçici kabulün yapılmasını müteakip işin kullanılması ve/veya işletilmesi, işin kesin kabulünün yapıldığı anlamına gelmez.
5. Kabul komisyonları, yüklenicinin yaptığı işte tereddüt doğuran durumlar görürse, durumun tahkiki için, sözleşmede yazılı olmasa bile, her türlü giderleri yükleniciye ait olmak üzere gerekli teknik deneylerin yapılmasını isteyebilecektir.
6. Geçici kabul ile kesin kabul tarihi arasında geçecek teminat süresi 12 (on iki) ay olup, bu süre geçici kabul itibar tarihinden başlar. Yüklenici, işlerin teminat süresi içindeki bakımını yapmak ve tümünü iyi bir şekilde korumak ve çıkabilecek kusur ve aksaklıkları gidermek zorundadır. Bitirilmiş yapıların ve işe ait altyapıların idare tarafından kullanıma ve işletilmesinden kaynaklanan veya yüklenicinin kusurları dışındaki hallerin gerektiği onarımlar bakım yükümlülüğünün dışındadır. Kullanma ve işletme sonucu olmaksızın ortaya çıkan kusur ve aksaklıkların giderilmesi ve teminat süresince işlerin bakım giderleri yükleniciye aittir.
7. Kesin kabul için belirlenen tarihte, yüklenicinin yazılı müracaatı üzerine, kesin kabul komisyonu oluşturularak geçici kabuldeki esas ve usullerle kesin kabul yapılır. Kesin kabul tutanağının yetkili makam tarafından onaylanması ile kesin kabul işlemi tamamlanmış olur. Kesin kabul tutanağının yetkili makam tarafından onaylanmasından sonra yüklenicinin sözleşme konusu işten dolayı idareye karşı olan sorumluluğu kalmamakla birlikte 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun 13'üncü ve 30'uncu maddeleri hükümleri saklıdır.

MADDE 6 - YÜKLENİCİ'NİN BU İŞİN YÜRÜTÜLMESİ SIRASINDA TEMİN EDECEKLERİ ARAÇ VE GEREÇLER

1. İDARE, YÜKLENİCİ FİRMA'ya bir Şantiye yeri teminle mükellef değildir. YÜKLENİCİ FİRMA Şantiye binasını kendi imkânları ile yapacaktır.
2. Yüklenici, idarenin işlerinin kontrolünü yapabilmesi için Şantiye içerisinde 1 adet 50 m² mutfak ve WC'li konteyner veya prefabrik yapacak, içerisine kontrol elemanı kadar masa, sandalye vb. gibi gerekli malzemeleri yerleştirip, 2 adet dizüstü bilgisayar, 1 adet tablet ve 1 adet renkli yazıcıyı koyacak ve ofisin masraflarını (kırtasiye, temizlik vb.) karşılayacaktır. Şantiyeye gelen kontrol yetkililerine iş güvenliği ekipmanlarını temin edecektir. (Baret, iş ayakkabısı vb.).Bütün bu malzemeler iş bitiminde yüklenici firmaya iade edilecektir. Şantiyede İDARE' ye tahsis edilen odaların internet, elektrik, su, telefon, faks, temizlik ve yakıt giderleri YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır.
3. Yukarıdaki koşullar-gereksinimler yer tesliminden sonra 30 gün içinde gerçekleştirilecektir.
4. Şantiye binalarının bakım ve onarımı YÜKLENİCİ'ye aittir.

MADDE 7 - ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER :

1. Yüklenici, İhale Şartnamesi, Sözleşme, Özel İdari ve Teknik Şartname'nin hükümlerini, bu ihale dokümanlarının eki olan ihale eki projeler, mahal listeleri ve Teknik ve Özel İdari Şartnameleri dikkate alarak teklifini verecektir.
2. Yüklenici inşaatta kullanacağı onaylı inşaat ve tesisat malzemelerinden lüzumlu görülenlerin numunelerini kontrol mühendisine verecek ve şantiyesinde bulunduracaktır.

