



T.C.
GENÇLİK VE SPOR BAKANLIĞI
Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü

ÖN PROTOKOL

**(15 yıla kadar bina kiralanması genel ve teknik şartları,
değerlendirme kriterleri, ön protokol ve kira sözleşmesi)**

2015

T.C.
GENÇLİK VE SPOR BAKANLIĞI
YÜKSEKÖĞRENİM KREDİ VE YURTLAR KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
15 YILA KADAR ÖN PROTOKOLLE BİNA KİRALANMASI
GENEL VE TEKNİK ŞARTLAR

A- GENEL HUSUSLAR

1. Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü (Kurum / İdare) tarafından yurt olarak kullanılmak üzere proje safhasında ya da yurt binası olarak yapılmış, şartnamedeki tüm hususları sağlamış olması koşulu ile natamam binalar 15 yıla kadar kiralanacaktır.
2. Müracaat;
 - İstekli tarafından dilekçe ile Kuruma müracaat edilecektir. Kuruma verilecek dilekçede binanın kaç yıl süreyle Kuruma kiralanacağı belirtilecektir.
 - Teklif edilecek binanın tapu kaydı ve imar durum belgesi (*teklif edilen yıla ait*) Kuruma verilecektir.
 - Binaların 1/100 ölçekli avan projesi mahal listesi ile birlikte Kuruma verilecektir. Avan projede vaziyet planı, kat planı, kesit ve görünüşler olacaktır.
3. Teklif edilecek binanın kapasitesi bazalı sistemle illerde 750 ilçelerde ise 300 ve üzerinde olacaktır.
4. Bina içerisinde, müstemilatında veya bahçesinde sosyal ve sportif faaliyetlerin yapılabileceği alanlar düzenlenmesi ve eşyalı kiralama tercih sebebi olacaktır.
5. Teklif edilecek taşınmazın mülkiyetinin teklif edene ait olmaması halinde mal sahibi tarafından inşaatı yapacak istekliye noter tasdikli muvafakat verilecek olup taşınmazın Kuruma kiralanacağı ve teslim tarihi itibarıyla kiralama süresi tapuya şerh edilecektir.
6. Projede zorunlu değişiklik olması durumunda Kurumun görüşü alınacaktır.
7. Kiralama ile ilgili tüm vergi, resim, harçlar vb. giderler istekli tarafından karşılanacaktır.
8. Binada yurt olarak kullanılmaya uygun kalorifer veya klima, sıcak su, elektrik vb. alt yapı tesisatının bulunması gerekmektedir.
9. Binalar, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğe uygun olarak yapılacaktır.
10. Binaların tamamlanmasına müteakip istekli tarafından alınacak iskân izni, teslim tarihinde Kurum'a verilecektir.
11. Kiralanacak binaların donanımı / mefruşat malzemeleri (*baza / karyola, nevresim takımı, perde, dolap, masa, sandalye vb.*) Kurum tarafından gerçekleştirilecek olmakla birlikte, istemesi halinde Kurum standartlarına uygun olarak ve bedel istenmeksizin İSTEKLİ tarafından tedarik edilmesi de uygun değerlendirilecektir.
12. Kurum, ön protokolle kiralama işlemini yapıp yapmamakta serbesttir.
13. İstekliler, tekliflerini sunmak için yaptıkları masraflar nedeniyle Kurumdan herhangi bir talepte bulunamaz.
14. Yurdun bulunmasına esas Üniversite veya birimlerinin faaliyetine son verilmesi halinde kiralama kendiliğinden sona erer. Bundan dolayı mal sahibi/vekili herhangi bir tazminat vb. taleplerde bulunamaz

B- BEDEL TESPİTİ, ÖN PROTOKOL ve KİRA SÖZLEŞMESİ DÜZENLENMESİ İLE DİĞER İŞ VE İŞLEMLER

1. Binaların kira bedeli tespiti, öğrenci kapasitesi göz önünde bulundurularak Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü Tarafından Taşınmaz Satın Alınması, Mülkiyetindeki Taşınmazların Satılması, Trampası, İrtifak Hakkı ve Benzeri Aynı Nitelikteki Hakların Tesis Edilmesi, Taşınmaz Kiralanması, Kiraya Verilmesi Hakkında Yönetmeliğin 8¹ ve 20² nci maddelerine göre Kurum tarafından yapılacaktır.
2. Teklif/tekliflerin belirlenen kapasitenin üzerinde olması halinde uygun teklif/teklifler Kurum tarafından değerlendirilir. Uygun bulunan teklif/teklifler yönetim kuruluna sunulur.
3. Yönetim Kurulunun uygun görmesi halinde teklif/teklifler ile ilgili 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 22nci maddesine göre pazarlık yapılarak ön protokol düzenlenecektir (EK-1). Ön protokol Kurum ile istekli arasında yapılacaktır (Noter Onayı gerekmekte).
4. Ön protokol imzalanmadan istekli tarafından bir aylık kira bedeli tutarı banka kesin teminat mektubu veya nakit olarak Kurum hesabına yatırılacaktır.
5. İstekli tarafından hazırlatılıp Kurum tarafından onaylanacak uygulama projeleri, taahhütnameler ve eki mahal listesinde belirtilen imalatlar ön protokolde belirtilen süre içerisinde tamamlanacaktır.
6. Bina ve müştemilatının, mücbir sebepler dışında ön protokol sözleşmesinde belirlenen zamanda tamamlanıp, idareye teslim edilmemesi durumunda, gecikilen her gün için ön protokol sözleşmesinde öngörülen günlük gecikme cezası uygulanır. Mücbir sebepler nedeniyle süre uzatımı verilebilecek haller aşağıda sayılmıştır:
 - Doğal afetler,
 - Kanuni grev,
 - Genel salgın hastalık,
 - Kısmi veya genel seferberlik ilanı,
 - Gerekli görülmesi halinde Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu tarafından belirlenecek haller (*teslimi öngörülen süreç / zaman diliminin yurt kapasitesi doluluk oranına izin vermemesi vb. – Kasım Haziran ayları*),

Yukarda belirtilen hallerin mücbir sebep olarak kabul edilmesi ve Mal sahibine süre uzatımı verilebilmesi için, mücbir sebep olarak kabul edilecek durumun;

- a) Mal sahibinin kusurundan kaynaklanmamış olması,
- b) Taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması,
- c) Mücbir sebebin meydana geldiği tarihi izleyen yirmi gün içinde Mal sahibinin İdareye yazılı olarak bildirimde bulunması,
- d) Yetkili Kamu Kurumları / merciler tarafından belgelendirilmesi, zorunludur.

Ön protokol sözleşmesinde tespit edilen tarih veya süre haricinde, havanın fen noktasından çalışmaya uygun olmayan devresi ile resmi tatil günleri göz önünde tutularak teslim tarihi veya süresi belirlenmiş sayılacağından, mal sahibi, çalışmadığı bu gibi günleri öne sürerek süre uzatılması isteğinde bulunamaz,

7. Mal sahibi ön protokol sözleşme ve eklerinde yer alan hükümlere uygun olarak binayı tamamladığında, teslim alınması için İdareye yazılı olarak başvurur.

Yurt Bina ve eklentileri İdarenin oluşturacağı Bina Teslim Alma Komisyonu tarafından en geç 10 (on) gün içerisinde incelenerek yapılan tespitler bir tutanağa bağlanır. Bu inceleme sırasında mal sahibinin veya vekilinin de hazır bulunması gereklidir. Yükleniciye yapılacak tebligata rağmen kendisi / vekili gelmezse komisyon incelemeyi tek taraflı yapar ve düzenlenen tutanakta bu husus belirtilir. Yapılan inceleme sonucunda;

- Ön protokol sözleşmesi ve eklerine uygun olarak tamamlandığı ve kullanılmasında bir engel bulunmadığı anlaşırsa idare tarafından teslim alınarak kira sözleşmesi yapılır.
- Sözleşmede belirtilen süre sonunda, binanın tamamlanmaması veya kullanılmasına engel bir durumun bulunması halinde, bina tamamlanıncaya kadar geçecek her gün için sözleşmesinde öngörülen günlük gecikme cezası uygulanır. İstekli – Teslim Alma Komisyonunca eksiklerin giderilebileceği öngörülen tahmini süre doğrultusunda, cezalı çalışılacak süreç için ek kesin teminat tutarının İdarenin hesabına yatırılması / ek kesin teminat mektubunun İdareye teslim edilmesi zorunludur.
- Bina teslim alma komisyonu, binanın yurt olarak hizmet vermesine engel nitelikte olmayan kusur ve eksiklikler tespit ederse; belirlediği kusur ve eksikleri içeren ayrıntılı rapor düzenleyerek giderilmesi için gerekli olan süreyi öngörür. İstekliye teslim edilen rapor kapsamında eksiklikler, öngörülen sürede mal sahibi tarafından giderilmezse, süre bitiminden kusurların giderilmesine kadar geçecek her gün için sözleşmesinde belirtilen günlük gecikme cezası uygulanır. Bu durumda cezalı çalışılacak günlere ait, ek kesin teminat tutarının İdarenin hesabına yatırılması / ek kesin teminat mektubunun İdareye teslim edilmesi zorunludur.

Bina teslim alma komisyonu, mal sahibinin yaptığı işlerle ilgili tereddüt doğuran durumlar görürse, durumun tahkiki için, sözleşmede yazılı olmasa bile, her türlü masrafları mal sahibine ait olmak üzere gerekli teknik deneylerin yapılmasını isteyebilir.

8. Sözleşmenin feshi durumları,

- ❖ Mal sahibinin sözleşmeyi feshetmesi; ön protokol sözleşme yapıldıktan sonra mücbir sebep halleri dışında mal sahibinin mali acz içinde bulunması nedeniyle taahhüdünü yerine getiremeyeceğini gerekçeleri ile birlikte yazılı olarak bildirmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilir.
- ❖ İdare aşağıda belirtilen hallerde sözleşmeyi fesheder;

a) Mal sahibinin taahhüdünü ön protokol sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya işi süresinde bitirmemesi üzerine, sözleşmesinde belirlenen oranda gecikme cezası uygulanmak kaydıyla, idarenin en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi,

b) Ön protokol sözleşmesindeki sürenin sonunda binanın tamamlanmaması veya kullanılmasına engel bir durum bulunması halinde, eksiklerin tamamlanması öngörülen gecikme süreci için sözleşmesinde günlük gecikme cezaları toplam tutarı kadar ek kesin teminatın İdarenin hesabına yatırılmaması / ek kesin teminat mektubunun İdareye teslim edilmemesi durumunda, İdare tek taraflı olarak sözleşmeyi fesheder,

Bu durumda Kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar İdarece gelir kaydedilir.

