## EK 4: İDARİ HİZMET BİNASI GEREKÇE RAPORU FORMATI

**KURULUŞUN ADI :**

**PROJENİN ADI :**

1. **KURUMSAL BİLGİLER**
	* Yeni Hizmet Binasını Kullanacak Birim / Birimlerin Organizasyon Yapısı:
	* Çalışan Personel Sayısı:
	* Hizmetten Yararlanan Ziyaretçi Sayısı (Günlük ortalama):
	* Personel ve Hizmetten Yararlanan Ziyaretçi Sayısında Beklenen Gelişmeler:
2. **KULLANILAN MEVCUT HİZMET BİNASI İLE İLGİLİ BİLGİLER**
	* Bulunduğu Arsanın Yüzölçümü (m2) :
	* Arsanın Yeri / Konumu :

(İl, İlçe, Mahalle, Şehir İçi, Şehir Dışı vs.)

* + Bina Sahiplik Durumu :
	+ Kiralık İse Yıllık Kira Bedeli :
	+ Yapı Cinsi :
	+ Bina Kat Adedi :
	+ Toplam Kapalı Alan (m2) :
	+ Toplam Ofis Alanı (m2) :
	+ Binanın Yapım Yılı :

*Tahsisli*

*Kiralık*

*Mülkiyet* Diğer:………

* + Son 10 Yılda Yapılan Onarımların Yılları ve Maliyetleri :
	+ Yıllık Ortalama İşletme Giderleri (Elektrik, Su, Isınma vb.) :
	+ Tahliye Sonrası Arsa ve Binanın Değerlendirilme Şekli (Kiralık Değilse) :
1. **YAPIMI / KAMULAŞTIRILMASI PLANLANAN YENİ BİNA İLE İLGİLİ BİLGİLER**
2. **YERİ (İl, ilçe vb.):**
3. **ARSA**
* Arsanın Seçiminde Dikkate Alınan Hususlar :
* Arsanın Yüzölçümü (m2) :
* Arsanın Yeri / Konumu :

(İl, İlçe, Mahalle, Şehir İçi, Şehir Dışı vs.)

* Arsanın Temin Edilme Yolu(1):
* Arsanın Kamulaştırma Maliyeti (Varsa):
* Şehir İmar Planına Uygunluğu :
* Ulaşım İmkanları :
* Altyapı, Peyzaj ve Çevre Düzenleme İhtiyaçları ile Maliyeti(1):
* Afet Risk Durumu :
1. **HİZMET BİNASI**
* Toplam Kapalı Alan (m2) :
* Toplam Ofis Alanı (m2) :
* Yapı Tahmini Maliyeti :
* Yapı Birim Maliyeti (TL/m2) :
1. **PROJE İÇERİSİNDE YER ALACAK EK TESİSLER**

**(Eğitim Tesisi, Sosyal Tesis vb.)**

* Ek Tesislerin Kullanım Amaçları :

Ek Tesislerin Kullanım Alanları ve Maliyeti :

1. **PROJE YE YÖNELİK GENEL DEĞERLENDİRME**

(Mevcut Hizmet Binasının Yetersiz Kaldığı Hususlar, Kuruluşun Geleceğe Dönük İhtiyaçları, Önerilen Projenin Mevcut ve Gelecekteki İhtiyaçları Karşılama Durumu, vb. Değerlendirmeler)

1. **PROJENİN UYGULANMASI İLE İLGİLİ BİLGİLER**
	* Proje Toplam Maliyeti (2) :

(Arsanın kamulaştırılması, zeminden kaynaklanan ek imalatın açıklaması ve tutarı, bina ve ek tesislerin yapımı, altyapı, peyzaj ve çevre düzenleme işleri)

* + Finansman Kaynakları : *Kurum Bütçesi Genel Bütçe* Diğer: ….……….
	+ Projenin Uygulama Planı (Başlama-Bitiş Tarihleri):
	+ Projenin Geliştirilmesinden Sorumlu Kişi/Kişiler (adı, soyadı, görevi, telefonu, e-posta adresi):
	+ Projeyi Yürütecek Olan Kuruluş :
1. **ÖDENEK TALEBİNE ESAS BEDEL HESABI**

|  |  |
| --- | --- |
| İşin Adı |  |
| Hazırlama Tarihi |  |
| Toplam İnşaat Alanı (m2) |  |
| Proje No |  |
| Bina Kat Adedi |  |
| Yapı Cinsi |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| a) | Yapının Birim Maliyeti (\*) | TL/m2(\*\*) |  |
| b) | Toplam İnşaat Alanı | m2 |  |
| c) | İnşaat Maliyeti | a x b |  |
| d) | Çevre Düzenlemesi (%15) | c x %15 |  |
| e) | Toplam | c + d |  |
| f) | KDV (%18) | e x %18 |  |
| g) | GENEL TOPLAM | e + f |  |

*(\*)Yapının sınıfına uygun olarak, son çıkan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde yer alan birim maliyeti geçmeyecektir.*

*(\*\*) Ödenek talebine esas tahmini bedel olup, yaklaşık maliyet yerine geçmez.*

**Notlar:**

1. Kamulaştırma tekliflerinde keşif özeti hazırlanmayacaktır. Hizmet Binası ve Hizmet Binası yapımı amacıyla arazi kamulaştırma tekliflerinde ihtiyaç programı hazırlanacaktır.
2. Proje Toplam Maliyetine KDV dahildir.
3. Kamulaştırma tekliflerinde Ekspertiz Raporu sunulacaktır.
4. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya TOKİ tarafından yürütülecek olan projelerde yürütücü kuruluşun görüşü de iletilecektir.

