

VIA | **PORT**[®]
OUTLET SHOPPING

VIA PORT OUTLET
SHOPPING, HOTEL & EXPO CENTER
TASARIM & DEKORASYON
EL KİTABI

VIAPORT OUTLET SHOPPING, HOTEL & EXPO CENTER TASARIM VE DEKORASYON EL KİTABI

DÜKKAN DEKORASYON ŞARTNAMESİ

BÖLÜM 1

1. GİRİŞ

- 1.1. Giriş ve Amaç
- 1.2. Tanımlar

BÖLÜM 2

2.1. GENEL HUSUSLAR ve YÜKÜMLÜLÜKLER

- 2.1.1. Yönetim Yetkileri
- 2.1.2. Dekorasyon İşleri Başlangıç Toplantısı
- 2.1.3. Sigorta Zorunlulukları
- 2.1.4. İşçi Sağlığı, İş Güvenliği ve Yangın Güvenliği İle İlgili Zorunluluklar
- 2.1.5. Kanunlara Ve Yönetmeliklere Uyma Zorunluluğu
- 2.1.6. Şantiye Giriş Çıkışı Ve Çalışma Saatleri
- 2.1.7. Şantiye Güvenliği
- 2.1.8. Geçici Kapama Ve Tabela ile İlgili Hususlar

2.2. İNŞAAT SAFHASI

- 2.2.1. Malzemelerin Depolanması, Giriş-Çıkış Ve İstifleme
- 2.2.2. Bitişik Mekanlarda İnşaat İşleri
- 2.2.3. Geçici Isıtma, Havalandırma Ve Soğutma, Su Temini
- 2.2.4. Geçici Tuvaletler, Geçici Güç ve Aydınlatma
- 2.2.5. Mekanik Ve Elektrik Kesinti Talepleri
- 2.2.6. Mesai Saatleri Dışında Çalışma İzni
- 2.2.7. İnşaat Atıkları (Moloz vb.) Ve Çöplerin Uzaklaştırılması, Temizlik
- 2.2.8. Yangınlar
- 2.2.9. Kaza Raporları

BÖLÜM 3

3.1. AVAN PROJE TESLİMİ VE ONAYI

- 3.1.1. Teslim Listesi
- 3.1.2. Teslim Şekli
- 3.1.3. Onay Süreci

3.2. UYGULAMA PROJESİ TESLİM VE ONAYI

- 3.2.1. Teslim Listesi
 - a.) Mimari
 - b.) Elektrik
 - c.) Mekanik
- 3.2.2. Teslim Şekli
- 3.2.3. Teslim Süresi

- 3.2.4. Onay Süresi
- 3.2.5. Onaylanmayan Proje
- 3.2.6. Uygulamaların Değişikliği

BÖLÜM 4

4.1. DEKORASYON İŞLERİ

- 4.1.1. Yer Teslimi
- 4.1.2. Uygulama Süreci
 - a.) Program Belirlenmesi
 - b.) İmalata Başlama
 - c.) Ara Kontroller
- 4.1.3. Uygulamanın Tamamlanması
 - a.) Proje ve Tekniklere Uygunluk
 - b.) Son Temizlik
 - c.) As Built Projelendirme
 - d.) Ürün Bilgisi ve İmalat Test Raporları
 - e.) İşletme Ruhsatı, Genel İzinler Ve İşletmeye Açma

BÖLÜM 5

5.1. İNŞAAT KRİTERLERİ

- 5.1.1. Genel kriterler
- 5.1.2. Vitrinler
- 5.1.3. Döşemeler
- 5.1.4. Duvarlar
- 5.1.5. Tavanlar
- 5.1.6. İç Mekanlar
- 5.1.7. Islak Hacimler
- 5.1.8. Boyalar

5.2. MEKANİK TESİSAT KRİTERLERİ

- 5.2.1. Genel Kriterler
- 5.2.2. HVAC Isıtma Havalandırma Ve Otomasyon Tesisatları
- 5.2.3. Sulu Yangın Söndürme (Sprinkler) Sistemi

5.3. ELEKTRİK KRİTERLERİ

- 5.3.1. Genel Kriterler
- 5.3.2. Pano Özellikleri
- 5.3.3. Kablo Özellikleri
- 5.3.4. Telefon Ve Data (Kiralık Alan İçi) Tesisatı
- 5.3.5. TV/Uydu Sistemi
- 5.3.6. Güvenlik Sistemleri
- 5.3.7. Seslendirme ve Müzik Sistemi

BÖLÜM 6

6.1. YANGIN VE GÜVENLİK SİSTEMLERİ

- 6.1.1 Genel Kriterler

- 6.1.2. Kullanılacak Malzemeler
- 6.1.3. Yangın Güvenliği İle İlgili Yasaklar
- 6.1. 4. Sıcak Ve Alevli Çalışmalarda Uyulacak Esaslar
- 6.1.5. Yangın Algılama Sisteminin Tasarım Ve Montaj Esasları
- 6.1.6. Sulu Yangın Söndürme (Sprinkler) Sistem Tasarım ve Montaj esasları

BÖLÜM 7

7.1 TABELA SİSTEMLERİ

BÖLÜM 8

8.1. CEZAI HÜKÜMLER VE YAPTIRIMLAR

1.1. GİRİŞ VE AMAÇ

Bu kitapçık, VIAPORT ALIŐ VERİŐ MERKEZİ'NDE KİRALANAN alanlarda KİRACI tarafından yaptırılacak olan inşaat ve dekorasyon işlerinde uyulması gerekli tasarım ilkelerini ve bu işlerle ilgili kuralları topluca tanımak amacı ile hazırlanmıştır. Bu kriterler ve kurallar kira sözleşmesi ile birlikte geçerlidir. KİRACILAR bu belgenin içeriğini tam olarak bilmek, anlamak ve bu içeriğe uymakla yükümlüdür.