Ayrıca, sözleşmenin feshi nedeniyle İdarenin uğradığı zarar ve ziyan mal sahibince tazmin edilir.

c) 6. maddede yer alan ‘Doğal afet, kanuni grev, genel salgın hastalık, kısmi veya genel seferberlik ilanı ve gerektiğinde Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü tarafından belirlenecek diğer’ hallerin idare tarafından mücbir sebep olarak kabul edilerek sözleşmenin feshedilmesi için; mal sahibinden kaynaklanan bir kusurdan ileri gelmemiş olması, taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması, mal sahibinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemiş bulunması, mücbir sebebin meydana geldiği tarihi izleyen yirmi gün içinde mal sahibinin idareye yazılı olarak bildirimde bulunması ve yetkili Kamu Kurumları / merciler tarafından belgelendirilmesi zorunludur. Bu durumda kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar iade edilir.

9. Bina teslim alınmadan önce ön protokole göre incelemesi yapılarak, ön protokolde belirtilen kira bedeli üzerinden kira sözleşmesi Kurum ile istekli arasında imzalanacaktır (EK-2).
10. Binanın teslim alınmasını müteakip kira bedeli, Kira Sözleşmesinde belirtilen istekliye ait banka hesabına Kurum tarafından ödenecektir.
11. Kiralanan binaların bir yıllık kullanım süresi sonunda kiralamaya devam edilmesi halinde yıllık kira artışı Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Kamu İdarelerinin Taşınmaz Kiralamalarına İlişkin Genelgede açıklandığı üzere Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) oranını geçmeyecek şekilde belirlenecektir.
12. Kira sözleşmesinde belirtilen kiralama bitim tarihinden iki ay öncesinde aksine bir talep olmadığı taktirde kira sözleşmesi birer yıl süreler halinde uzamış sayılacaktır.

¹ MADDE 8 – (1) Tahmin edilen bedel; kıymet takdir komisyonunca aynı yerde ve aynı nitelikte olan emsal taşınmazların rayiç bedeli dikkate alınarak, gerektiğinde belediyeler, ziraat, sanayi veya ticaret odaları gibi kamu kurum ve kuruluşları ile özel emlakçılardan ya da hizmet alımı suretiyle Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinden soruşturularak tespit edilir.

² MADDE 20 –(1) Yurt olarak kullanılmak üzere kiralanacak taşınmazların tahmin edilen aylık kira bedeli kıymet takdir komisyonunca tespit edilir. Ancak bu bedel, yurt yatak kapasitesinin öğrenciden alınacak aylık yurt ücreti ile çarpımı sonucunda bulunacak tutarın yüzde yetmişini geçemez.

C- TEKNİK HUSUSLAR

Kurum tarafından ön protokol kiralama yolu ile temin edilmesi planlanan yurtlarda, proje aşamasında ihtiyaç ve fonksiyon yönünden uygulanması gereken şartlar aşağıda belirtilmiştir.

Projelendirme ve inşaat aşamasında, yurt binası kapsamında yürürlükte olan güncel deprem, yangın, sığınak, asansör ve enerji verimliliği hakkındaki mevzuat, kanun ve yönetmeliklere uyulması gereklidir. Statik hesaplarda yurt katsayıları baz alınıp, mimari / inşai imalatlar diğer yönetmelikler de yer alan içeriği karşılamalıdır.

İdareye sunulacak projelerin statik açıdan yurt binası için gerekli değerleri sağlaması, yangın yönetmeliği gereği 200 kişiden fazla kişinin kalacağı yurt binalarında uygun kaçış mesafesi sağlanmak üzere yangın merdiveni/merdivenleri ile Otomatik Spring Sistemi tesis edilmesi, sığınak yönetmeliği doğrultusunda kişi sayısının %20 artırılması ile hesaplanacak olan sığınak alanının sağlanması vb.

C.1 - MİMARİ ve İNŞAAT

Tüm kat planları ve vaziyet planı ile kesitler kurum tarafından verilen donatım malzemesi boyutlarına göre birebir yerleştirilerek tefrişli ve her kat için ayrı ayrı kapasitenin (*her katta kaç adet kaçır kişilik odanın bulunduğu, tip oda planının ölçülü olarak verildiği, ilk paftaya toplam kapasitenin işlendiği*) yazılı olduğu 1/100 veya 1/200 ölçekli çıktı ve bilgisayar ortamında (autocad-dwg dosyası) Kurum ön onayına sunulacaktır. Pafta boyutları A2 veya A1 olarak düzenlenecektir.

Donatım malzemesi boyutları: Her odaya bir öğrenci için 50x50 komidin 65x80 çalışma masası, 50x50 sandalye, 50x50 giysi dolabı, 90x190 yatak ve ortak kullanılmak üzere 1 adet 60x60 mini buzdolabı ve 1 adet 50x50 ayakkabılık, yataklar arasında oda içerisinde sirkülasyonun sağlanması için tefriş elemanları arasında / sirkülasyon alanlarında min. 60cm boşluk bırakılacaktır.

Mutfak, çamaşırhane ve ısı merkezleri tefrişli projelerine kullanım alanı (m²) ve malzeme boyutları kapsamında Kurum teknik personeline uygunluk onayı verilmelidir.

Yapılacak yurt binasının cephe aldığı sokak/cadde kaldırım üst kotuna bitişik olması halinde; sokak cephesine bakışı olan bodrum, zemin ve kot farkından dolayı tesviye kotuna yaklaşan normal kat pencerelerine güvenlik amaçlı ferforje korkuluk yapılması, Bina yerleşiminin arsadan çekme mesafeleri ile belirlendiği durumlarda ise; min. 1mt. duvar üzeri min. 1,5mt. korkuluk konulması, arsanın eğimli olması durumunda duvar ve korkuluklar kotlara uygun olacak ve min. yükseklikler yukarıda belirtilen ölçülerde olmak koşuluyla yapılarak çevre güvenliğinin sağlanması gerekmektedir.

1- Yurtlarda çevre tanzimi, yürüme - araç yolları ve çevre aydınlatmasının inşaatla birlikte, İdareye verilecek vaziyet planına göre yapılması, çevre aydınlatmalarının güvenlik ihtiyacını karşılayacak düzeyde yapılması, (bkz. elektrik işleri)

2- Zaruri olmadıkça fosseptik yapılmaması, giderlerin kanalizasyon şebekesine bağlanması, fosseptik yapılması zaruri olan yerlerde ilgili Belediye ile yazılı mutabakat sağlanması, çevre şartları doğrultusunda gerekliyse arıtma tesisi yapılması,

3- Bina çatı kaplamalarının bulundukları mahal, iklim şartları ve mahallin mimari tasarımına göre tercih edilecek malzemeden, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Soğuk Çatılar kitabında bulunan detay ve prensiplere uygun olarak seçilmesi, gizli dere bitişler ve teras çatıların su sorunlarına yol açtığından yapılmaması, shingle vb. petrol esaslı çatı kaplaması yapılmaması,

4- Enerji tasarrufu sağlanması amacıyla tüm dış cephelerde mantolama (*binanın yurt olarak kullanılacak olmasından dolayı A1 sınıfı*) yapılacaktır. Bina Enerji Kimlik Belgelerinin min. B sınıfı olması gerekmektedir,

5- Öğrenci odalarındaki ıslak hacimlerde ve ekteki oda planlarında görüldüğü gibi odaların girişlerindeki hollerde ıslak hacim girişinin bitimine kadar olan kısımda (210 cm) TSE standartlarına uygun min. 40x40 ebatlarında yer karosu, çalışma alanı, yatak mahali ve holün kalan kısmında laminant parke olacaktır. Mescit halı kaplama, tüm pencereler ısı yalıtımlı pvc veya alüminyum doğrama, camları min. 4+16+4 mm ısıcam, (*kazan dairesi*), banyo-wc-mutfak-çay ocağı, su deposu, çamaşırhane mahalleri duvarları tavana kadar duvar karosu, diğer tüm mekânlar saten alçı üzeri plastik boyalı olacaktır, bölme duvarların alçıpan olarak yapılmak istenmesi durumunda çift kat alçıpan + min. 50kg/m³ ve 50mm kalınlıkta taş yünü + çift kat alçıpan olarak yapılabilecektir, Yurt Müdür odası, yemekhane ve ıslak hacim tavanları alüminyum asma tavan diğer tüm tavanlar sıva+boya olacaktır, (*malzemeler İdare onayı*)

6- Yatak odası içindeki ıslak hacim kapılarının oda kapısı ile aynı olması, ıslak hacim içindeki kapıların veya bölmelerin membran kaplama kapı veya kompak lamine gibi malzemelerden seçilmesi, umumi wc - lavabo kapılarının baktığı koridor kapıları ile aynı, kabin kapılarının ise alüminyum veya kompak lamine yapılması,

7- Banyo ve wc mahallerinde düşük döşeme yapılmaması, pis su giderlerinin tavan altından müdahale edilecek şekilde monte edilmesi ve alüminyum asma tavan ile kapatılması, odalarda wc ve banyo bulunan mahallere ayrıca koridordan da müdahale edilebilecek tesisat baca / shaftları yapılması (*tesisat shaft kapakları metal sac ve kilitli olacak*), ıslak hacim yer seramikleri altına mutlaka su izolasyonu yapılması, eğimin düzgün şekilde teşkil edilmesi, seramiklerin mutlaka derzli döşenmesi, kimyasal maddeler ile temizliğe dayanıklı - su geçirmeyen / yalıtımlı kaliteli derz dolgu kullanılması ve duş mahalinin girişine eşik koyulup gider yönünde düzgün bir eğim ayarlanması gerekmektedir.

C.2 - MEKANİK

Isıtma, sıcak su tesisatları merkezi olarak kazan dairesi / ısı merkezinde yapılandırılacaktır. Isı merkezlerinde yükseklik 4,20 mt.'den az olmamalıdır. İşletmede TS 825 Isı Yalıtım Yönetmeliği kapsamında dış yapı bileşenleri malzeme seçimi, TS 2164 Kalorifer Tesisatı projelendirilmesi (*rejim 75-55°C alınıp, radyatör güç/boyutları bu kapsamda yapılandırılacak*), 5627 Enerji Verimliliği Kanunu ve Binalarda Enerji Performans Yönetmeliği'ne uygunluk ve TS825 / EN 12831'de öngörülen değerleri sağlar nitelikte otomasyon gerçekleştirilmelidir. Bina Enerji Kimlik Belgesi min. B sınıfı olmalıdır.

Kullanılacak cihaz ekipman ve armatürler ile verim değerleri / elektrik tüketim sınıfları Enerji Bakanlığı, Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ilgili yönetmelik ve direktiflerine uygun olmalıdır.