3. Yüklenici, şantiye ofisinde işe ait dökümanların arşivlenmesini yapacak, sözleşme, zemin etüt raporu, plankoteler, projeler, iş programı, günlük şantiye defteri, inşaat ruhsatı, SGK dökümanları, teknik personele ait belgeler, ilgili Belediye ve kurumlarla yapılan yazışmalar, iş güvenliği kontrol ve ikaz raporları, malzemelere ait test ve deney raporları, İdare ile yapılan yazışmalar, malzeme onay formları, saha tutanakları, vb. dökümanları bulunduracaktır. Projelerin ıslak imzalı ve/veya İdare’ce aslı gibi yapılmış nüshaları bulundurulacak, iş mahallinde sahada görev yapan teknik eleman, ekip ve alt taşeronlarda yine onaylı proje nüshaları ile çalışması sağlanacaktır.
4. İhale dokümanlarında “gün” olarak belirtilen bütün süreler, aksi belirtilmediği sürece takvim günüdür.
5. Ocaklardan her cins malzeme çekilmesi için gerekli yol, köprü, tesisler, servis yolları ve servis köprüleri için Yüklenici’ye bir bedel ödenmeyecektir.
6. Tüm imalatlar TSE Standartlarına, proje ve mahal listesinde belirtilen poz numaralarına göre tüm İdarelerin Birim Fiyat Tariflerine, özel imalatlarda ise Özel Birim Fiyat Tariflerine uygun olarak yapılacaktır.
7. Duvar fayans kaplamalarında dökülmeyi önleyici tedbirler (beton sathın pürüzlendirilmesi vb.) alınacak, suya dayanıklı yeterli miktarda özel fayans yapıştırıcısı ve fayans bitirme elemanları kullanılacaktır.
8. Betonarme tavan-perde brüt yüzeylerinde alçı-sıva imalatı öncesi, yüzey temizliği yapılacak, ara yüzeyde bağlayıcı özelliğe sahip aderans arttırıcı brüt beton astarı kullanılacaktır. Alçı-sıva imalatı anolu yapılacaktır.
9. Demir donatı imalatlarında paspayı elemanı kullanılması zorunludur.
10. İşin yapımında, kesinlikle hazır beton kullanılacaktır. Yüklenici, ihale öncesi bölgenin hazır beton Şartlarını öğrenip, gerekli tedbirlerini alacaktır. Beton döküm İşlemi ve harçlı imalatlar hava Şartlarının fen noktasında uygun olan zamanda yapılacak, mevsim Şartlarına göre betonun katkılı dökülmesi, ısıtılması, sulanması, korunması ve kürlenmesi sağlanacaktır.
11. Hazır taze beton; numune alınması, deneylerin yapılması, raporlanması süreçlerinin izlenmesi ve denetlenmesi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Elektronik Beton İzleme Sistemi (EBİS) ile yürütülecektir. Bu itibarla beton numunesine ilişkin deneyler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Laboratuvarları veya ÇŞB izin belgeli Laboratuvarlarca gerçekleştirilecektir. Laboratuvarlara ulaşan beton etiketleri, EBİS mobil yazılım üzerinden aktif hale getirilecektir.
12. Beton dökümünde mümkün olduğunca soğuk derz oluşturulmamasına özen gösterilecektir. Herhangi bir nedenle beton dökümü yarım bırakılacaksa, tekniğine uygun olarak ek yerler oluşturulacaktır. Kolon ve perdelerde ek yer bırakılmayacak, kirişlerde ve döşemelerde açıklığın 1/4’ünde bırakılacak, pilye ve kıvrım yerlerine en az 20 cm ilerisinde olacak, ek yerleri momentin en az olduğu yerlerde olmayacaktır. Soğuk derzin olduğu durumlarda, yeni döküme geçilmeden sertleşmiş beton yüzeyi pürüzlendirilecek, temizliği yapılacak, ara yüzeyde aderans arttırıcı kimyasal katkılar kullanıldıktan sonra sertleşmiş betonunkinden dozajı daha yüksek beton ile döküme devam edilecektir.
13. Demir – Çelik donatı, Şantiye stok alanlarında mevsim Şartlarına maruz bırakılmayacak, çalışılmayan dönemlerde kapalı ve/veya sundurma alanında (toprak teması bulunmayacak) bekletilerek korozyona uğraması engellenecektir. Betonarme imalatla bırakılan filizler, çalışılmayan dönemde üzerinin kapatılması ve/veya kaplanarak ilave tedbirler alınarak korozyondan korunması sağlanacaktır.
14. Yapıların toprak teması bulunan bodrum kat mahallerinde projede ve mahal listesinde yer alsa bile alçı sıva imalatı yapılmayacaktır. Alçı sıva imalatının bulunması halinde Uygulama Kontrollüğünün görüşü doğrultusunda nemlenme ve yoğunlaşmaya sebebiyet vermeyecek harçlı sıva, hazır sıva vb.malzemeler ile imalat değişikliğine gidilecektir.
15. Taşıyıcı olmayan duvarlarda, projede ve mahal listesinde yer almasa bile, yüksekliği 3 metreyi geçen yerlerde yatay hatıl, duvar uzunluğu 5 metre’yi geçen yerlerde düşey hatıl uygulaması yapılacaktır.
16. PVC Drenaj boruları tünel tipi kullanılacak, tıkanmayı engelleyici şilte ile sarılacaktır.
17. Son kat betonarme tabliyesinde; vibrasyonlu mastar çekilecek, zeminin düzleştirilmesi, beton