Bu şartnamenin amacı, yapı içinde yer alacak Kiracı faaliyetlerinin, kiralanan yerde yapımının genel görüntüsü ile uyum içinde ve en verimli şekilde yürütülmesi ve yönetim ile kiracı açısından ortak çıkarların maksimum düzeyde korunmasını sağlamaktadır. Dekorasyon şartnamesi tüm maddeleri ile bir bütündür. Disiplinler arası koordinasyonun sağlanması için bölünerek kullanılamaz. Bu şartname taraflar arasında yapılan kira sözleşmesinin eki ve ayrılmaz bir parçasıdır. Bu şartnamede yer almayan hususlarda kira sözleşmesinin hükümleri aynen ve tamamen geçerlidir.

Şartname ile sözleşme hükümlerinin çeliŐmesi halinde ise yönetim lehine olan hüküm geçerli olacaktır.

1.2. TANIMLAR

KİRALAYAN: YeniŐehir Mahallesi DedepaŐa Caddesi No: 2 Kurtköy Pendik İSTANBUL Adresli VIAPORT A.V.M'nde Bağımsız bölümü (leri) kiraya veren tüzel kişiler.

YÖNETİM: İnşaat kuralları ve düzeni ile ilgili tüm soruların, karşılıklı görüşme konuları ile ilgilenmek ve yönlendirmek üzere, kiralayan tarafından belirlenecek olan tüzel kişi.

KİRACI :YeniŐehir Mahallesi DedepaŐa Caddesi No: 2 Kurtköy Pendik İSTANBUL Adresli VIAPORT A.V.M'nde yer alan bağımsız bölümü (leri) kiralayan gerçek veya tüzel kişi.

KİRALANAN YER: YeniŐehir Mahallesi DedepaŐa Caddesi No: 2 Kurtköy Pendik İSTANBUL Adresli VIAPORT A.V.M'nde yer alan Ana Sözleşmede bağımsız bölüm no'su belirlenen mağaza alanı.

YAPI: Kiralanan yerin içinde bulunduğu, İstanbul ili, Pendik İlçesi, YeniŐehir Mahallesinde kain, tapunun 2-3 pafta 1773 parsel numarasında kayıtlı arazi içerisinde yer alan VIAPORT olarak anılan taşınmazın bütünü.

2.1. GENEL HUSUSLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

2.1.1. YÖNETİMİN Yetkileri

- YÖNETİM KİRACI ile kiralayan arasındaki tüm koordinasyonu sağlar. Bu kapsamda, KİRACI tüm proje ve teknik dokümanları, YÖNETİM'E iletir ve YÖNETİM'İN onayı ve görüşü doğrultusunda hareket eder.
- KİRACI'YA ait tüm proje ve teknik dokümanlar YÖNETİM tarafından onaylanır. Onaylanan proje ve teknik dokümanlara aykırı faaliyetler YÖNETİM'CE durdurulur ve gerekli hallerde 8.1. maddesindeki cezai hükümler uygulanır.
- YÖNETİM KİRACI'YA ayrılmış alanlara, binanın diğer kısımlarına hizmet edecek herhangi bir tesisat, kanal, imalat vs. gibi işleri yapmak ve bu amaçla kiralık alana girmek hakkına sahiptir.
- KİRACI'NIN kiraladığı alanların tümünde ulusal ve uluslararası normlara uygun TSE, CE, NFBA vb... kabul görmüş malzeme kullanılması zorunludur.
- YÖNETİM yapılan işin diğer KİRACI'LARIN işçileri ile çalıştığını veya problem yarattığını saptarsa sorun yaratan firma ve bireyleri sahadan uzaklaştırmaya yetkilidir. Yukarıda belirtilen durum için YÖNETİM KİRACI'YA 3 (üç) gün önceden yazılı bir uyarı verecektir. KİRACI 24 saat içerisinde durumu değerlendirip, YÖNETİM'İ tatmin edecek şekilde düzeltecektir. Sorun 24 saat içerisinde giderilmez ise YÖNETİM işi durdura bilir veya KİRACI müteahhidini şantiyeden uzaklaştırabilir.

2.1.2. Dekorasyon İşleri Başlangıç Toplantısı

•Dekorasyon işleri başlangıç toplantısı, dekorasyon işleri faaliyetine başlamadan önce yapılmalıdır. Bu toplantıda KİRACI tarafından, YÖNETİM'E onaya sunulacak dokümanlar listesi aşağıda tanımlanmıştır.

1. Dekorasyon iş akış programı KİRACI öngörülen sürede ve düzende gerekli kontrollerin yapılacağı tarihlerin belirlendiği detaylı bir iş akış programı hazırlar ve YÖNETİM'İN onayına sunar.
2. KİRACI'NIN ve tüm taşeronların şirket bilgi ve telefonları, sigorta işe giriş bildirge orijinalleri,
3. KİRACI'NIN ve tüm taşeronların çalışma izinleri,
4. ALL RISK sigorta dokümanları.

•YÖNETİM tarafından incelenen bu evraklar için KİRACI'YA yazılı onay verilir. Bu evraklar tamamlanmadan KİRACI, sahada dekorasyon faaliyetlerine başlayamaz ve belirlenen sürede tam olarak tamamlanması durumunda, KİRACI'YA yazılı uyarı yaptıktan sonra, YÖNETİM'İN 8.1. maddede yer alan cezai hükümleri ve yaptırımları uygulama hakkı saklıdır.

• Bu toplantı sırasında YÖNETİM tarafından kiralanan yerin yapı ile ilişkisini gösteren mimari projesi tek kopya halinde cad ortamında KİRACI'YA verilir. KİRACI'YA teslim edilen tüm projeler bilgi amaçlıdır. KİRACI, Kiralanan yer ile ilgili kendi hazırlayacağı dekorasyon uygulama projesini yerinde ölçü alarak mevcut duruma göre hazırlamakla yükümlüdür.