Kazan, Brülör, Hidrofor _ pompa grupları, 3 yollu vana gövde / elektrik aktüatörleri vb. cihazlar ile otomasyon uygulamalarında istenilen verimliliğin sağlanması için sonraki süreçte Kurum tarafından gerçekleştirilebilecek iyileştirmeler kira bedelinden düşülecektir.

Hidrofor debisi için 400lt*öğrenci/gün, KSS debisi için 340lt/h*duş*0,4/saat (60lt/h*lavabo_ 120lt/h*evye) değerlerinin baz alınması uygun olacaktır. Plakalı eşanjör ve radyatör seçiminde 75-55 / 80-60°C rejim doğrultusunda hesaplamalar yapılmalı, çıkan yüke göre plakalı eşanjör ve kazan kapasitesi belirlenmelidir.

Kullanım suyu için seçilen hidrofor tam otomatik paket tip, pompa elektrik motorları frekans invertörlü ve *fark basınç* doğrultusunda sıralı işletim sağlar nitelikte olmalıdır. Enerji verimliliği doğrultusunda tüm cihaz elektrik motorları (*özellikle hidrofor -sirkülasyon pompaları, brülörler vb.*) IE3 / Eff – 1 sınıfı, B Class – F seçilmelidir.

Yangın tesisatı yasal mevzuat ve ilgili yönetmeliklere uygun projelendirilerek gerçekleştirilmelidir. Yangın pompaları 1 jokey, 1 elektrik motorlu ve 1 dizel motorlu yapılandırılıp çalışır durumda teslim edilecektir. Yangın sisteminde mutlaka test ve drenaj vanaları tesis edilmelidir. Sisteme ait akış vanalarının yangın sistemine bağlantısı yapılacaktır.

Binanın kapasitesine göre yangın söndürme suyu deposu modüler tip paslanmaz veya betonarme olmalıdır. Kullanım suyu deposu ise modüler tip paslanmaz çelik olacaktır. Modüler tip paslanmaz su deposu hacmi min. öğrenci sayısı*200lt öngörülüp bu kapsamda uygun mahal mimari projede düşünülmelidir. Bağlantı seviyelerine dikkat edilmesi şartıyla kullanım suyu ve yangın suyu depolarının toplam hacim göz önünde bulundurularak tek depo olarak tesis edilmesi uygun değerlendirilecektir.

Bina Mekanik Tesisat hesap raporları hazırlanıp görüş alındıktan sonra şekillenecek Mekanik Tesisat Projeleri ve ekipmanlar İdare onayı sonrasında yapılandırılmalıdır. Kiralama sürecinde (15 yıl) Kazanlar, Genleşme Tankları vb. basınçlı kapların zorunlu periyodik kontrolleri yetkili kişi / kuruluşlara (MMO vb.) mal sahibi tarafından yaptırılacak ve bedelleri ödenecektir. Kazanların montajı ve tesisat bağlantıları proje – imalat sırasında sonraki süreçte mekanik ilave yapılmasına gerek olmaksızın basınçlı kap testlerinin yapılabilmesine olanak sağlar şekilde tesis edilecektir.

Isıtma ve Kullanım Sıcak Suyu (Kss) için ayrı kazanlar yapılandırılmayıp, toplam ısı yükün % 20 artırılıp 2'ye bölünmesi şeklinde eş kapasiteli kazanlar seçilecektir (*özellikle doğal gaz yakıt 5000 kW'a kadar kapasite*). Hidrolik dengeleyici denge kabı ve Tichellmann bağlantı gerçekleştirilip, kontrol panellerinden ısıtma zonu 3 yollu motorlu vanalarının kontrolüyle ısıtma sisteminin dış hava kompanzasyonlu işletimi sağlanacaktır. Otomatik kontrol panelinin set edilen ısı eğrisi doğrultusunda dış hava – oda sıcaklığı girdileri arasında korelasyon yaparak ısıtma devresi gidiş suyu sıcaklığını kontrol edeceğinden hareketle, oda sıcaklığı max. 22°C olacak şekilde planlama yapılmalı; panel programı ile mevcut tesisat su hacmi, radyatör miktarı, izolasyon faktörleri ve bina ısı kayıpları arasında farklılıklar olması halinde panel çalışma ısı eğrisi güncellenebilmelidir. (TS 825, EN 12831 "*Binalarda İç Mahal Sıcaklığı*" ısıtma sezonunda max. 20°C _ soğutma sezonunda min.25°C, Enerji Kaynakları ve Enerjinin Kullanımında Verimliliğin Artırılmasına Dair Yönetmelik'te 22°C olarak belirlenmiştir.) Kss Tesisatlarında 1+1 plakalı eşanjör ve akümülayon tankı ısı merkezinde yapılandırılacak olup, pompa panelinden akümülayon tankından alınacak su sıcaklık bilgisiyle frekans invertörlü pompalar set değer (46-52°C) doğrultusunda kontrol edilecektir. Panel programında lejyonella koruması olmalıdır.

Otomatik kontrol panelinde her bir ısıtma zonu için farklı zaman ve sıcaklık değerleri set edilebilmelidir. Aynı ısıtma zonu üzerinde birden fazla yurt bloğu veya veya eklenti bina (idare, sosyal tesis, lojman, danışma vb.) olması halinde, her bir bina ısıtma zonu (*kalerifer hattı*) dönüş hattına o bina ısı kayıplar/yük/radyatör kapasitesi doğrultusunda statik balans vanaları uygulanıp debi ölçümleri ile ayarları yapılarak eşit dağılım ve konfor şartları sağlanmalıdır. Isıtma zonları ve gerekliyse kazan dönüş suyu kontrolü için uygulanacak, 3 yollu vana gövdelerinin otomasyon senaryosuna uygun bağlantı yapılması çok önemlidir.

TS EN 12828 doğrultusunda zorunlu kazan emniyet ekipmanları tesis edilmelidir. Doğal gaz yakıtlı sistemlerde, ısı verimi ~ % 97 seviyelerinde olan üflemlili brülörlü yoğunlaşmalı / entegre ekonomizerli kısmi yoğunlaşmalı kazanlar (*kaskad sistem*), yakıt olarak doğal gaz kullanımında 500kW ve üzerinde kapasitelerde _ fuel oil kullanımında 1000 kW üzerinde Elektronik Modülasyonlu Tam Oransal Brülörler seçilmelidir. Brülörler %12-%100 aralığında modülasyon yapabilmeli, karışım hücresi ve ayar sistemleri ile düşük NOx emisyonu sağlamalıdır. Brülörler mutlak şekilde kazan duman yolu karşı basıncı ve kazan kapasitesi kriterleri baz alınıp çalışma eğrisinin uyumluluğu doğrultusunda seçilmelidirler. Küçük kapasitelerde premix/ön karışım brülörlü paket ya da duvar tipi yoğunlaşmalı kazanlar kullanılabilir (max. 5 kazan). Kazanlarda min. dönüş suyu sıcaklığı (*fuel oil çiğ noktası 35°C olduğundan ve bu değer altında kazan çalışmayacağından gereksiz, doğal gaz yoğunlaşmalı kazanlarda gereksiz, kısmi yoğunlaşmaya izin verilen kazanlarda 35-40°C _ standart kazanlarda 53°C vb.*) kontrolü için işletme tertibatı veya şönt pompa dahil otomatik kontrol uygulanarak, tüm işletme şartlarında kazan içerisinde yoğunlaşma olması engellenip kullanım süresi (kazan ömrü) uzatılmalıdır.

Isı Merkezinde otomasyon ve kritik yükler (kazan –brülör – pompa – su yumuşatma cihazı panelleri, 2 /3 yollu vana elektrik aktüatörleri vb.) için ayrı bir kesintisiz güç kaynağı ile sistem beslenecektir. Sistemde kullanılacak uç noktalardaki cihaz beslemeleri de buradan alınacak şekilde düzenlenecektir.

Doğal gaz bacaları için kazan ve brülör marka – tipleri kesinleşip, kazanların montaj noktaları (bacaya uzaklık, dirsek vb.ler) belirlendikten sonra şantiyede net ölçüler alınarak KESA Aladin hesapları doğrultusunda kesitler vb. hesaplanmalıdır.

Tüm paslanmaz çelik baca bileşenleri (TS) EN 1856-1 tüm baca bağlantı bileşenleri (TS) EN 1856-2 standartlarına uygun ve bu kapsamda sertifikalandırılmış olmalıdır. Isıl performansın artırılması ve sızdırmazlığın sağlanması amacıyla duman kanalları (çift cidarlı) fabrikasyon paslanmaz çelik (316L) ve (TS) EN 1856-1/2'ye göre sertifikalanmış olmalıdır. Tüm paslanmaz çelik baca ve bileşenleri “CE” prosedürüne göre markalanmış / etiketlenmiş olmalıdır. Baca gazı analiz noktaları **YURTKUR** normuna uygun konumlandırılmalıdır.

Birden fazla devre ve pompadan oluşan ısıtma tesisatlarındaki hidrolik basınçları dengeleme amaçlı, toplam ısı kapasitesi doğrultusunda boyutlandırılan denge kaplarının hava ve tortu ayırıcı özelliği bulunan paket tip hidrolik dengeleyici olarak seçilmesi uygun olacaktır. Kelebek vana kullanılmamalıdır.

Özellikle ısı merkezinde yeterli sayıda ve teknolojik nitelikte hızlı purjör, hava tüpü _ otomatik hava atma cihazı/purjör kombinasyonları uygulanmalıdır. Sistem su hacmi 30m³'den büyük / statik yükseklik 20mt'den küçükse çift tanklı ve otomatik besleme düzeneği olan pompalı basınçlandırma sistemleri kullanılmalıdır. Genleşme tankı kullanılması halinde dönüş kollektörü bağlantılarına kilitli emniyet vanaları uygulanıp tank yönünde boşaltma ağzı tesis edilmelidir. Sistem çalışma basıncı doğrultusunda tanklar azot gazı ile (statik yükseklik ≤ 50 mt _ +3 / $\Delta 50$ mt _ +5) basınçlandırılmalıdır.

Merkezi ısıtma tesisatlarında boruların terleme ve donmaya karşı korunmasında, basınçlı su borularında titreşim ve sese karşı yüksek birim ağırlıkta camyünü / taşıyününden imal edilmiş prefabrik boru izolasyon malzemesi ısı iletkenlik değeri ($\lambda \cong 0,040$ W/m²), su buharı difüzyon direnç katsayısı ($\mu \cong 1,1$), yangın sınıfı (TS EN 13501-1;A1) ve yoğunluğu 80-100 kg/m³ olacak nitelikte seçilmelidir.

