



T.C.
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
İDARİ VE MALİ İŞLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI

HÜKÜMET KONAKLARI PROJELERİNDE UYGULANACAK USUL VE ESASLAR

AVAN PROJE SAFHASI:

- 1) Cephe ve görünüm bölgenin tarihi dokusuna uygun olacaktır. (Söveler, geniş saçaklar, cumbalar, yüksek pencereler vb.)
- 2) Bina cephelerinde yöresel mimariyi yansıtacak malzemeler seçilecektir. (Bölgeye uygun Doğal taş ahşap vb.)
- 3) Bina girişleri saçak, sütün, kemer gibi imalatlarla vurgulanmalıdır.
- 4) Kat yüksekliği en az 4,50 metre, giriş hollerinde 8 metre olmalıdır.
- 5) Bina kat adedi zemin + 2 kattan fazla olmamalıdır. Zorunlu olmadıkça kat sayısı artırılmayacaktır.
- 6) Bina kullanım alanı ihtiyaçları karşılayacak büyüklükte olmalıdır. Yörenin nüfusu göz önüne alınarak planlama yapılmalı, ihtiyaç fazlası imalattan kaçınılmalıdır.
- 7) Koridorlar azaltılacak, kullanılabilir alan artırılabilecek, Ergonomik tasarım yapılacak, oda sisteminden açık ofis sistemine geçilecek. Birim Yöneticileri ve görevi gereği mahremiyet gerektiren birimler hariç oda sistemi yapılmamalıdır.
- 8) Merkezi ısıtma ve soğutma sistemine uygun projeler yapılacaktır.
- 9) İlgili birimler kendi katlarında minimum (günlük ihtiyaç) arşiv ihtiyacını karşılayacak alanlar yapılmalıdır. Geriye kalan arşivler bodrum katta karşılanmalıdır.
- 10) Bina Kullanım alanı toplam m² yi geçmemelidir.
- 11) Hükümet Konağı Girişi tek yapılacaktır. (adliye, emniyet ,valilik hariç,)
- 12) Valiliklerde Vali Makam Odası 80 m² , Vali Yardımcısı Odası 40 m² , İl Müdürü Odaları 35 m² yapılacaktır.
- 13) Kaymakam Makam Odası 60 m² , İlçe Müdür odaları 25 m² yapılacaktır.
- 14) Binaya ait vaziyet planı ve basit bir kesit gönderilmelidir.(Kat yüksekliği ve bina yüksekliği için)
- 15) Mimari Avan proje Bakanlığın onayına tabidir.
- 16) Araziye ait İmar Durumu, dosya ile birlikte sunulacaktır.

17) Avan proje onayından sonra;

Zemin Etüt Raporu Ve Projeleri, Mimari Uygulama Projesi, Mimari Detay Projesi, Yangın Tahliye Projesi, Statik Uygulama Projesi Ve Hesaplar ,Mekanik Uygulama Projesi Ve Hesaplar, Elektrik Uygulama Projesi, Peyzaj Uygulama Projesi, Altyapı Uygulama Projesi, Albüm Ve Dokümanlar Yaklaşık Maliyet ,Şartname Ve Mahal Listeleri Hazırlanacaktır.

18) Projeler Yürürlükteki kanun ve yönetmeliklere uygun olarak yapılacaktır. (Yangın, sığınak, otopark, deprem, engelli, vb)

19) Kullanılacak malzemelerin tamamı yerli üretim olacak, ithal malzeme kullanılmayacaktır.

20) İl sınıfı, Özel sınıf (Turizm-Mevsimsel yoğunluk), 7 normal sınıf olmak üzere 9 sınıf proje oluşturulmuştur.

ADI	NÜFUS	BİNA KULLANIM ALANI(m ²)
İl Sınıfı		
Özel Sınıfı	(Turizm-Mevsimsel Yoğunluk	
1.Sınıf	500.000 - üstü	15.000
2.Sınıf	250.000 - 500.000	10.000
3.Sınıf	100.000 - 250.000	8.000
4.Sınıf	50.000 - 100.000	5.000
5.Sınıf	20.000 - 50.000	4.000
6.Sınıf	10.000 - 20.000	3.400
7.Sınıf	0 - 10.000	2.800

UYGULAMA PROJE SAFHASI:

ARSA BİLGİLERİ:

- 1) İmar durumu,
- 2) Onaylı imar planı,
- 3) Plankote,
- 4) Varsa arsa devri,
- 5) İmar planı ve mülkiyet durumu uyumu,
- 6) Tahsis belgesi , emsal hesabı,
- 7) Aplikasyon krokisi,
- 8) Yönetmeliğe uygun otopark hesabı,
- 9) Yol kotu tunağı,
- 10) Alanda dere yatağı vs varsa dsi görüşü,
- 11) Alanda mevcut binalar var ise yıkım kararları ve yıkım rölevesi,
- 12) Alanda korunması gerekli ağaç var ise bilgileri,
- 13) Hmax varsa mania kontrolü,
- 14) Hali hazır harita (mevcut durum),
- 15) Mevcut içme suyu temin noktası ve belediye şebekesi boru çapı ve boru cinsi ile koordinatı mevcut atık su deşarj noktalarının baca kapak kotları, boru akar kotları, belediye şebekesi boru çapları ve boru cinsleri ile koordinatları,
- 16) Mevcut yağmursuyu deşarj noktalarının baca kapak kotları, boru akar kotları, belediye şebekesi boru çapları ve boru cinsleri ile koordinatları,
- 17) Parsel'in şehir elektrik şebekesi, bağlantı noktası, varsa trafo yeri,
- 18) Parsel'in zayıf akım şebekesi (telefon, internet), bağlantı noktaları gibi bilgi ve belgelerin hazırlanması gerekmektedir.

ZEMİN ETÜT RAPORU:

- 1) Zemin etüt raporunda iyileştirme varsa projeleri hazırlatılmalı
- 2) Yeraltı su seviyesinde sıkıntı var ise çözümleri
- 3) Yerinde bina varsa yıkımının kim tarafından yapılacağı boyutları,
- 4) İksa önlemi gerekiyorsa iksa projeleri,
- 5) Mimari kazı kotları ile zemin etüd kazı kotları arasında uyum
- 6) Zemin etüt raporu verilerinin eksik olmaması gerekmektedir.

VAZİYET PLANI:

- 1) Vaziyet Planı çiziminde plankote ve imar planı altlık olarak kullanılacak.
- 2) Plankote kotları, çevre verileri ve yol kotları işlenecektir.
- 3) Bina köşe kotları (tzk-tsk), su basman kotları belirtilecektir.
- 4) Çevre yollar ve parselde yıkılacak bina varsa bilgileri planda ölçülü orak gösterimi yapılacaktır.
- 5) Arsa ve bina ile ilgili genel bilgiler, arsa köşe koordinatları, çekme mesafeleri ,arsa sınırı, yapı yaklaşım sınırı, köşe kotları, ihale sınırı (inşaat yapılacak alanın tamamı sınırlandırılacak) gösterilecek.
- 6) Genel hesaplar, arsa bilgileri, inşaat alanı bilgi tablosu, emsal alanı bilgi tablosu, parsel bilgi tablosu, bina kot ve koordinat çizelgesi, otopark hesabı, ağaç hesabı, sığınak hesabı,su deposu hesabı yapılacaktır.

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ:

1) Tip imar yönetmeliğine uygunluk:

- a) Genel mahal ölçülerine uygun olarak yapılacaktır.
- b) Şaftlar, merdivenler, asansör boyutları v.b, ölçüler yönetmeliklere uygun yapılacaktır.
- c) Otopark yönetmeliğine göre gerekli otopark hesabı yapılarak planlanacaktır.
- d) Yangın yönetmeliğine uygun olarak yangın merdivenleri yapılacak ve kaçış mesafeleri hesaplanacaktır. (çıkış kotları-yangın merdivenleri-yangın tahliye projeleri belediye tarafından onayı-kaçış mesafeleri-cephe mazlemeleri v.b)
- e) Sığınak Yönetmeliğine Uygun Olarak Gerekli Hesap Ve Planlama Kriterlerine Göre Yapılacaktır (Alan Hesabı-Wc Hesabı-Mutfak Nişi-Giriş Holü V.B)
- f) Erişilebilirlik yönetmeliğine ve tse 9111,12460,12576 standartlarına uygun olarak yapılacaktır.

2) Genel Çizim Kurallarına Uygunluk

- a) Uygulama projesi ölçek ve çizim tekniğine uygun olacaktır.
- b) Tüm detaylar çizilecektir. (ıslak hacim-kapı-pencere doğrama-merdiven-cephe sistem-nokta v.b.)
- c) Isı bölgesine uygunluğuna göre yapılacaktır. (çatı kaplama eğim vs.)
- d) Vaziyet planına istinat duvarları var ise işlenecektir.
- e) Cephede mekanik sistem doğal taş kaplama yapılacak olup ithal malzeme kullanılmayacaktır. Kat yükseklikleri bakanlık onaylı olacaktır.
- f) İnşaat alan tablosu yapılacaktır.
- g) Rampa eğimleri yönetmeliğe uygun yapılacaktır.
- h) Mahal listesi ve teknik şartname birbiri ile uyumlu olarak ve eksiksiz yapılacaktır.
- i) Mimari plan ve kesitler birbirleri ile uyumlu olacaktır.