arasındaki boşlukların kapatılarak sızdırmazlığın artırılması ve beton yüzeyinin sağlamlaştırılması için helikopterli perdah uygulaması yapılacaktır.

18. Kat holü ve daire zemin kotu arasında fark oluşmaması için gerekli imalat düzenlemeleri ve tedbirleri alınacaktır.
19. Döşemede şap altına yapılacak ses yalıtım şiltesi uygulaması (projede yer alması halinde) havuzlu sistem olarak yapılarak ses şiddetinin duvarlardan iletilmesi engellenecektir.
20. Tüm korkuluk imalatları; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak imal edilecektir.
21. İş mahallinde imalat sıralamasına dikkat edilecek olup, fen ve sanat kurallarına uygun olarak iş programı dahilinde imalatlar sonlandırılacaktır. Harçlı vs. imalatlar bitirilmeden, montaj elamanları takılmayacak, vb. uygulamalarda yapım tekniği açısından belli bir periyotta yapılması gereken imalatlar hakkında kontrol teşkilatının talimatlarına uyulacaktır.
22. Yüklenici, malzeme stok alanı olarak Şantiye yerleşim planı hazırlayıp idareye sunacak ve belirtilen yerleri kullanacaktır. Proje alan sınırı dışında kullanılan stok alanı ve Şantiye binalarının sorumluluğu Yükleniciye aittir. Şantiye binaları, depo ve çalışma alanlarında oluşan malzeme ve ambalaj artıkları, molozlar, kazı artıkları vs., çalışmayı engellemeyecek şekilde ve zaman aralığında Şantiye dışına çıkaracaktır. Döküm yerini sağlamak ve bundan doğacak her türlü İdari, teknik mali yükümlülük Yüklenici'ye ait olacaktır.
23. Isı merkezlerinde, hidroforların ve su deposunun bulunduğu mahalde oluşacak sesin üst kat ve diğer mahallere intikalini önlemek için ses izolasyonu yapılacak, gürültü ve titreşimlerin diğer mahallere intikali önlenecek tedbirler alınacak ve ilgili yönetmeliklere uyulacaktır.
24. Teslim aşamasında; bağımsız bölüm kullanıcıları ve/veya ilgili kurum devir-teslim İşlemleri Yüklenici firma bünyesinde bulunan teknik elemanlarca yapılacak olup, proje ve iş kapsamında teknik bilgiye sahip olmayan ve yetkisiz kişiler ilgili taraflara muhatap edilmeyecektir. Devir – teslim tutanağında teknik eleman isim, yetki ve unvanı belirtilecektir.