Isı merkezinde sadece üzeri sac kaplama yapılacak dağıtım kollektörlerinde 10 cm. kalınlıkta rabitz telli şilte tipi camyünü/taşıyünü izolasyon yapılabilecektir. Isıtma ve kullanım sıcak suyu tesisatı boruları çıplak prefabrik boru izolasyonu ve üzeri sac kaplama, soğuk su ve sıcak su sirkülasyon boruları (üzeri sac kaplama yapılmayacaklar) alüminyum folyolu uygulama yapılmalıdır (kendinden yapışkan bantlı). Yalıtım kalınlıkları tablodaki gibi olacaktır.

Vana, pislik tutucu, pompa, çekvalf vb. armatürler ise vana ceketleri ile flanşlarda içine alacak şekilde yalıtılacaktır.

Isıtma Tesisatı Minimum Yalıtım Kalınlıkları

Boru iç sic. 90°C	İzolasyon İç Çapı (Kaplanacak Borunun Dış Çapı) mm														
	15	21	33	42	46	60	76	89	114	140	169	219	273	324	356
	İzolasyon Kalınlığı mm														
	25	25	40	40	40	50	60	80	100	100	100	100	100	100	100

Kollektör, zonlar, cihazlar ve elektrik panolarında mutlak şekilde Yönetmeliklere uygun ve yeterli büyüklükte lokal yer adlarının bulunduğu etiketlendirme yapılmalıdır.

Isıtma tesisatı ve ekipmanlarda kışır oluşumunu engellemek -işletme ömrünü uzatmak ve bakım-onarım giderlerini azaltmak için, kapalı sistem otomatik doldurma tesisatı mutlak surette volümetrik kontrollü Single tip tam otomatik su yumuşatma cihazı ile (Kazan üreticisinin talebi doğrultusunda) 0-3°F beslenmelidir. Cihaz kapasitesi sadece ilk dolum ve olası arızalar nedeniyle tüm sistemin doldur-boşalt yapılacağı anlar dikkate alınarak seçilmelidir.

Yüksek su sertliği ($\geq 24^\circ\text{Fr}$) nedeniyle kullanım sıcak suyu hattında ve plakalı eşanjörlerde kışır oluşumunun engellenmesi amacıyla min. kullanım sıcak suyu kapasitesinde Volümetrik kontrollü Tandem tip Tam Otomatik Su Yumuşatma cihazı / Oransal Kontrollü Otomasyon Ünitesi tesis edilmesi gereklidir. (su sertliği $\geq 14^\circ\text{Fr}$) Plakalı eşanjör soğuk su girişlerine Manyetik Su Şartlandırma Armatürü takılmalıdır.

Kuyu suyu kullanılan yerlerde ise su analizleri yaptırılıp ihtiyaç doğrultusunda SU arıtma sistemi (*kuartz kum, reçine, aktif karbon, klor dozaj vb.*) kurulmalıdır.

Kalorifer tesisatında zorunlu olmadıkça mobil sistem kullanılmamalı, banyolara havlupan yada panel radyatör konulmalıdır. Kalorifer tesisatı dağıtım, kolon ve bransman hatlarında siyah çelik boru kullanılmalıdır. Mobil sistem yapılması zorunlu ise dağıtım ve kolon hatlarında siyah çelik boru, bransman hatlarında PE-Xb oksijen bariyerli kılıflı boru kullanılmalıdır. Yapı bileşenleri, pencere doğramaları vb. imalat hataları kaynaklı olası ısı kayıpları düşünülerek Kalorifer tesisatı dağıtım ve bransman boru çapları hesaplamalar sonucu çıkan çaptan 1 büyük seçilmelidir.

Sıcak ve soğuk su tesisatları dağıtım ve kolon hatlarında galvanizli çelik borular, tesisat saftları ile WC-Banyo kısımları arasında ise alüminyum folyolu veya cam elyaf takviyeli PPR-C borular kullanılması gerekmektedir.

Binanın kuruma teslim sürecinde kalorifer, mekanik, yangın, otomasyon vb. tesisat / sistemleri için gerekli eğitim yetkili servislerin katılımı ile çalışacak personele verilmeli, işletme talimatları ve otomasyon programları hazırlanıp İdareye teslim edilmelidir.

C.3 - ELEKTRİK

Yurtlardaki doluluk oranı yaz-kış-gece-gündüz dönemlerinde değişiklik gösterdiğinden çekilen güç miktarı da değişiklik göstermektedir. Kompanzasyon sistemi tesis edilirken bu durum dikkate alınarak kademelendirme yapılacak ve kompanzasyon tesisinde bilgisayar kontrollü min. 18 kademeden oluşan röle kullanılacaktır. Sistem; ani değişen güçlere (*asansör vb*) cevap verecek hassasiyette olmalıdır. Binanın teslimi sırasında; Kompanzasyon tesisatına ait değerler hiçbir şekilde reaktif veya kapasitif sınırları geçmeyecek ve takip eden 6 (altı) ay içerisinde oluşabilecek cezaları karşılayacağını taahhüt edecektir. Ayrıca, kompanzasyon panosu genişlemeye imkan verecek şekilde tasarlanmalı, mutlaka pano gücüne uygun sayıda şönt reaktör bulundurulmalıdır.

Elektrik kesintisi durumunda tüm binayı/binaları birebir besleyecek kapasitede jeneratör tesis edilecektir. Jeneratörlerin Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı Elektrik Enerjisi İmdat Grupları ve Otoprodüktör Tesisleri Ruhsat Yönetmeliği gereği kabuller yapılacak ve ruhsatları alınacaktır. Jeneratör bütün yapıları birebir besleyecektir.

Elektrik ana tablo odası yapılacaktır. Jeneratörler birebir besleme olacağından transfer panosundaki Termik Manyetik Şalter anma akımı ile ana Termik Manyetik Şalter anma akımı eşdeğer seçilmesine dikkat edilecektir.

Seslendirme ve anons sistemi yapılacak, öğrenci odaları ve çalışma salonlarına hoparlör konulmayacaktır. Seslendirme ve anons sistemi cihazları ana sistem odasına tesis edilecektir. Anons için giriş-kontrol bölümlerinde mikrofon tesis edilecektir.

Asansörler “Asansör işletme yönetmeliği” gereği ilgili kuruluşlara tescil ettirilecektir. Ayrıca asansörlerin öğrenciler tarafından kullanılabilmesi amacıyla ilgili kuruluşun kontrolleri neticesi yeşil etiket çakılacaktır. Mutfak ve yemekhane alanlarının farklı katlarda olması durumunda sadece yemeklerin taşınması amacıyla yeterli kapasitede monşarj asansör tesis edilecektir.

İdare bölümü, giriş kontrol vb. yerler ile her katta öğrencilerin ulaşabileceği noktalara en az cat6 kablo ile telefon tesisatı yapılacaktır. Ayrıca yemekhane ve kantin bölümlerinde muhtelif yerlere data ve telefon tesisatı yapılacaktır.

Öğrenci odalarında buzdolapları için ayrıca priz hattı çekilecektir.

İdari ofislerde müdür ve müdür yardımcısı için en az 2 adet UPS 4 adet şebeke 2 adet data ve 1adet telefon tesisatı yapılacak, ayrıca idari ofislerde çalışacak kişi başına 2 adet UPS 2 adet şebeke 1 adet data ve 1adet telefon tesisatı yapılacaktır

Her öğrenci odasına bir adet data kablosu çekilecektir.

Kullanılacak Zayıf Akım Tesisatlarına ait aktif cihazlar (kamera, parmak izi sistemi vb. diğer cihazlar) IP tabanlı olacağı için bunlara uygun altyapı özellikleri şunlardır;

- Data altyapısı en az CAT7 sınıfında olacak (*patchcord kablo, jack vb. dahil*) Cat7 kablolama en az 4U kabinette patch panelde sonlanacak uç kullanıcılarda (*dış güvenlik, yemekhane kantin vb.*) data prizi ile sonlandırılacaktır. Tüm bunlar aynı ağ içerisinde tasarlanacaktır.

- Bu ağlar ana sistem odasına konulacak kabinette düzenlenecektir ve en az 24 port yönetilebilir switch ile ağa bağlanacaktır. Ana sistem odasındaki enerji beslemeleri en az 35 kVA veya 30dk beslemeli **online** ve **modüler** tipte kesintisiz güç kaynağından gerçekleştirilmelidir. Isı Merkezinde otomasyon ve diğer kontrol cihazları da uygun kapasiteli kesintisiz güç kaynağından beslenecektir. Sistemde kullanılacak uç noktalardaki cihaz beslemeleri de buradan alınacak şekilde düzenlenecektir. Ayrıca bütün zayıf akım tesisatına ait aktif cihazlar Ana Sistem odasında bulunduğundan aşırı ısınma söz konusu olacaktır. Bu durumu önlemek amacıyla uygun güçte ve sistem odası tekniğine uygun klima seçilecektir.

- İki uç arasındaki mesafe 100 m'yi geçerse fiber optik kablolama ile ağa dahil edilecektir. Fiber optik kablolama şu cihaz ve özelliklerde olacaktır. 4core single mode zırhlı kablo, fiber patch panel, patchcord kablo converter geçiş adaptörü koruyucu, ağda kullanılacak kablolar alev almayan yangın iletmeyen ve zehirli gaz çıkarmayan özellikte olacaktır.

Yangın ihbar santrali, Telefon Santrali, Kamera Sistemi ve Ses Anons Sistemi firma tarafından İdarenin uygun gördüğü teknik özelliklerde ve sayıda olarak yapılacak ve bu sistemlere ait tesisatların hepsi Ana Sistem Odasında sonlandırılacaktır. Yangın alarm sistemi "akıllı elektronik adreslemeli" olacak ve ısı merkezi, mutfak vb. yerlere duman dedektörlerinin yanı sıra ısı ve gaz dedektörleri tesis edilecektir. Kameralar IP nitelikte olup en az 2 MP, uygun kapasiteli NVR kayıt cihazı ve en az 24 inç LED monitör olacaktır. Kamera yerleri Kurum tarafından belirlenen yerlere konulacaktır. Ayrıca, Güvenlik (Danışma) noktasına yangın ihbar sistemi için uzak izleme modülü, kamera sistemi için izleme monitörü ve tesisatı, ses anons sistemi için mikrofon tesisatı, konsol için telefon ve data hattı tesis edilecektir.

Bütün boru ve kablolamalar Yönetmelik gereği halojen free özellikte olacaktır.

Kabloların taşınması amacıyla sıcak daldırmalı galvaniz kablo taşıma tavaları kullanılacaktır.

Kat dağıtım panosundan çıkacak tek bir linye hattı direk olarak her bir odada bulunan sigorta kutularını besleyecektir. Oda içi sigorta kutularında kaçak akım koruma şalterleri konulacaktır.