2.1.3. Sigorta Zorunlulukları

•KİRACI dekorasyon işleri sırasında yapacağı iş ve bunların muhtevası ile kendi çalıştırdığı herhangi bir taşeron ve çalışanı için; YÖNETİM'İN kabul edeceği bir sigorta şirketine YÖNETİM'İ

lehtar göstermek sureti ile ALL RİSK sigorta yapmak mecburiyetindedir. KİRACI sigorta muhafiyeti dışında kalan, sigorta limitlerini aşan veya sigorta teminatı kapsamı dışında kalan tazminattan da sorumlu olacaktır.

2.1.4. İşçi Sağlığı, İş Güvenliği ve Yangın Güvenliği İle İlgili Zorunluluklar

- KİRACI bina içerisinde dekorasyon işlerinde çalıştıracağı personelin savcılık temiz kağıtlarını, işe başlamadan önce YÖNETİM'E teslim etmelidir. Söz konusu personel; tanıtma kartlarını yakalarında bulunduracak, işçi sağlığı ve iş güvenliği açısından çalışma kıyafeti konusunda YÖNETİM'İN koyduğu kurallara uyacaktır. Bu husus KİRACI'NIN sorumluluğundadır.
- KİRACI, imatları yaparken gerek doğrudan doğruya, gerekse taşeronlar aracılığı ile çalıştıracağı elemanlar ile ilgili her türlü hukuki sonuç ve yansılardan kanun ve akitlerden doğacak tazminatların ödenmesinde kesin olarak kendisi sorumlu olacaktır. Olabilecek iş kazalarında gerek işçilere ve gerekse üçüncü şahıslara verilebilecek zararlar ve doğabilecek her türlü tazminatların ödenmesi tamamen KİRACI'YA aittir.
- Çalışmalar sırasında her türlü iş emniyet tedbirleri KİRACI tarafından sağlanacaktır ve "Yangın ve İş Güvenliği Prosedürlerine" uyulması zorunludur. Bu kapsamda, çalışılan mahallerde en az bir adet altı kg'lık kimyasal kuru tozlu yangın söndürme cihazı hazır bulundurulacaktır ve 200 m² aşan alanlarda her 200 m² için 1 adet yangın söndürücü etkilenecektir. Seyyar aydınlatma elemanları korumalı tüpte olacaktır.
- Kaynak, lehim, kesme ve benzeri sıcak ve alevli çalışmalar için YÖNETİM'E yazılı izin başvurusu yapılarak çalışılacaktır. Söz konusu çalışmalara ilişkin koşullar YÖNETİM'CE tespit edilip KİRACI'YA bildirilir.
- Yangın ve iş güvenliği prosedürlerine uymayan veya uygun ekipman kullanmayan kişiler ve imatları derhal durdurularak sahadan uzaklaştırılacaktır. Bu kapsamda iş yerinde ilgili yasa, tüzük, yönetmelikler ve diğer mevzuat uyarınca gerekli her türlü emniyet işçi sağlığı ve iş güvenliği tedbirlerinin alınmasından ve bunun her türlü idari, hukuki, mali, cezai vb. sonuçlarından KİRACI sorumludur.
- Şantiyede piknik tüpü ve benzeri tehlike içeren ekipmanların ve elektrikli ısıtıcıların bulundurulması kesinlikle yasaktır.
- Bitişik komşu duvarlara herhangi bir boşluk mevcut ise veya yeni açılacak olursa (kanal, elektrik tavası vb... imalat duvar geçişleri için) KİRACI tarafından diğer bölümün yangın güvenliği için kapatılacaktır.
- Dekorasyon çalışmalarına başlamadan evvel YÖNETİM'E haber verilecek, alevli çalışmaların yapılacağı saatler bildirilecektir.
- YÖNETİM'DEN daha önceden gerekli izin alınmadan KİRACI tarafından kendi işleri için YÖNETİM'E ait taşıyıcı sisteme hiçbir müdahale yapılamaz. Yapılacak değişikliklerin, YÖNETİM'E sunulacak çizimlerin ve inşaatın ana bina bütünlüğünü bozmayacağını ifade eden raporun hazırlanması için lisanslı bir mühendis veya mimarın KİRACI tarafından masrafı KİRACI'YA ait olmak üzere işe alınması gerekebilir. KİRACI için gerekli tüm strüktürel işlev, YÖNETİM tarafından incelenerek onaylanmalıdır. Tasarım ve inceleme ile ilgili tüm masraflar KİRACI'NIN tarafından karşılanır.

2.1.5. Kanunlara ve Yönetmeliklere Uyma Zorunluluğu

•KİRACI'LAR, tüm Kanunlara, Yönetmeliklere, Kısıtlamalara ve tüm yetkili makamların gerekliliklerine uymak zorundadırlar. Bu gerekliliklerinin içinde, sadece bunlarla sınırlı olmaksızın, YÖNETİM PLANI, Belediye nizamları, Yönetmelikleri, Ruhsat gerekleri de bulunur. Yukarıdakilerle uyumlu olmadığı saptanan tüm iş ve uygulamalardan ve bunların sonuçlarından KİRACI sorumludur.

2.1.6. Şantiye Giriş-Çıkışları ve Çalışma Saatleri

- KİRACI, YÖNETİM tarafından hazırlanan şantiye çalışma düzeni ve kurallarına uymak zorundadır.
- KİRACI, daha önce YÖNETİM tarafından belirlenerek bildirilmiş çalışma saatlerinin dışında mesai izin formu doldurur ve bunu YÖNETİM'E onaylatır.
- KİRACI'LAR ve çalışanları, şantiyeye, YÖNETİM tarafından belirlenen girişlerden girip çıkabilir.
- KİRACI dekorasyon işleri sırasında ambar, depo, işçi yemekhanesi, yatakhane, şantiye tesisleri gibi mobilizasyona yönelik çalışmalarını yapı dışında veya kendi kiralık alanın da organize edecektir.