**EK :** Hizmet Binaları İhtiyaç Programı Formatı

## HİZMET BİNALARI İHTİYAÇ PROGRAMI FORMATI (\*)

|  |
| --- |
| **A. OFİS ALANLARI** |
| **Personel** | **Personel Sayısı** | **Toplam Alan (m2)** | **Gerekçe (\*\*)** |
| Hareketli Personel |  |  | *Bu bölümde ünvanları ana hatlarıyla belirtilecektir.* |
| Masa Başı Çalışan Personel |  |  | *Bu bölümde ünvanları ana hatlarıyla belirtilecektir.* |
| Şube Müdürü |  |  | *Veya dengi makam. Makam adı belirtilecektir.* |
| Şube Müdürünün Üstü Makam |  |  | *Her bir üst makam için ayrı satır hazırlanacaktır.* |
| Üst Yönetici Makamı (örneğinBakan, Vali vb.) |  |  | *Bu satır sadece ilgili durumlarda yer alacaktır.* |
| Sekreterya |  |  | *Hangi makamlar için olduğu belirtilecektir.* |
| **TOPLAM** |  |  |  |

**B. ORTAK ALANLAR**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ortak Alan Adı** | **Öngörülen kişi/araç sayısı** | **Toplam Alan (m2)** | **Gerekçe** |
| Toplantı Salonu |  |  | *Her bir salon için mevcut durum ve gerekçe belirtilecektir.* |
| Seminer/Konferans Salonu |  |  | *Kurumlararası ortak kullanım esastır. Tasarlanması**halinde gerekçesi belirtilecektir.* |
| Kapalı Otopark |  |  | *Kapalı otopark sığınak da içerecek şekilde planlanacaktır.* |
| Arşiv |  |  |  |
| Sığınak |  |  |  |
| Mutfak |  |  |  |
| Yemekhane |  |  |  |
| Mescit (bay/bayan) |  |  |  |
| Çay Ocağı |  |  |  |
| Diğer zorunlu ortak alan |  |  | *Adları ve gerekçeleri ayrı satırlarda gösterilecektir.* |
| **TOPLAM** |  |  |  |

|  |
| --- |
| **C. TEKNİK MAHALLER** |
| * **Teknik Mahaller**
 | **Toplam Alan (m2)** |
| * Isı merkezi
* Elektrik pano odası
* Orta Gerilim odası
* Santral
* Otomasyon odası
* Havalandırma santrali
* Teknisyen ve hizmetli odaları
* Depolar
* Su deposu
* Trafo ve jeneratör odası için yapılacak güç hesapları göz önüne alınarak uygun ölçülerde mahal ayrılmalıdır. Mümkün ise bina dışında bir mahalde projelendirilmelidir.
* Ana pano odası: Minimum 12 m2 (Temiz hava ile ilişkilendirilecek olup, ıslak hacimlere yakın olmamalıdır, zemin katta olmalıdır.)
* UPS odası: minimum 8-10 m2 (havalandırma imkânı olmalı),
* Zayıf akım odası: Minimum 10-12 m2,
* Sistem odası: Minimum 8 m2, (Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu’nun Bina İçi Elektronik Haberleşme Tesisatı Teknik Şartnamesi)
* Asansörler ilgili standart ve yönetmeliklere göre düzenlenir.
 |  |
|  |
| **Ç. SİRKÜLASYON ALANI** |  |  |  |
|  |  | **Toplam Alan (m2)** |
| Giriş holleri, koridorlar, ıslak hacimler, rampalar, merdivenler, yangın merdivenleri, galeri boşluklarından oluşmaktadır. |  |
|  |
| **D. TOPLAM KAPALI ALAN (NET)** |  |  |
|  |  | **Toplam Alan (m2)** |
| Yukarıda hesaplanan ofis alanları, ortak alanlar, teknik mahaller ve sirkülasyon alanının toplamından oluşmaktadır. |  |
|  |
| **E. TOPLAM KAPALI ALAN (BRÜT)** |  |  |
|  |  | **Toplam Alan (m2)** |
| Duvar kalınlıkları, kolonlar için yukarıda hesaplanan kapalı inşaat alanına %10 ilaveyapılarak brüt inşaat alanı bulunur |  |

**(\*)** Söz konusu bileşenler 12.09.2018 tarihli ve 30533 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Kamu Binaları Standartları Rehberi” hakkındaki 11.09.2019 tarihli ve 2018/09 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan “Kamu Binaları Standartları Rehberi”nden faydalanarak hazırlanmıştır. Bileşenlerde uyulması gereken büyüklükler için bakınız [https://webdosya.csb.gov.tr/db/turkce/faaliyetler/kamu-](https://webdosya.csb.gov.tr/db/turkce/faaliyetler/kamu-hizm.binalari-duzenlenmis-metin-11.9.2018-20180919104813.pdf) [hizm.binalari-duzenlenmis-metin-11.9.2018-20180919104813.pdf](https://webdosya.csb.gov.tr/db/turkce/faaliyetler/kamu-hizm.binalari-duzenlenmis-metin-11.9.2018-20180919104813.pdf)

(\*\*) Bileşenlerin büyüklükleri Kamu Binaları Standartları Rehberi’nde belirlenen kurallara ve büyüklüklere uymak zorundadır. Personel sayısı olarak mevcut personel sayısı veya kadro sayısı esas alınmalıdır. Personel sayısındaki öngörülen bir artış var ise, söz konusu durumunda dayanağı belirtilmelidir.