*Bütün aydınlatmalar **LED armatür** olacak ve en az aşağıda belirtilen teknik özelliklerde olacaktır.* LED Armatürlere ait STANDARTLAR : Armatürlerin aşağıdaki standartlara uygun olduğunu; VDE veya KEMA veya DEKRA vb. Uluslararası kuruluşlara ait test raporları ile belgeleyip bu belgeleri İdareye sunacaktır.

IEC 60598-1 Genel gereksinimler ve testler standardı (part-1)

IEC 60598-2-2 Özel gereksinimler standardı sıva altı armatürler (part-2 bölüm 2)

IEC 62031 Genel aydınlatma led modul standardı, güvenlik özellikleri

IEC 61347-1 Güç kaynakları standardı genel ve güvenlik gereksinimleri (part-1)

IEC 61347-2-13 Güç kaynakları standardı özel gereksinimler (part -2-13)

IEC 62384 LED ışık kaynakları için dc / ac elektronik güç kaynakları performans st.

IEC 62471 Ampul ve ampul sistemleri için fotobiyolojik güvenlik standardı

IEC 62471-2 Ampul ve ampul sistemleri için fotobiyolojik güvenlik standardı (part-2)

Eşdeğer ya da daha üstün başka standartlar uygulanmışsa, kopyaları İdareye verilecektir.

Armatürlerde kullanılacak LED'ler min. 36.000 saat çalışacağına dair LM79-80 test belgesi olacaktır.

LED'li armatürlerde kullanılan birleştirme ve montaj elemanları paslanmaz

malzemeden yapılacak ve korozyona karşı dayanıklı olacaktır.

- Armatürlerde LED ünitelerini çalıştırmak için sabit akım sürücülerini kullanılmak ve bu sürücülerin verimliliği en az %90 olacaktır.
- LED'li armatürler kamaşma kontrollü ve optik geçirgenliği optimize edilmiş temperli şeffaf camlı veya opal difüzörlü olacaktır.
- Armatürlerde kullanılacak kablolar yanmaz malzemeden (HAR Belgeli) olacaktır.
- Led çiplerinin renksel geri verimleri CRI>80 olacak ve 4000 – 5000 Kelvin ledler kullanılacaktır.
- Armatürlerde kullanılacak LED'ler veya LED üniteleri gerektiği durumlarda birbirinden bağımsız olarak; aynı veya farklı üreticiler tarafından üretilen aynı teknik özelliklere sahip eşdeğerleri ile değiştirilebilecek şekilde tasarlanacaktır.
- Armatürlerin üzerine açıkça ve kalıcı olarak aşağıdaki ibareler bulunacaktır;
 - Anma gücü,
 - Armatürün imal tarihi (ay yıl olarak),
 - TSE işareti

Aşağıda verilmiş olan tip deneylerinin akredite bir laboratuarda yapılmış olması gerekmektedir. Kurumun deney raporlarının uygun görmemesi durumunda söz konusu deneyler alıcı gözetiminde tekrar yapılması istenebilir.

- 100 saatlik Eskitme Deneyi ve Armatürlerin elektriksel özelliklerini ve Başlangıç ışık Şiddetinin saptanması deneyleri,
- Mekanik dayanım testleri,
- IP ürünler için IP testi
- İşaretlemenin dayanıklılığının denetlenmesi
- LED'li armatürlerin alçak gerilim deneyler (izolasyon, gerilim, kaçak akım)
- Işık kaynağının CRI, Kelvin gibi teknik özelliklerinin ölçülebileceği ışık küresi testi ile aydınlatma armatürünün Toplam lümen, toplam watt ve tüm kayıpların dahil edildiği (termal kayıplar, optik kayıplar, difüzör kayıpları ve driver kayıpları) verimliliğinin (net lümen/watt) ortaya çıkartılacağı gonyofotometrik ölçüm testi.

Armatürlerin 100 saat eskitmeden sonra ölçülecek toplam ışık akılarının, %30 azaldığı ana kadar geçen süre en az 36.000 saat olacaktır.

- **Öğrenci odalarında** sıva altı veya sıva üstü 60*60, en fazla 30W en az 2700 lümen değerinde LED armatürler kullanılacak,
- **Öğrenci odalarına** giriş hollerinde sıva altı veya sıva üstü 20*20, en fazla 10W en az 1000 lümen LED armatürler kullanılacak,
- **WC-Banyo** gibi ıslak mahallerde sıva altı downled Etanj (IP65), en fazla 10W en az 700 lümen LED armatürler kullanılacak,
- **Koridorlarda** sıvaüstü veya sıvaaltı downled 60*60 en fazla 30W en az 2700 lümen veya 30*30, en fazla 18W en az 1500 lümen armatürler kullanılacak
- **Merdiven Boşluklarında** sıvaüstü 30*30, en fazla 18W LED sensörlü ve kitli armatürler kullanılacak,
- **Yemekhane-Kantin ve Teknik Mahallerde** sıvaüstü veya sıvaaltı 60*60, en fazla 30W en az 2700 lümen Ayrıca Mutfak mahallinde kullanılacak ürün Etanj (IP65) olacak şekilde LED armatürler kullanılacaktır.
- **Çevre Aydınlatmasında** direk boylarına göre 4 m direk için en fazla 25W en az 2700 lümen, 6 m direk için en fazla 35W en az 3800 lümen LED armatür kullanılacaktır. Projektör kullanılması durumunda en fazla 70W en az 7700 lümen LED projektör kullanılacaktır.
- Patlayıcı ve parlayıcı gaz olan mahallerde exproof armatür kullanılacaktır.

Enerji alt yapısı teknik özellikleri:

Proje aşamasında elektrik projesi çizilirken Mekanik tesisatlara paralel hatların çekilmesine dikkat edilmelidir. Örneğin mutfakta ve sanayi tipi makinelerin konulacağı çamaşır odalarında kullanılacak cihazların belirlenip ona göre elektrik hatlarının çekilmesi gerekmektedir.

Aşırı gerilimden cihazları korumak amacıyla ana dağıtım panosuna Pano Tipi Aşırı Gerilim Korumucusu konulacaktır.

Çekilecek bütün elektrik tesisatının **Elektrik Tesisleri Kuvvetli Akım Yönetmeliğine** uygun olacaktır. Ayrıca, projeler çizilirken **Binalarda Yangın Yönetmeliği** ve **Enerji Verimliliği Kanununa** aykırı bir uygulama yapılmayacaktır.

- Binalarda Paratoner ve Topraklama sistemi yapılacak ve bu sistemlere ait Elektrik Mühendisleri Odasından 1kV üstü yetkilendirme belgesi olan kişiler tarafından onaylı ölçüm raporları binanın teslimi aşamasında firma tarafından kabul komisyonuna teslim edilecektir.
- Elektrik tesisatlarının sonlandırılması için bodrum veya uygun bir mahalde **ana dağıtım pano odası** ve zayıf akım tesisatlarının sonlandırılacağı idare kısmında uygun bir **sistem odası** olacaktır.

C.4 – YURT Bölümleri

Yurt projesi tasarımında; aşağıdaki 4 ana başlıkta açıklanan özellikler dikkate alınacaktır.

- 1 – Giriş ve Kontrol Bölümü
- 2 – İdari Bölümler
- 3 – Yatak Bölümü
- 4 – Diğer Bölümler

1- Nizamiye (Giriş) ve Kontrol Bölümü

Yapılacak yurt binasının giriş bölümünün sokaktan cephe alması ve kaldırım üst kotuna bitişik olması halinde binanın giriş bölümüne güvenlik ve wc +soyunma+mutfak nişi imkanı ziyaretçi salonu odası yapılacaktır.

Bina yerleşiminin arsadan çekme mesafeleri ile belirlendiği durumlarda ise araç ve yaya girişinin kontrollü olarak sağlanacağı nizamiye binasında bir bütün olarak danışma + ziyaretçi salonu + wc yapılması, (**Ek - I** nizamiye planı) bu bölümün ısıtma ve tesisatının merkezi sistemden sağlanması, araç giriş kapısının içerden kumandalı, raylı olarak öğrenci ve personel girişinin ise danışmadan, kimlik kontrolü yapılabilecek tarzda düzenlenmesi,

Kontrol bölümü; Gerek binanın ana giriş kapısını ve yaya girişini, gerek araç girişini görebilecek şekilde zemin katta veya mümkün olması halinde yoldan yurt binasına/binalarına geçişin yapılacağı nizamiye girişinde planlanacaktır.

Öğrencilerin giriş-çıkışlarda kullanacakları parmak izi sistemi, kamera sistemi ve gerekli olabilecek yangın ihbar santrali, bilgisayar vb. elektronik cihazlar için yeterli hatlar yapım sırasında veya projelendirme aşamasında Kurum tarafından belirlenen yerlere çekilecektir.

2- İdari Bölümler

İdare bölümü bina içinde, ana giriş ile bağlantılı, ancak yemekhane-kantin-koridor öğrenci sirkülasyonundan ayrı olacak şekilde planlanacaktır. Giriş bölümünde planlanan idari birimlerin toprak altında/yarı bodrum vb. olmaması, doğal ışık (min. 120x120 pencere ile) ve havalandırma imkanı olması gerekmektedir. Asgari 6m² alanı olan, 1 adet lavabolu tezgahı, tezgah altında bulaşık makinesi için gerekli tesisat bulunan bir çay ocağı ve asgari 10m² arşiv odası ile yeterli sayıda wc.-lavabo (bay ve bayan) planlanacaktır.

Nöbetçi memur odası: Giriş katında idare ve bina giriş holü bağlantılı olacak şekilde düzenlenecek, bir kişinin kalabileceği, içinde duş + wc imkânlı min. 15m² alanlı bir odadır.

400-600 kişilik yurtlar için; 1 müdür, 1 md.yard., 2 idari, 1 arşiv, 1 çay ocağı, 1 toplantı odası, 1 çok amaçlı salon (min. 100m²), 1 Gençlik Ofisi (~ 50m²)

601-800 kişilik yurtlar için; 1 müdür, 1 md.yard., 3 idari, 1 arşiv, 1 çay ocağı, 1 toplantı odası, 1 çok amaçlı salon (min. 150m²), 1 Gençlik Ofisi (~ 50m²)

801-1000 kişilik yurtlar için; 1 müdür, 2 md.yard., 4 idari, 1 arşiv, 1 çay ocağı, 1 toplantı odası, 1 çok amaçlı salon (min. 200m²), 1 Gençlik Ofisi (~ 60m²)

1001-1500 kişilik yurtlar için; 1 müdür, 3 md.yard., 5 idari, 1 arşiv, 1 çay ocağı, 1 toplantı odası, 1 çok amaçlı salon (min. 250m²), 1 Gençlik Ofisi (~ 60m²)

1500 üzeri kişilik yurtlar için; 1 müdür, 3 md.yard., 5 idari, 1 arşiv, 1 çay ocağı, 1 toplantı odası, 1 çok amaçlı salon (min. 400m²), 1 Gençlik Ofisi (~ 80m²)

2.1- Yurt Müdürü Odası: Bir kişilik çalışma düzeninde, ziyaretçi imkânı, asgari 20m² alana sahip olarak planlanacaktır.