2.1.7. Şantiye Güvenliği

- KİRACI saha güvenliğini sağlamak amacı ile Yangın ve İş Güvenliği Prosedürü Yönetmeliklerine, şantiye düzeni ve kurallarına uymak zorundadır.
- YÖNETİM genel proje saha güvenliğinden sorumludur.
- KİRACI'LAR iş süresince kendilerine ait kiralanan yerin güvenliğinden sorumludur. KİRACI tarafından getirilecek tüm malzeme, aletler vs. KİRACI'LAR tarafından depolanacak ve güvence altına alınacaktır.
- YÖNETİM hiçbir şekilde kiralanan yerin güvenliğinden inşaat öncesinde, sırasında ve sonrasında sorumlu değildir.
- KİRACI şantiye süresince acil durumlarda kullanılmak üzere, kiralanan yere tüm kapalı mahallere giriş imkânı veren anahtarları, YÖNETİM'E vermekle yükümlüdür. (Açılıştan sonrada YÖNETİM'E tüm anahtarlar yangın vb. acil durumlarda kullanılmak üzere teslim edilmelidir.)
- Yapıya giren tüm görevliler, araçlar, malzemeler YÖNETİM'İN koyduğu kurallar çerçevesinde güvenlik kontrolünden geçmek zorundadır. Ayrıca YÖNETİM gerekli görür ise istedikleri mekânı ve eklentisini denetleme yetkisine sahiptir.

2.1.8. Geçici Kapama ve Geçici Tabela ile İlgili Hususlar

- Dekorasyon işleri süresince kiralanan yer, KİRACI tarafından geçici olarak kapatılacaktır. Bu geçici kapama bağımsız bölüm sınırlarına çıkmayacak sunta, mdf, Alçıpan vb. malzemeler kullanılarak ve çarşı genel konseptine uygun olarak tasarlanacak ve tüm cephede devamlılık göstererek sağlanacaktır. Bu tür kapamaların anahtarlarının da bir kopyası YÖNETİM'E teslim edilecektir.
- KİRACI yapacağı kapama üzerine YÖNETİM'DEN onaylı geçici tabela asabilir.
- Geçici kapatma yapılan malzemeler yapı sokak alanlarının malzemelerine zarar verecek şekilde olmaz ve üzerlerine monte edilemez.
- KİRACI, kiralanan yerde geçicide olsa dışarıdan görünen veya sarkan levha, tabela asamaz. Güvenlik nedeni ile olsa dahi, binanın mimari yapısını ve estetiğini bozacak eklenti yapamaz.

2.2.İNŞAAT SAFHASI

2.2.1. Malzemelerin Depolanması Girişi Çıkışı ve İstifleme

- Tüm inşaat malzemeleri KİRACI'YA ait alanlarda depolanmalıdır. Servis koridorlarında, ortak alanlarda, boş kiralık alanlarda ve benzeri yerlerde depolamaya izin verilmez. Yanıcı veya tehlikeli maddeler bina içinde depolanamaz. Kullanılması gereken yanıcı/tehlikeli maddeler, her türlü emniyet tedbirleri alınarak o gün içinde kullanılmalı ve o gün içinde yapıdan çıkarılmalıdır. Bu kurallara uymama durumunda tüm malzemeler YÖNETİM tarafından masrafı KİRACI'YA ait olmak üzere binadan çıkarılacaktır. Kırılğan, ana yapıya zarar verecek malzemelerin taşınması YÖNETİM'İN kontrolünde ve izni ile yapılmalıdır.
- Malzeme girişleri, yatay ve düşey taşıma güzergâhları YÖNETİM tarafından belirlenmiştir. Bu güzergâhlar dışında malzeme girişi ve taşınmasına izin verilmeyecektir.
- Düşey yük taşımaları, YÖNETİM tarafından izin verilen saatlerde ve izin verilen güzergâhlarda yapılır. Kum, Çimento vb. malzemeleri taşıma işlemi sırasında kullanılacak el arabası veya benzeri taşıma araçları kesinlikle lastik tekerlekli olacaktır. Ayrıca bu araçların çarpma kenarları lastik korumalı olacaktır.
- Merdiven boşluklarından malzeme çekmek, atmak vb. kesinlikle yasaktır.
- Taşıma sırasında meydana gelebilecek her türlü hasar KİRACI tarafından karşılanır.
- KİRACI şantiye dâhiline malzeme getirmek veya çıkartmak için en az üç gün öncesinden malzeme cinsi miktarı taşıyacak kişilerin isimleri, taşımayı gerçekleştirecek aracın cinsi plakası, tahmini giriş ve çıkış saatlerini YÖNETİM'E bildirilecektir.

2.2.2. Bitişik Mekânlarda İnşaat İşleri

- KİRACI, kendi inşaat faaliyetleri veya malzeme hazırlıklarında, ana bina alanlarını veya diğer kiralık alanları kullanamaz. KİRACI yapılacak tüm inşaat işlerini kendisine ait kiralanan yerde yapmaktadır. Eğer delik delme, borulama gibi bir takım sebeplerle bitişik mekânlara girilmesi gerekiyorsa, YÖNETİM'İN yazılı onayı ve YÖNETİM yetkililerinin gözetiminde bu imalatları gerçekleştirecektir.
- Komşu mahallerdeki olası zararların tamiri, düzeltilmesi veya bu mekânların inşaat sırasında gözlenmesi için gerekli olan güvenlik vb. hususlara ilişkin tüm masrafların karşılanması KİRACI'LARA aittir. Aksi takdirde YÖNETİM bu masrafları KİRACI adına yapar ve KİRACI'YA fatura eder.