MADDE 8 - PROJELER:

İşlerin geçici kabulünden önce, uygulama projeleri, uygulama sırasında yapılmış değişiklikleri de içeren ve işin bitmiş durumunu gösteren nihai projeler (as-built drawings) Yüklenici tarafından bedelsiz olarak hazırlanıp orijinalleri ve sayısal olarak CD'ye kaydedilmiş şekilde İdare'ye teslim edilir.

Altyapı uygulama projeleri hazırlanırken ve uygulamasında Büyükşehir Belediyelerine bağlı altyapı kurumlarının (KASKİ vb.) proje hazırlama ve yapım Şartnamelerine ve yönetmeliklerine uyulması gerekmektedir.

MADDE 9 – İŞ PROGRAMI:

İş programı İşlemleri, Yapım İşleri Genel Şartnamesinin (Y.İ.G.S.) “işin yürütülmesi (iş programı)” başlıklı 17'nci maddesi hükümlerine göre yapılacaktır. Yüklenici Y.İ.G.S.'nin ilgili hükümleri kapsamında ve Şartlarında İdarece verilen örneklerle uygun bir iş programını hazırlayarak, onaylanmak üzere yer tesliminden sonra 15 (onbeş) gün içerisinde İdareye teslim edecektir. İş programı İdarenin onayıyla geçerli olur. Yüklenici İdarece onaylanmış iş programına uymak zorundadır. Ancak zorunlu hallerde İdarenin uygun görüşü ile iş programında değişiklik yapılabilir.

MADDE 10 - MALZEME ONAYLARI:

Yüklenici, iş kapsamında kullanılacak olan tüm malzemeler için imalata başlamadan evvel İdareden onay almak zorundadır. Kullanılacak malzemelerde, üretim yeri Türkiye olan ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenen kriterlere göre “Yerli Üretim” logo ve işaret içeren malzeme ve ürünlerin kullanımına öncelik verilecektir.

Kullanılacak malzemelerde işin proje ve mahal listesinde belirtilen Şartlara ve hükümlere göre hareket edilecek olup, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; yapı işleri inşaat, makine ve elektrik tesisatı

genel teknik Şartnamelerine dair tebliğler, yapı malzemeleri yönetmeliği ve bu yönetmelik kapsamında uygulanacak teknik Şartnamelerin yayınlanması hakkındaki tebliğlerde belirtilen hususlara da uygun olacaktır.