2.2- Müdür Yardımcısı Odası: Bir kişilik çalışma düzeninde, ziyaretçi imkânı, asgari 15m² alana sahip, binanın kapasitesine göre adeti planlanacaktır.

2.3- İdari Bürolar: İki kişilik çalışma düzeninde, asgari 20 m² alana sahip olarak planlanacaktır.

3- Yatak Bölümü

Odalar ekteki modellere göre projelendirilecektir.(**Ek – II, Ek – III**)

Odalar; Wc (klozet), lavabo, banyo dolabı ve duş içinde olacak şekilde planlanacaktır. Odalardaki ıslak mahallerde bulunan; Alt Modül: Yükseklik: 85 cm Genişlik: 110 cm Derinlik: 34/46 cm Üst Modül: Yükseklik: 80 cm Genişlik: 110 cm Derinlik: 16 cm Gövde Materyali: MDF üzeri melamin kaplama_ Kapak Materyali: MDF üzeri melamin kaplama_ Ayna: 4 mm Flotal_ Üst Dolap: Kapaklarda amortisörlü yavaşlatıcı menteşe + raf_ Aydınlatma: Led aydınlatma + Düşme priz_ Lavabo: Seramik_ Tezgah Alt Dolap: Rafli olacaktır.

Klozetler gömme rezervuar olmayacaktır.

Odalar ve tüm mahallerde yurtlar için Yangın yönetmeliği kapsamında bütün hususlar sağlanacaktır.

Çalışma masaları ve yatak başlarına komodin üstlerine gelecek şekilde birer adet topraklı elektrik prizi konulacaktır.

Engelli öğrenci odası; Engelli odası ~~her blokun~~ zemin kat da engelli kullanımına uygun wc.-duş-lavabolu olacak şekilde TS 9111'e uygun düzenlemeler yapılacaktır (*her 300 kapasite için 1 adet oda ilave edilecek*).

Yurt bloklarında öğrencilerin faydalanacağı şekilde doğal ışık ve havalandırma sağlanan mescit, her kat da çalışma odası ve kat temizlik elemanlarının kullandığı malzemelerin konulabileceği lavabolu - alaturka wc'li 8 m² büyüklüğünde kat ofisi planlanacaktır.

Eşyalı kiralamalarda; odalarda kullanılacak tüm eşya ve müstemilatlar idarenin onayına sunulacaktır.

4-Diğer Bölümler

4.1- Mutfak – Kantin / Yemekhane:

Yemekhane ve mutfakta, sıhhi tesisat, ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemleri tesis edilmeli soğuk hava deposu, kiler vb. mahaller için mimari projede yer ayrılmalıdır (400 kişilik yurt için asgari 100m² alan). Yemekhane Mutfak için hazırlık, pişirme, servis, bulaşık, kiler, soğuk oda vb. mahal yapılanması öngörülmesi, öğrenci kapasitesi doğrultusunda ekipmanlar ve yapılanma için İdare onayı alınmalıdır. (400 kişilik yurt için asgari 260m² alan). Servis kısmı mutfakla bağlantılı, yemek dağıtım, bulaşık istif, yıkama, tabak muhafaza vb. bölümlerinden oluşacaktır.

Yemekhane ve mutfakta; hazırlık (et, tavuk, sebze, hamur), pişirme, bulaşık _ kazan yıkama, kiler, servis, soğuk hava depoları vb. mahaller için mimari projede yer ayrılacaktır. Mahallerin yapılandırılması dışında soğuk hava depoları, mutfak cihaz, ekipmanları temini ile her tür tesisat (sıhhi, elektrik, doğal gaz, pis su vb.) yapılanması istekli / bina sahibi tarafından gerçekleştirilecektir. Mutfakta gereken imalat kapasite, boyut, miktar vb. ile ilgili İdare görüşü alınacaktır. Mutfak bölümünde kat yüksekliği 4,20mt'den az olmayacaktır.

Eşyalı kiralamalarda; mutfakta ve yemekhanede kullanılacak tüm mutfak cihazları ve müştemilatları idarenin onayına sunulacaktır.

Doğal ışık alabilecek şekilde planlanan Yemekhane öğrencilerin en fazla 3 etapta aynı anda yemek yiyebileceği şekilde tasarlanacaktır. (min. öğrenci sayısı/3 kişinin aynı anda yemek yiyebileceği mahal boyutu – 80*120 cm. yemek masası ebatları ve öğrenci sirkülasyonu kriterleri baz alınarak). Yemekhaneye ilave olarak yanında kantin ve kafeterya tesis edilecektir.

Mutfak kısmına ait pis su tesisatı diğer giderlerden ayrı yapılmalı ve kanalizasyon bağlantısı öncesi yeterli kapasitede yağ ayırıcı konulmalıdır.

Yemekhane yakınında yeterli sayıda lavabo ve wc düşünülecektir. (300 öğrenci / 4 _ 500 / 6 _ 1000-1 / 10 _ 1500 / 12 _ 2000 / 14 adet) Yemekhane ile wc-lavabolardan engellilerin de yararlanabilmesine yönelik gerekli önlemler ve planlamalar yapılacaktır.

Mutfak bölümünün kapasiteye göre sebze hazırlık, et hazırlık, hamur hazırlık, pişirme, yıkama ve servis bölümleri ile sebze-tahıl-un, şeker depoları, sebze ve et soğuk depoları şeklinde dizayn edilmesi, çalışan personel için dış servis girişiyle irtibatlı yatakhane (1 oda) , duş ve wc (bay – bayan) yapılması, mutfak – yemekhane - konferans salonu - kafeterya vb. toplu kullanılan mahallerde havalandırma yapılması, uzun yıllar ekstrem max. sıcaklık derecesi 40°C ve üzerinde olan illerde sosyal tesis ve idareye soğutma sistemi uygulanması, mutfak - çamaşırhane ve ısı merkezinde kullanılacak cihazlar için proje safhasında İdare uygun görüşünün alınması,

Eşyalı kiralamalarda mutfakta kullanılacak tüm mutfak cihazları ve müştemilatları idarenin onayına sunulacak olup standartlara uygun ve belgeli olacaktır.

Yemekhane ve mutfakta kullanılacak cihazlarla öğrenci kapasitesine göre ekteki listeye göre projelendirilmeli, listede olmayan cihazlar ise ihtiyaçlar doğrultusunda kurum görüşü alınarak belirlenmelidir.

4.2- amaşırhane

amaşıır ve nevresim yıkanması için, ısı merkezine yakın bir mahalde, işletmeye verilmek üzere altyapı tesisatları tamamlanmış amaşıırhane planlanacaktır. (*mahal hacmi öğrenci kapasitesine göre belirlenecektir*). amaşıırhane içerisinde; yıkama, kurutma, ütöleme, nevresim deposu, deterjan deposu, soyunma-giyinme, WC, banyo, lavabo vb. mahaller düşünölmelidir. amaşıırhane cihazları (tam otomatik yıkama, kurutma, ütü makinası, raflar vb.) Kurum tarafından alınacak olup, mahaller istekli / mal sahibi tarafından tesisat (elektrik, temiz su, pis su vb.) bağlantıları yapılmış olarak Kuruma teslim edilecektir.

Eşyalı kiralamalarda amaşıırhanede kullanılacak tüm cihazlar idarenin onayına sunulacak olup standartlara uygun ve belgeli olacaktır.

amaşıırhane için yurt kapasitesi etken olmakla birlikte min. 120 m² alan baz alınmalı, ilave olarak 40 öğrenciye 1 adet 8kg/h tam otomatik yıkama – kurutma makinaları için mahal / elektrik ve mekanik tesisat yapılması düşünölmelidir.

4.3- Isı Merkezi _ Kazan Dairesi

Ayrı bir bina olarak (*sosyal tesis İdareyle birlikte*) ya da yurt binası içerisinde düzenlenebilir, 1000 ve üzeri kapasitelerde kat yüksekliği 4,20mt'den az olmamalıdır. Bu mahalde bina kapasitesine uygun boyut / boyutlarda su depoları bulunacaktır. (*Bağlantı seviyelerine dikkat edilmesi şartıyla kullanım suyu ve yangın suyu depolarının toplam hacim göz önünde bulundurularak tek depo olarak tesis edilmesi uygundur.*)

Bina boyutları ve yapı bileşenleri kapsamında gerekli ısınma ve Öğrenci kapasitesine uygun sıcak su ihtiyacını karşılar nitelikte cihazlar ve tesisat istekli tarafından yapılacaktır. Isı merkezi / kazan dairesi içinde personel dinlenme+duş+wc+lavabo tesis edilmelidir. Klima – Havalandırma için Kurum görüşü alınması gerekmektedir.

Mutfak ve Isı Merkezi / Kazan Dairesi mahallerine dışarıdan harici (*bağımsız*) giriş sağlanmalıdır.

ÇAMAŞIRHANE – MUTFAK CİHAZLARI KAPASİTE LİSTESİ

Piştirme cihazları doğal gazlı / arzı yoksa LPG li seçilmelidir.