2.2.3. Geçici Isıtma Havalandırma ve Soğutma, Su Temini

- Her KİRACI, inşaat sırasında, kiralanan yerin ısıtma, havalandırma ve soğutma ünitelerini temin ederek mekânlarına gerekli havayı sağlamak için kalıcı alt yapı tesisat ve imalatlarını yapmakla yükümlüdür.
- Isıtma ve Havalandırma projelerini uygulamaya başlaması için YÖNETİM'İN onayı gereklidir.
- Tozlu, dumanlı, gazlı vb. imalatlar (taş kesimi vb.) yapı sınırları dışında gerçekleştirilecek ve imalat alanına hazır getirilecektir. Kiralanan yerde yapılması gerekli toz, duman, gaz çıkaran imalatlar için YÖNETİM'DEN izin alınacak ve YÖNETİM yetkililerinin gözetiminde gerçekleştirilecektir.
- Sahada geçici olarak kullanılacak su mevcuttur. KİRACI suyu YÖNETİM'İN izni ve koordinasyonu ile bedeli karşılığı suyu alabilir.

2.2.4. Geçici Tuvaletler, Geçici Güç ve Aydınlatma

- YÖNETİM tarafından gerekli bölgelerde KİRACI taşeronlarının kullanımı için tuvaletler belirlenecektir. Yapı içinde başka tuvaletlerin kullanılmasına izin verilmeyecektir. Atıkların, atık kimyasal maddelerin ve inşaat artıklarının klozetlere lavabolara ve yer süzgeçlerine dökülmesi yasaktır.
- İnşaat safhasında kullanılacak ekipmanlar ve aydınlatma için gerekli elektrik enerjisinin, geçici şantiye panosu aracılığı ile kullanılması mümkündür.
- KİRACI, kiralanan yerde yapacağı dekorasyon çalışmaları sırasında kullanılacağı, üzerinde düzme sayaç, kaçak akım rolesi vb. cihazlar bulunan geçici şantiye panosunu temin edecektir. Şantiye panosu ile kiralanan yere ait pano arasındaki kablaj KİRACI'YA aittir. Her tür elektrik gideri KİRACI'YA aittir. KİRACI geçici elektrik temini için 1.200 € (euro) geçici depozito bedelini YÖNETİM'E ödemekle yükümlüdür. KİRACI'NIN dekorasyon işlerini tamamlamasına müteakip YÖNETİM borcun kalmaması halinde depozito bedelini KİRACI'YA iade edecektir.

2.2.5. Mekanik ve Elektrik Kesinti Talepleri

- Ana binanın elektrik, sulu yangın söndürme sistemi, yangın algılama sistemi, su tesisatı gibi ana tesisat sistemlerinde geçici kesinti talebinde bulunacak KİRACI'LAR, taleplerini YÖNETİM'E en az 1 hafta önceden kesinti sebeplerini de belirterek bildirmek zorundadırlar. Bu tip kesintiler tüm KİRACI taleplerinin toparlanması ve benzer imalatların aynı süre içerisinde tamamlanmasına yönelik koordinasyon sonucu gerçekleştirilecektir.
- Kesinti taleplerinin yapılacağı tarih, saat, bağımsız bölüm numarası, talebi yapan ve talep sebebi gibi benzeri konular, YÖNETİM'E tesisat kesinti talebi formu oluşturularak bildirilecektir.

2.2.6. Mesai Saatleri Dışında Çalışma İzni

- KİRACI'LAR, YÖNETİM'İN belirlediği saatler dışında dekorasyon imalat çalışması yapabilmek için yazılı olarak üç gün öncesinden onay alacaklardır.

2.2.7. İnşaat Atıkları (Moloz vb.) ve Çöplerin uzaklaştırılması, Temizlik

- KİRACI çalışacağı yeri YÖNETİM'DEN temiz alacak ve temiz teslim edecek olup, çıkan çöpler günlük olarak KİRACI tarafından YÖNETİM'İN belirlediği çöp toplama bölgesine bırakılacaktır.
- Şantiyeden çöp ve moloz çıkışları YÖNETİM'İN belirleyeceği saatlerde ve prosedür de yapılacaktır. İnşaat molozları çuvallanarak atık ve çöpler torbalar halinde YÖNETİM'İN belirlediği saatlere kadar KİRACI'YA ait kiralanan yer içinde depolanacaktır.
- KİRACI alanlarından komşu mekânlara, genel alanlara, servis koridorlarına vb yerlere ulaşan toz ve atıklar günlük olarak KİRACI'LAR tarafından temizlenip binadan uzaklaştırılmalıdır. İnşaat halindeki kiralık alanlar sürekli süpürülmüş durumda olmalıdır.
- Dekorasyon işleri sırasında veya sonrasında böcek ve haşere problemine ilişkin kiralanan yerin ilaçlanmasından KİRACI sorumludur. Bu konuda herhangi bir sorun veya şikâyet olması halinde, YÖNETİM tarafından KİRACI uyarılır, KİRACI tarafından önlem alınmaz ve ilaçlama yapılmaz ise, YÖNETİM ilgili kiralanan yerin ilaçlamasını yaptırıp masrafını doğrudan KİRACI'YA faturalar.
- Çöplerini ortak alanlara bırakan ve YÖNETİM tarafından belirlenen kurallara uymayan KİRACI'YA ait çöpler YÖNETİM tarafından kaldırılır ve masrafı KİRACI'YA faturalanır.

2.2.8. Yangınlar

•Tüm yangınlar boyutları ne olursa olsun, anında telefonla daha sonra yazılı raporla YÖNETİM'E bildirilmek zorundadır. Bu yapılmadığı takdirde ilgililer sahadan uzaklaştırılacaktır.

2.2.9. Kaza Raporları

•KİRACI sahada meydana gelen tüm kazaların boyutları ne olursa olsun yazılı olarak YÖNETİM'E bildirmelidir. Bu yapılmadığı takdirde ilgililer sahadan uzaklaştırılacaktır.