- j) Islak hacim ve asansörden geçen kesitler işlenecektir.
- k) Bina cephesi 40 metreden fazla ise dilatasyon yapılacaktır.
- l) Görseller proje görünüşleri ile uyumlu olacaktır.
- m) Kat Planları, Kesitler, Görünüşler detaylı olarak çizilecek olup ,Poz numaraları plan, kesit ve görünüşe işlenecektir.
- n) Tefrişler ihale kapsamı dışında ise not yazılacaktır.
- o) Yangın merdivenleri ve yangın güvenlik holleri yönetmelik dikkate alınarak düzenlenecektir.
- p) Konferans salonu koltukları, danışma bankosu gibi sabit tefrişler projeye dahil edilecektir. Yangın merdivenleri ve yangın güvenlik holleri yönetmelik dikkate alınarak düzenlenecektir.

MİMARİ DETAY PROJESİ:

- 1) Kapı ,pencere imalat detayları
- 2) Temelden çatıya tüm su yalıtım ve sistem detayları
- 3) Duvar birleşim detayları
- 4) Asma tavan detayları
- 5) Merdiven ve ıslak hacim detayları
- 6) Çatı detayları
- 7) Sistem, nokta detayları
- 8) Sabit tefriş elemanları vb projede yapılan bütün imalatlara ait detaylar yapılacaktır.

YANGIN TAHLİYE PROJESİ :

Mimari proje üzerinde, kaçış yollarının, yangın merdivenlerinin, acil durum asansörlerinin, yangın dolaplarının, itfaiye su verme ve alma ağızlarının ve yangın pompalarının yerlerinin renkli olarak işaretlendiği proje yapılacaktır.

STATİK UYGULAMA PROJESİ:

- 1) Sistem olarak geniş açıklıklar mevcut olduğundan ve iç duvarların kiriş üzerine gelmesi gereğinden dolayı kolon-kiriş-plak taşıyıcı sistem çözülmesi gerekmektedir.
- 2) Mimari projeye uygun olarak yapılacak uyumsuzluk olmayacaktır.
- 3) Detaylar ve hesap raporları eksiksiz yapılacaktır.

MEKANİK ve ELEKTRİK UYGULAMA PROJESİ:

- 1) Mekanik tesisat hesap raporu, elektrik mekanik şartname, mahal listeleri hazırlanacaktır. Doğalgaz olan yerlerde doğalgaz arzının sağlanıp sağlanamayacağına dair yazı alınacaktır.
- 2) Ts 825e uygun yalıtım raporu alınacaktır.
- 3) Mimari projelerde kaçış mesafeleri doğrultusunda yağmurlama gerekip gerekmediği kontrol edilip gerekiyorsa yapılacaktır.
- 4) Telekom altyapı projeleri ile ilgili çalışmalar varsa yapılacaktır.
- 5) Mimari projede yer verilen yağmur drenaj sistemine göre proje uyumlu yapılacaktır.
- 6) Enerji müsaade yazısı alınacaktır

PEYZAJ UYGULAMA PROJESİ:

- 1) Peyzaj Vaziyet planı,
- 2) Yapısal Peyzaj ,
- 3) Bitkisel Peyzaj,
- 4) Sulama Projesi
- 5) Aydınlatma Projesi
- 6) İmalat Detayları hazırlanacaktır.

ALTYAPI UYGULAMA PROJESİ:

- 1) İçme suyu,
- 2) Kanalizasyon,
- 3) Yağmursuyu, yol vb. projeler hazırlanacaktır.
- 4) Veri, metraj, kot bilgi tabloları hazırlanacaktır.
- 5) Atık su bağlantı noktası, içme suyu bağlantı noktası, yağmursuyu bağlantı noktası projede gösterilecektir.

MAHAL LİSTELERİ:

Mimari, Statik, Mekanik, Elektrik, Peyzaj, Alt Yapı İmalatlarına ait mahal listeleri word belgesi formatında hazırlanacaktır.

KEŞİF VE METRAJ:

Mimari, Statik, Mekanik, Elektrik, Peyzaj, Alt Yapı İmalatlarına ait keşif ve metrajlar excel formatında hazırlanacaktır.

TEKNİK ŞARTNAME:

Mimari, Statik, Mekanik, Elektrik, Peyzaj, Alt Yapı İmalatlarına ait teknik şartnameler word belgesi formatında hazırlanacaktır