ÖĞRENCİ YURDU KAPASİTESİ

	500	1000	1500	2000
	CİHAZ KAPASİTESİ			
Tam Otomatik Çamaşır Yıkama – Sıkma Makinası	100 kg / gün 30 kg / saat	200 kg / gün 30 + 30 kg / h	300 kg / gün 40 + 40 kg/h	100 kg / gün 40+40+20 kg/h
Çamaşır Kurutma Makinası	100 kg / gün 20 kg / saat	200 kg / gün 20 + 20 kg / h	300 kg / gün 30 + 20 kg/h	100 kg / gün 40 + 40 kg / h
Kurutm Bantlı Silindir Ütü	100 kg/ gün	200 kg / gün	300 kg/ gün	400 kg / gün
	ÇAMAŞIRHANE Cihazları YURTKUR tarafından alınacak			
	MUTFAK Cihaz - Ekipmanları İSTEKLİ tarafından alınacak			
Bulaşık Makinası Konveyörlü Bulaşık Mak.	1000 tabak/ h -	1000 tabak/ h -	- 2000 tabak/ h	1000 tabak / h 2000 tabak / h
Konveksiyon Fırın (Doğalgaz / LPG) 25 / 50 kW	1 / - adet	- / 1 adet	1 / 1 adet	- / 2 adet
Kuzine pas.çelik (Doğalgaz/LPG)	-	-	1 adet	1 adet
Yer Ocağı (D.gaz / LPG)	4 adet	6 adet	4 / 6 adet	8/ 10 adet
Çay Ocağı 55 lt (D.gaz/ LPG)	1 adet	1 adet	2 adet	2 adet
Izgara (Doğalgaz/LPG)	1 adet	2 adet	2 adet	3 adet
Fritöz (Doğalgaz/LPG)	1 adet	1 adet	2 adet	2 adet
Tost Makinesi (Doğalgaz)	1 adet	2 adet	3 adet	3 adet
Su Soğutma Sebili (80 lt.)	----- Her öğrenci bloğu için 1 adet -----			
Patates Soyma Makinası	----- 1 adet -----			
Hamur Yoğurma Makinası	20 kg / sefer	30 kg / sefer	40 kg / sefer	50 kg / sefer
Spes. Et Kıyma Makinası	200 kg/h	-	1 adet	1 adet
Un – Şeker Arabası	1 adet	1 adet	1 adet	2 adet
Çöp Arabası	1 adet	2 adet	2 adet	3 adet
Kazan Taşıma Arabası	1 adet	1 adet	1 adet	2 adet
Tepsi Taşıma Arabası	1 adet	2 adet	2 adet	3 adet
Kiler Ünitesi	1 adet	1 adet	1 adet	2 adet
Kepçe – Kevgir Dolabı	----- 1 adet -----			
Ekmek Dolabı	1 adet	1 adet	2 adet	2 adet
Duvar Dolabı	2 adet	3 adet	4 adet	5 adet
Sıcak Yemek Tevzi Bank.	1 / 2 adet	1 / 3 adet	2 / 4 adet	3 / 6 adet
* 8+ gözlü *	6 adet 8/10 cm derinlikte 50*70 cm ebatlı tepsi konulabilir nitelikte			
Vitrin tipi Soğutma Dolabı	1 adet	1 adet	1 adet	2 adet
Tezgah tipi Soğutma Dola	1 adet	2 adet	2 adet	4 adet
Diğer Cihazlar	Yeterli Boyut ve Miktarda		Yeterli Boyut ve Miktarda	

ÖN PROTOKOL

Mülkiyeti’ye ait İli, İlçesi, Mahallesi adresinde tapunun parselinde kayıtlı m² arsa üzerinde binanın yüksek öğrenim öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğüne ön protokolle kiralınması.

TARAFLAR:

Bu protokolde “**İSTEKLİ**”, T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü “**KURUM**” olarak ifade edilmiştir.

ŞARTLAR:

1. Bina Yüksek Öğrenim Öğrenci Yurdu olarak kullanılacaktır.
2. Bina bir teslim tutanağı ile “**İSTEKLİ**”nin teslim ettiği şekliyle “**KURUM**” tarafından teslim alınacak, boşaltıldığında da bir teslim tutanağı ile “**KURUM**”un teslim ettiği şekliyle “**İSTEKLİ**”ne teslim edilecektir.
3. Kira süresi, binanın Kuruma teslim tarihinden başlamak üzere (15) yıldır.
4. Bina teslim alınmadan önce ön protokole göre binanın incelemesi yapılarak, inceleme sonucuna göre kira sözleşmesi “**KURUM**” ile “**İSTEKLİ**” arasında imzalanacaktır.
5. Binanın aylık kira bedeli stopaj dahil, KDV.HariçTL olup, aylık peşin ödenecektir (Kira ödemeleri Maliye Bakanlığınca vize edilerek ayrıntılı finansman programları ve serbest bırakma oranlarında ödeme yapılacaktır.).
6. Kira başlangıcı binanın “**KURUM**”a teslim tarihi olacaktır. Kira ödemeleri bu tarihten itibaren yapılacaktır.
7. Ön protokolün imzalanmasından önce “**İSTEKLİ**” tarafından bir aylık kira bedeli teminat olarak Kurum hesabına yatırılır.
8. “**KURUM**” tarafından onaylanan proje doğrultusunda yapımı devam eden taşınmaz için verilen taahhütname ve eki yurt mahal listesinde belirtilen imalatlar “**İSTEKLİ**” tarafından ön protokol imzalandığı tarihten itibaren tamamlanarak taşınmaz tarihinde teslim alınacaktır. İmalatların mücbir sebepler hariç tamamlanarak teslim edilmemesi halinde “**KURUM**” tarafından günlük kira bedeli kadar cezai şart uygulanır.
9. Verilen cezalı çalışma süresi sonunda binanın tamamlanarak “**KURUM**”a teslim edilmemesi veya “**İSTEKLİ**”nin herhangi bir sebeple vazgeçmesi halinde ön protokol kendiliğinden fesh edilmiş sayılır. Yatırılan teminat varsa ek teminat irat kaydedilir. Verilen cezalı çalışma süresi sonunda binanın tamamlanarak “**KURUM**”a teslim edilmesi halinde teminat / ek teminat iade edilir, cezalı çalışma tutarı kira ödemesinden kesinti yapılarak tahsil edilir.
10. Kira süresi binanın “**KURUM**”a teslim tarihinden başlamak üzere 15 yıl olup, yıllık kira artışı her yıl Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Kamu İdarelerinin Taşınmaz Kiralamalarına İlişkin Genelgede açıklandığı üzere Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) oranını geçmeyecek şekilde belirlenecektir.

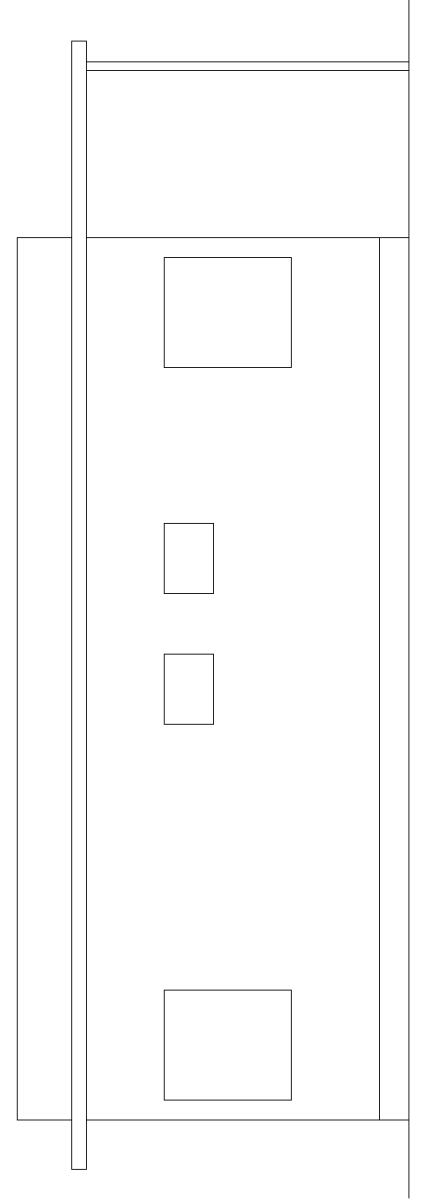
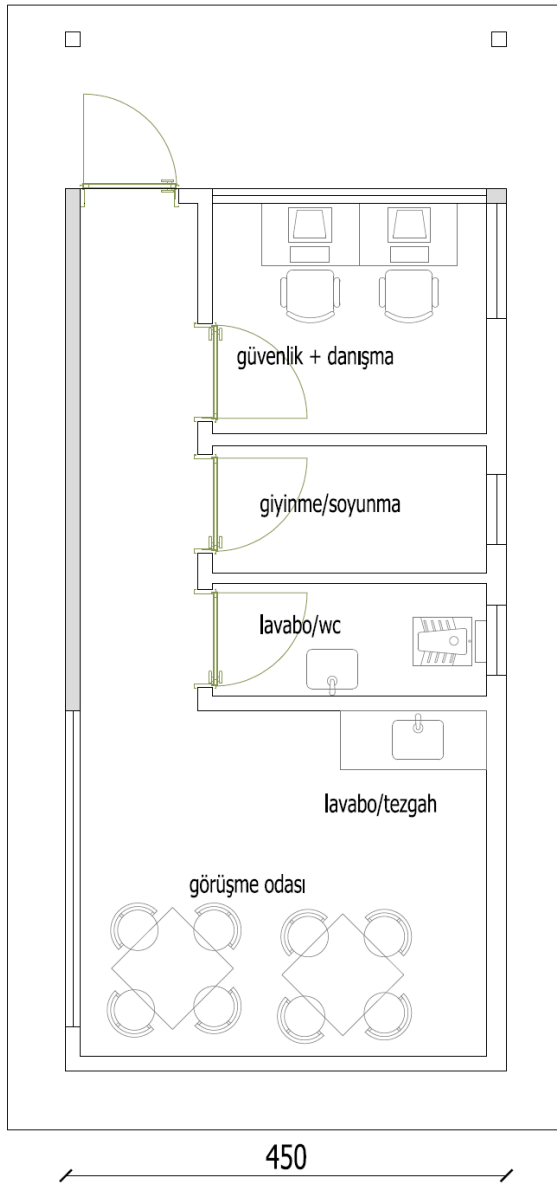
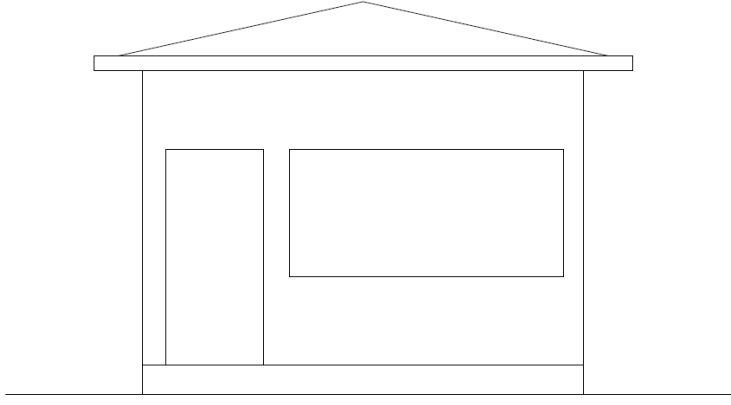
11. Kiralama ile ilgili vergi, resim ve harçlar “**İSTEKLİ**”ye ait olacaktır.
12. Binaya ait tüm vergiler (emlak vergisi v.s.) “**İSTEKLİ**”ye ait olacaktır.
13. Gelir Vergisi Kanununa göre, kira bedelinden vergi tevkifatı yapılması gereken hallerde; kira bedelinden gelir vergisi, fon payı ve sair kanuni kesintiler yapıldıktan sonra kalan kısmı “**İSTEKLİ**”ye ödenecektir.
14. Binanın teslim tarihinden itibaren su, elektrik, yakıt gideri “**KURUM**”a ait olacaktır. Teslim tarihine kadar olan eski borçlar “**İSTEKLİ**” tarafından ödenecektir.
15. Binada mücbir sebeplerle meydana gelebilecek deprem, dışarıdan gelecek yangın, su baskını ve benzeri afetler ile binanın yapımından kaynaklanan zararlar “**İSTEKLİ**” tarafından giderilerek, kullanılır hale getirilecektir. Bu süre için kira ödemesi yapılmayacaktır. Binanın kullanıldığı müddetçe kullanımdan kaynaklanan hasarlar “**KURUM**” tarafından yaptırılacaktır.
16. Binanın iskan ruhsatı “**İSTEKLİ**” tarafından alınacaktır.
17. Kira ödemeleri “**İSTEKLİ**”nin Bankası Şubesi nezdindeki no.lu hesabına aktarılacaktır.
18. Binalar Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğe ve Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine uygun olarak yapılacaktır. Yapılmakta olan binaların Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğe uygun yapıldığı “**İSTEKLİ**” tarafından belgelendirilecektir.
19. Projede zorunlu değişiklik olması durumunda “**İSTEKLİ**” tarafından “**KURUM**”un görüşü alınacaktır.
20. İhtilafların hallinde Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir. İş bu sözleşme (20) maddeden ibaret olup, bir nüsha olarak tanzim edilmiş ve taraflarca imzalanmıştır. .../.../ 201..