3.1. AVAN PROJE TESLİM VE ONAYI

3.1.1. Teslim Listesi

- Tasarımın genel mimari konseptini tamir eden 3 boyutlu görsel çalışma dosyası (resim dosyası olarak, hem basılı hem dijital ortamda teslim edilecektir.)
- Mimari yerleşim planı (Ölçek: 1/200)
- Asma tavan plan ve kesitleri (Ölçek: 1/200),
- En ve boy kesitleri (Ölçek:1/200),
- İç ve dış görünüşler (Ölçek: 1/200),
- Kullanılacak geçici tabela ile ilgili bilgiler (çizim ve tabela bilgisi)

3.1.2. Teslim Şekli

- Proje ve görsel dokümanlar (ölçekli ozalit baskı olarak) 1 takım ve bir kopya da dijital ortamda (cad formatında cd'ye kayıtlı olarak) teslim edilecektir.
- Projeler ıslak imzalı, kaşeli ve KİRACI firma başlıklı kâğıdında resmi yazı ekinde teslim edilecektir.

3.1.3. Onay Süreci

- YÖNETİM tarafından projeler incelenerek uygun görülmesi halinde onay verilir, YÖNETİM tarafından projenin genel mimari yaklaşımına ters düşecek veya zarar verecek bir mimari projelendirme yapıldığı takdirde, KİRACIDAN tekrar proje hazırlanması talep edilir.
- YÖNETİM kendisine teslim edilen çizimler hakkındaki değerlendirmelerini 15 (on beş) gün içerisinde KİRACI'YA bildirmek, KİRACI ise uygulama projelerini yapılan değerlendirmeler ışığında tamamlayarak tekrar 7 gün içerisinde YÖNETİM'E teslim etmek zorundadır.

3.2. UYGULAMA PROJESİ TESLİM VE ONAYI

3.2.1. Teslim listesi

a- Mimari Projeler:

- Mimari Yerleşim Planı. (Ölçek1/100)
- Asma Tavan Plan ve Kesitleri. (Ölçek1/100) (Aydınlatma armatürlerini, tüm disiplinlere ait tavanda yer alan ekipmanlar, müdahale kapakları, yangın algılama ve sprinkler sistemi süperpoze edilmiş halini gösteren planlar)
- Zemin döşeme planı (1/100)
- Gerekli en ve boy Kesitleri. (Ölçek1/100)
- Tüm İç ve Dış Görünüşler. (Ölçek1/100)

- Islak hacim Plan, Kesit ve Görünüşleri (1/50).
- Kullanılacak geçici tabela ile ilgili bilgiler (çizim ve malzeme bilgisi).
- Kullanılacak tüm mimari bitişmalzemelerinin listesi ve talepedilmesi halinde teknik spesifikasyonları.
- Kullanılacak ekipman listesi, markası ve teknik özelliklerini içeren dokümanlar.

b- Elektrik Projeleri:

- Aydınlatma tesisat planı, (Ölçek: 1/50)
- Priz ve anahtar tesisat planı, (Ölçek: 1/50)
- Zayıf akım tesisat planları, yangın algılama, telefon, data, müzik yayın, anons, güvenlik...), (Ölçek: 1/50)
- Kablo tavası tesisat planı, (ölçek : 1/50)
- Pano yükleme cetveli,
- Pano tek hat şeması,
- Pano boyutları ve görünüşleri,
- Kablolarda gerilim düşümü ve ısınma hesapları,
- Şalt kısa devre kesme kapasitesi,
- Uygulama sırasında kullanılacak olan malzeme marka ve sertifikaları, garanti belgeleri, malzeme sunum formları,
- Uygulama tamamlandıktan sonra, "as-built" projelerin teslimi

c- Mekanik Projeleri:

- Kiralanan alanın havalandırma, ısıtma ve soğutma tesisatı uygulama projeleri (Ölçek:1/50)
- Varsa temiz su ve pis su tesisatı uygulama projeleri, (Alt kodları yazılmış olarak teslim edilmelidir.) (Ölçek: 1/50)
- Yangın algılama ve uyarı sistemi projeleri, sulu yangın söndürme projeleri (tesisat alt kodları yazılmış olarak), acil aydınlatma ve yönlendirme projeleri, duman tahliye projeleri ile birlikte onaya sunulacaktır. (Ölçek: 1/50)
- Uygulama tamamlandıktan sonra, yukarıda belirtilen değişikliklerle ilgili "as-built" projelerin teslimi (Ölçek: 1/50)
- Kullanılacak olan tüm malzeme ve ekipmanların (batarya vb.) marka ve model listesi verilmeli ve projeler üzerine işlenmelidir.
- KİRACI, listede belirtilen proje veya dokümanlara ek olarak, YÖNETİM tarafından gerekli görülen teknik doküman ve sertifikaları da teslim etmekle yükümlüdür.

3.2.2. Teslim şekli:

- 2 takım PROJE ve görsel dokümanlar, (ölçekli ozalit baskı olarak), 1 takım kopyası dijital ortamda (dwg formatında, CD'ye kayıtlı olarak), teslim edilecektir.
- Projeler ıslak imzalı, kaşeli ve KİRACI firma antetli kağıdında resmi yazı ekinde teslim edilecektir.

3.3.3 Teslim Süresi:

- KİRACI tarafından YÖNETİM'İN belirlediği kriterlere uygun olarak hazırlanan uygulama projeleri, onaylanan iş programında belirtilen sürede YÖNETİM'E sunmalı ve onayı alınmalıdır.