1. Sözleşme kapsamında yapılacak işlerde, standartlara (TSE ve/veya İdareміz tarafından kabul edilmek Şartı ile TÜRKAK tarafından akredite edilmiş Belgelendirme kuruluşlarınca verilmiş Türk Standartlarına (TS) uygunluğunu gösteren belge, teknik gerekçelerle yine kullanılması İdarece uygun görülen uluslararası CE standartlarına haiz) uygun, fenni nitelik ve Şartlara sahip malzemeler, cihazlar vb. kullanılacaktır. İdare her türlü belgelemeye sahip ürünün imalata uygunluğunun kontrolü için Üniversitelerden ve/veya Laboratuvarlardan test ve rapor isteme hakkına sahiptir.
2. Birinci kaliteden olmak üzere en az 3 (üç) alternatifli olarak tanıtım dosyaları ile birlikte Kontrollük ve İdare'nin onayına sunulacak ve gerekenler için İdare'ye numune verilecektir. Malzeme üreticisinin alternatifi bulunmaması durumlarında bir ve/veya iki alternatifli onay sunulabilecektir. İdare söz konusu malzemelerin fenni özelliklerini tespit amacıyla, her türlü gideri Yüklenici'ye ait olmak üzere uygun göreceği kuruluşlardan test raporu isteyebilir. Tüm iş kalemleri (inşaat-mekanik-elektrik) ile ilgili malzemelerin seçiminde İdare' nin yazılı izni alınmış olacaktır.
3. İdare tarafından malzeme onayı verilen ürünün temininde sıkıntı olması, üreticiden kaynaklı sorunlar nedeniyle ürün arzında azalma olması, üretim kalitesinin bozulması, işyerine zamanında sevk edilememesi, uygulama aşamasında malzeme hakkında görülebilecek sorunlar, İdareye iletilen numuneden farklı kalitede ürünün Şantiyede kullanılması, yapılacak testlerde uygun sonuçların alınamaması, vb. durumlarında, İdare; verilen malzeme onayının iptalini yapmakla serbest olup, Yüklenici, onaylı marka ve ürüne ilave olarak ek malzeme onayı verilebilecek ve/veya ilk malzeme onayında alternatif olarak sunulan diğer malzemeler İdare tarafından onaylanması Şartı ile kullanılabilecektir.
4. Yukarıda belirtilen Şartlara uymayan malzemenin kullanılmasından doğacak her türlü sorumluluk Yüklenici'ye aittir.
5. Yüklenici, Kontrol tarafından Şantiyeden uzaklaştırılması istenilen malzemeleri bütün giderleri kendisine ait olmak üzere, Şantiye dışına çıkaracaktır. Çıkarmadığı takdirde, Kontrol tarafından Şantiye dışına çıkarılacak/çıkarttırılacak ve yapılan masraf Yükleniciden tazmin edilecektir.
6. Onaysız malzeme kullanıldığının fark edilmemesi sonucu Yüklenici'ye İdare tarafından yazılı uyarı yapılmamış olması; malzemenin fenni nitelik ve Şartları haiz bulunduğu ve Türk standartlarına uyduğu anlamına gelmeyeceği gibi, bu hal Yüklenici'nin sorumluluğunu da ortadan kaldırmaz.
7. Yukarıda belirtilen Şartlara uygun olmayan malzeme kullanılmasından doğacak, gizli ayıplardan veya bu nedenle konut alıcıları, diğer üçüncü Şahıs ve kurumlardan gelecek her türlü talep dâhil olmak üzere tüm sorumluluk Yüklenici'ye aittir.

MADDE 11 – ŞANTIYE ETRAFININ ÇEVİRİLMESİ VE KULLANILACAK LEVHALAR:

YÜKLENİCİ, Sözleşme'nin akdinden itibaren en geç 10 (on) gün içinde inşaat sahasının İdarece gösterilecek yerlerine, aşağıda özellikleri ve uygulama Şartları açıklanan levhaları koymaya mecburdur.

1. Şantiye etrafı 122 cm x 244 cm OSB levha (yönlendirilmiş levha) ile idarenin onayı doğrultusunda çevrilecektir.
2. Levhalar üzerine İdare'nin, inşaatın ve Yüklenici'nin adı, ruhsat tarih ve numarası, proje müellifi, kontrol teşkilatı, yer teslim ve iş bitim tarihleri ile lüzumlu görülecek diğer hususlar yazılacak ve imalatçı firma tarafından yapılan tasarımlar İdare'nin görüşüne sunulacaktır.
3. Uygulama, İdare' nin onaylayacağı detay projelere göre yapılacaktır.
4. Yazılar, İdare' nin uygun göreceği boyutlarda olacak ve söz konusu levhalarda proje ile ilgili fotoğraflar bulunacaktır.
5. Levha panolar gece de görünecek Şekilde ışıklandırılacaktır.
6. Tip tabela İdare'nin uygun göreceği detaylar dâhilinde yapılacaktır. İşin ve projenin özelliğine göre

boyutlandırmada ve detaylarda değişiklik yapma hakkını İdare saklı tutar.

7. Şantiyenin bulunduğu alana meskûn mahalden ulaşımı kolaylaştırmak için uygulama kontrollüğünce belirlenecek yerlere yön levhası konacaktır.
8. Bu işler için Yüklenici'ye ayrıca bir bedel ödenmeyecektir.