EK:

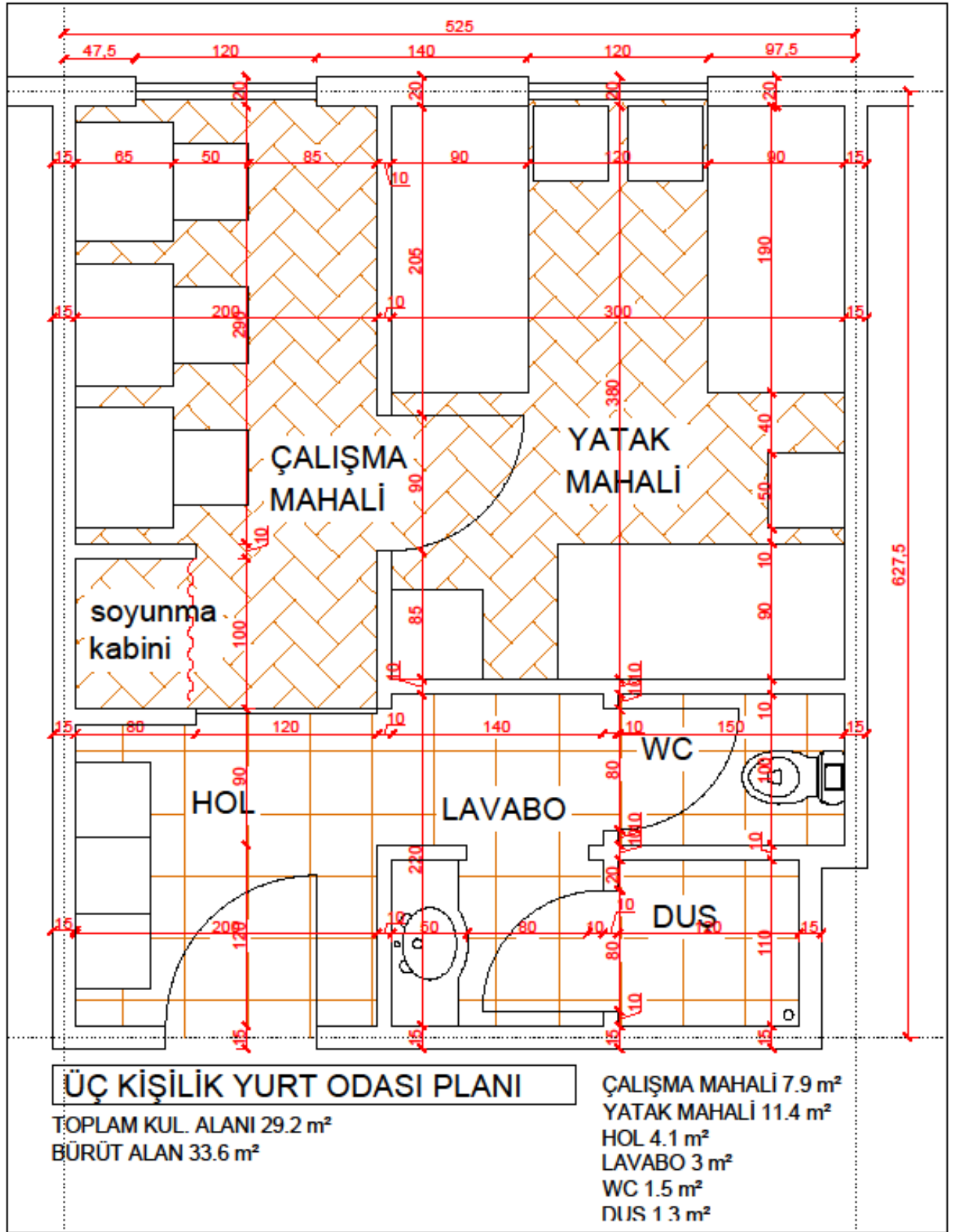
1- Teknik Şartlar, Ön Proje, İnceleme Raporu, Mahal Listesi (1 tk.)

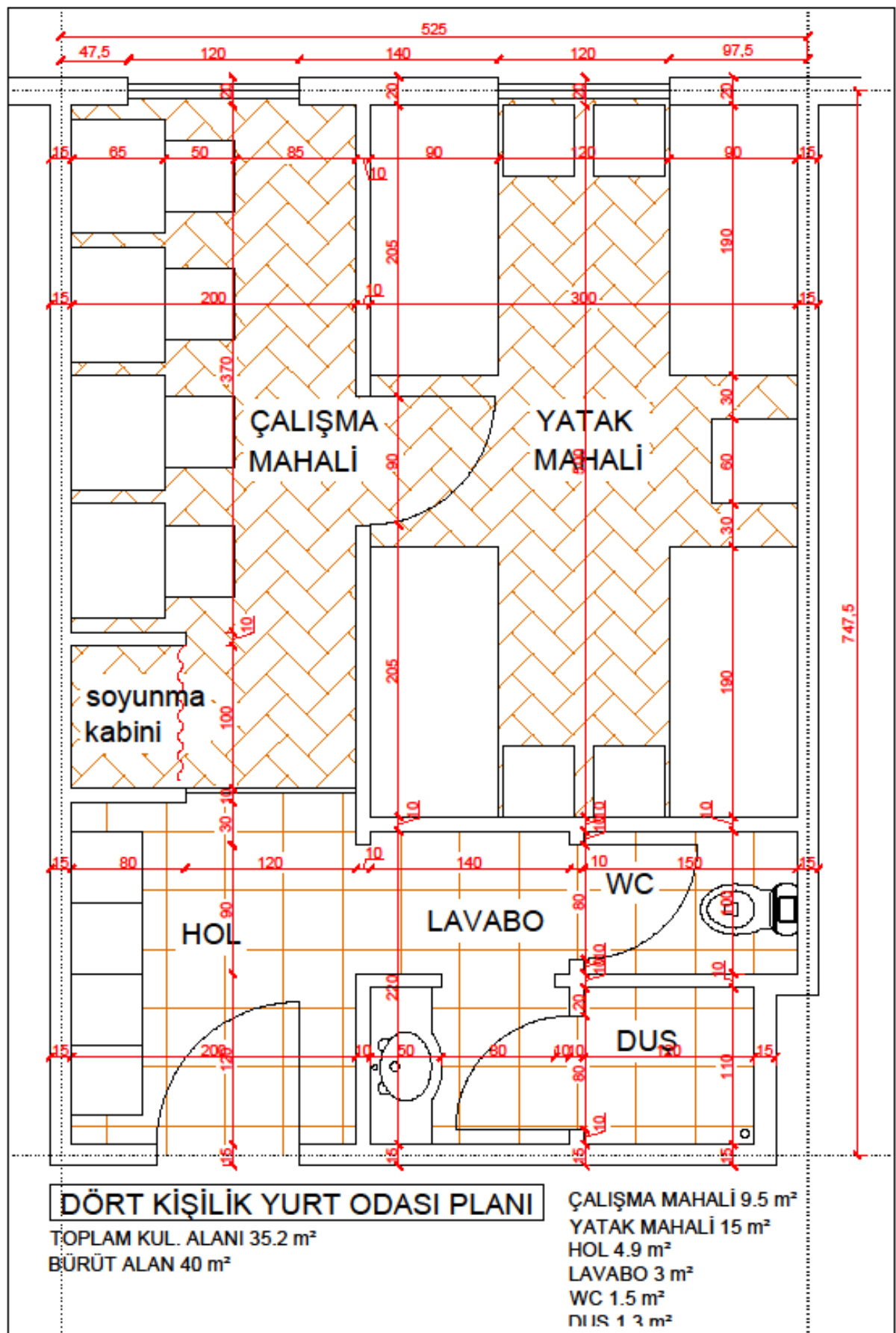
İSTEKLİ

T.C.
GENÇLİK VE SPOR BAKANLIĞI
YÜKSEK ÖĞRENİM KREDİ VE YURTLAR KURUMU



giriş nizamiye binası





T.C.
GENÇLİK VE SPOR BAKANLIĞI
Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğüne
_____ANKARA

.....İli, İlçesi,Mahallesi,
Caddesi/Sokağı No: adresinde bulunan, tapunun ada, Parselinde
kayıtlı taşınmaz üzerinde yapılan/yapılacak binanın;

- a) aylık /TL
- b) ay süre içerisinde
- c) yıl süre ile Kurumuza kiralamak

istiyorum. Belgelerim ekte sunulmuştur.

Gereğini arz ederim. / / 2015

Mal sahibi veya Vekili
Adı ve Soyadı
TC.Kimlik No:

ADRES:

İRTİBAT:

Cep Telf :

İş Telf :

EKLER:

- 1 – Avan proje (....ad.)
- 2 – Vaziyet planı (....ad.)
- 3 – Tapu kaydı veya tapu örneği (....ad.)
- 4 – İmar durum belgesi örneği (....ad.)
- 5 – Mahal listesi (....ad.)
- 6 – Ticaret sicil gazetesini, imza sirküleri, vergi levhası (şirket ise) (...ad)