3.2.4. Onay Süresi:

- YÖNETİM Kendisine teslim edilen çizimler hakkındaki değerlendirmelerini on beş iş günü içerisinde KİRACI'YA iletmek, KİRACI ise uygulama projelerini yapılan değerlendirmelere göre düzeltip tamamlayarak, yedi iş günü içerisinde tamamlamak zorundadır.
- Bu süreler göz önüne alınarak, iş programında tanımlanan sürede herhangi bir gecikme olmaması için, teslimden sonra onay ve düzeltmeler için yeterli zaman ayrılacak şekilde teslim yapılmalıdır. Aksi durumda çıkabilecek sorunlar YÖNETİM'E yansıtılmayacaktır.

3.2.5. Onaylanmayan proje

- KİRACI tarafından hazırlanan tüm uygulama projeleri YÖNETİM'İN onayına sunulacak ve onayı alınacaktır. Onayının alınmasından sonra imalatlara başlanabilecektir. YÖNETİM'İN onayı alınmadan uygulamalara başlanmayacaktır. YÖNETİM'İN onayı alınmadan yapılan imalatlar var ise bu imalatlar KİRACI tarafından sökülerek yapı dışarısına çıkartılacaktır. Sökülme işlemi yapılmazsa YÖNETİM bedeli KİRACI'YA ait olmak üzere sökme ve yapı dışına uzaklaştırma işini yapıp KİRACI'YA fatura edecektir.

3.2.6. Uygulamaların Değişikliği

- Onaylanmış Projelerde yapılacak her türlü tadilat ve revizyonlar için tadilat projesi ve yeni iş programı hazırlanmalı ve onaya sunulmalıdır.
- Bu tadilat ve revizyonlar, daha önce onaylanmış iş programı açılış tarihini aksatmayacak şekilde düzenlenecek ve bu şartla YÖNETİM tarafından değerlendirilecektir.

4.1. DEKORASYON İŞLERİ SÜRECİ:

4.1.1 Yer Teslimi

- YÖNETİM'E yer teslimi için KİRACI tarafından yazılı talepte bulunulur.
- Bu yazı kapsamında, KİRACI tarafından yer Teslimi'nde yetkili olacak kişilerin isimleri belirtilmelidir.
- YÖNETİM tarafından belirlenen günde, ilgili kişilerle yer teslimi yapılarak, "Yer Teslim Belgesi" imzalanır.
- Yetkili kişiler yer teslim randevularında resmi kimlik bulundurmak zorundadırlar.

4.1.2. Uygulama Süreci

a) Programın Belirlenmesi:

- KİRACI, Dekorasyon İşleri Öncesi YÖNETİM tarafından onaylanan "Dekorasyon İş Akış Programı"na uymak zorundadır. YÖNETİM tarafından yapılacak imalat kontrolleri test süreçleri bu programda gösterilmelidir.

b) İmalata Başlama:

- İş programına uygun olarak tamamlanan onaylı uygulama projelerine göre yapılacak olan imalatlar için, KİRACI tarafından "İmalata Başlama İzin Formu" YÖNETİM tarafından imzalandıktan sonra dekorasyon işleri başlayabilir.
- İnşaat sırasında imalat başlangıcından itibaren Kiralanan yer'de imzalı ve onaylı projenin hazırda bulunması gerekmektedir.

c) Ara Kontroller:

- KİRACI, YÖNETİM'in onayladığı iş programına göre, imalatların kontrollerini, kontrol tarihlerinden en az 3 (üç) gün önce, YÖNETİM'inden yazılı talep eder.
- Bu talep doğrultusunda, en geç 3 (üç) gün içerisinde YÖNETİM ilgili imatları ve mekânın kontrolünü yaparak "Ara Kontrol Formu" ile yazılı onay verir. Bu form tüm kontrolleri içermektedir.
- YÖNETİM tarafından yapılması gereken denetimler bu form üzerinden takip ve kontrol edilir. Eksikler var ise, belirlenen sürede eksikler giderilir ve ancak sonrasında YÖNETİM tarafından onaylanır.
- KİRACI iş programında belirlenen kontrol aşamalarının onayını bu form üzerinden yazılı olarak aldıktan sonra dekorasyon işlerine devam eder. Ara kontroller tamamlanmadan ilişkili olan imatlara devam edilemez.
- YÖNETİM, dekorasyon işleri devam ederken, gerekli görmesi halinde ilave kontroller veya kontrollerin tekrarını yapabilir. Ancak gerekli kontrollerin yapılmasından sonra dekorasyon işleri devam edebilir.
- YÖNETİM, onaylı dekorasyon iş programına göre gerekli kontrolleri yaptırmayan veya geciktiren KİRACI'ları yazılı olarak uyarır. KİRACI tarafından tedbir alınmaması durumunda, YÖNETİM 10. maddede yer alan "Cezai Hükümler Ve Yaptırımlar" maddesine göre uygulama yapma hakkına sahiptir.

4.1.3 UYGULAMANIN TAMAMLANMASI:

a) Proje ve Tekniklere Uygunluk

- Dekorasyon Şartnamesi'ne uygun olarak imatları tamamlanmış olan alanlar için KİRACI, "Teknik Uygunluk Onay" için yazılı olarak başvurur.
- Bu onay için yapılan kontrollerde tespit edilen eksikliklerin, belirlenen süreler içerisinde KİRACI tarafından giderilmesi gerekmektedir.
- YÖNETİM, yaptığı kontrollerde, imatların projelere uygun olarak yapıldığını, tüm sistemlerin uygun biçimde çalıştığını ve eksiklerin giderildiğini tespit ederse "Teknik Uygunluk Onay Formu'nu" onaylar.

b) Son temizlik

- KİRACI, YÖNETİM'e "Teknik Uygunluk Onay" talebinde bulunmadan önce KİRALANAN YER ile ilgili gerekli tüm temizliği yapmalıdır.
- YÖNETİM'in son kontrolleri sırasında tespit edilen temizlik ile ilgili eksikler, belirlenen süre içerisinde KİRACI tarafından tamamlanmalıdır. Aksi takdirde, bu işler, YÖNETİM tarafından KİRACI hesabına yaptırılır ve masrafı KİRACI'YA faturalanır.

c) "As-Built" Projeler:

- Her KİRACI, açılıştan sonra en fazla onbeş (15) gün içinde YÖNETİM'e bir (1) adet CD içerisinde CAD ortamında, üç (3) kopya ozalit olmak üzere, elektrik, ısıtma, havalandırma ve soğutma, mekanik tesisat, elektromekanik, otomasyon tesisatı, yangın algılama ve söndürme sistemleri, mimari ve YÖNETİM tarafından gerekli görülecek tüm disiplinlere ait as-built projeleri teslim etmek zorundadır.