MADDE 12- VERGİ, RESİM, YAPIM VE İSKAN RUHSATLARI, TAPU İLE DİĞER GİDERLER

İş bu sözleşmenin noter huzurunda imzalanması ile oluşacak noter masrafı; Sözleşmenin makbuzu İDARE adına kesilmiş olsa dahi YÜKLENİCİ FİRMA tarafından karşılanacaktır. YÜKLENİCİ FİRMA bu durumu kabul ve taahhüt etmiş olur.

İnşaata ilişkin yatırılacak olan harçlar, Sözleşme hükümlerine göre yatırılacaktır. Bu masrafların geç yatırılmasından doğacak aksaklıklarından ve gecikmelerden dolayı İDARE'den süre uzatımı talep edilmeyeceği gibi bir bedel de istenmeyecektir.

YÜKLENİCİ FİRMA; inşaat başlangıcından, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınıncaya kadar inşaatı, depreme, yangına, sabotaja vs. tehlikelere karşı ALL RİSK sigorta ettirecektir. Sigorta poliçesi İDARE'ye ibraz edilmediği takdirde inşaat başlanılmayacaktır. İnşaat, Sözleşmenin yapıldığı ilk günden başlayıp, toplam iş süresini kapsayarak yapılacak harcamaları da güvence altına almak koşuluyla deprem, doğal afetler ve inşaat kusurlarına karşı güvence altında tutacak miktarda sigorta edilecektir.

YÜKLENİCİ FİRMA; bağımsız bölümlerin yapı kullanma izin belgelerinin alınması, kanalizasyon veya fosseptik, asansör, su, elektrik, doğalgaz, telefon, kablolu TV ve güvenlik (yangın, CCTV, vb.) gibi gerekli izin ve belgeleri tamamlayacak, inşaatın geçici kabulünden önce İDARE'ye ibraz edecektir.

İnşaata ait bütün SGK giderleri ve vergi borçları YÜKLENİCİ FİRMA'ya aittir ve yer tesliminden itibaren 6 (altı) aylık periyotlarla SGK ve vergi borcu olmadığına dair belgeler İDARE'ye vermekle yükümlüdür. İş tamamlandığı takdirde SGK ve vergi borcu yoktur evrakını da YÜKLENİCİ FİRMA İDARE'ye vermekle yükümlüdür.

İşyerindeki her türlü alet, malzeme, makine, vasıta ve sair malzemelerin muhafazası YÜKLENİCİ FİRMA'ya aittir.

İsim değişikliği ruhsatı YÜKLENİCİ FİRMA 'ya aittir. Yer tesliminden sonra ilk 30 (otuz) gün içerisinde isim değişikliği ruhsatı YÜKLENİCİ FİRMA tarafından alınacaktır. Söz konusu ruhsatın alınabilmesi için gereken KASKİ Proje ve Bağlantı Harçları, Belediye Proje Tasdik Harçları, Kepsaş Harçları, ayrıca burada belirtilmemiş olup ödenmesi gereken resmi ve özel kurumlara yatırılması gereken tüm vergi ve harçlar YÜKLENİCİ tarafından ödenecektir.

MESKEN için İDARE' ye ait olan daire ve dükkânların mesken alınması için gereken tüm vergi, harçlar ve diğer giderler YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır.

Yükleniciye ait olan dairelerin mesken için Kayseri Talas Belediyesine ödenmesi gereken harç ve masraflar Yüklenici tarafından ödenecektir. Kayseri Talas Belediyesi dışında ödenmesi gereken tüm vergi, harç ve masraflar YÜKLENİCİ tarafından ödenecektir.

NOT: İhale dosyası içinde verilen RENDER'lar (3 boyutlu görseller) bilgi amaçlı olup ihale dökümanı değildir.

Erman AĞMAZ
Belediye Başkan
Yardımcısı