•Bu teslim belirlenen sürelerde yapılmadığı takdirde, As-built projeler YÖNETİM tarafından veya YÖNETİM’ce atanan 3. kişiler tarafından hazırlatılır ve KİRACI’YA faturalanır

d) Ürün Bilgisi ve İmalat test raporları

•Her KİRACI, açılıştan sonra en fazla onbeş (15) gün içinde YÖNETİM’e elektrik, ısıtma, havalandırma ve soğutma, mekanik tesisat sistemleri ve elektro-mekanik (yangın algılama, otomasyon vb.) ve YÖNETİM tarafından istenecek diğer ekipmanlara ait ürün bilgilerini, kataloglarını, bakım gerekliliklerini ve tüm garanti, satıcı standart belgelerinin (TSE, EN, DIN, BS vs.) kopyalarını düzgün bir kitapçık halinde teslim etmelidir. Bu belgelerin güncel tarihli olmaları gerekmektedir.

•KİRACI, YÖNETİM’in talep edeceği her türlü ürün veya imalat testini, masrafı KİRACI’ya ait olmak üzere yaptırmak ile mükelleftir. Bu nedenle gerekebilecek her türlü ölçü aleti ve/veya testler KİRACI’ya aittir. Bu testlerden önce, KİRACI, YÖNETİM’e, testlerin yapılması için gerekli hazırlıklar tamamlandığında bunu bildirecek ve test, YÖNETİM’in gözetimi altında gerçekleştirilecektir. Uygun görülmesi halinde, “Test Onay Formu” düzenlenecek ve YÖNETİM tarafından onaylanacaktır.

e) İşletme Ruhsatı, Genel İzinler ve İşletmeye Açılması

•KİRACI, KİRALANAN Yer’in işletmeye açılmasından önce işletme ruhsatı vb. gerekli tüm resmi izinleri almakla yükümlüdür.

•KİRALANAN YER’e ilişkin dekorasyon uygulama projelerine ait çizimler, dekorasyon şartnamesinde belirtilen kriterlere göre yapılıp, YÖNETİM’E teslim edilmesinden, tüm imalatların bu kriterlere uygun olarak tamamlanmasından ve uygulandığına ilişkin YÖNETİM’in yazılı onayının alınmasından sonra KİRALAYAN YER işletmeye açılabilir.

5.1. İNŞAAT KRİTERLERİ

5.1.1. Genel Kriterler

•Binanın taşıyıcı sisteminde KİRACI tarafından herhangi bir delme, kesme yama vb. işlemi yapılamaz.

•YÖNETİM tarafından imalatı yapılmış olan duvar haricindeki KİRACI’nın sorumluluğundaki duvarlar Yangın Güvenlik kriterlerine ve şartnamelere uygun olarak imal edilecektir.

5.1.2 Vitrin Bölümü:

•Vitrin tasarımına ait kriterler KİRALANAN YER’in ait olduğu kat veya bölgeye göre belirtilen kriterlere uygun olarak tasarlanır ve konsept proje onayı, YÖNETİM tarafından uygun görülmesi halinde verilir.

• KİRALANAN YER’in bittiği, ortak alanın başladığı hatta “KİRALANAN YER SINIRI” adı verilir. Bu sınırdan 1,5 m. KİRALANAN YER’in içindeki paralel alana ise “VİTRİN TASARIMI KONTROL ALANI” adı verilir. TASARIM KONTROL ALANI ile ilgili kriterler: (bkn. Tasarım Kontrol Alanı Kriterleri)

Döşeme: KİRALANAN YER Sınırından itibaren ortak alan ile uyumlu ve aynı kotta bitiş yapacak şekilde uygulanmalıdır. Eğer Tasarım Kontrol Alanında geriye çekilme planlanıyorsa, mutlaka ortak alan malzemesi ile aynı malzeme kullanılmadır. Tasarım Kontrol Alanında vinil, plastik esaslı halı veya halifleks kullanılamaz.

Tavan: Kiracı, YÖNETİM'CE onaylanan Asma Tavan Palanına ve Şartnamesine uygun olan her türlü malzeme kullanabilir. Tasarım Kontrol alanında tavan seviyesinde farklılaşmalar yapılabilir.

Doğrama Montajı: Kiracı, YÖNETİM'CE onaylanan Mimari Görünüşlerdeki doğramanın, tüm masrafları kendine ait olmak üzere imalatını yaptırıp cepheye montajını yapmak zorundadır.(Düz alüminyum çerçeve, paslanmaz çelik, kromajlı veya elektrostatik boyalı malzeme, empenye edilmiş ahşap...v.b.)

Vitrin Camı: Vitrin camları teknik özellikleri, proje aşamasında YÖNETİM tarafından mutlaka onaylanır. Minimum 4+4 lamine cam kullanılmalıdır. Arada 1.52 PVC kullanılmalı ve dış cam temperli olmalıdır. Renkli cam hiçbir şekilde kullanılamaz.

Aydınlatma: Tasarım Kontrol alanının aydınlatması KİRALANAN YER alanı ile ayrı bir sistemden, ancak KİRALANAN YER'in panosundan beslenecek şekilde düzenlenmelidir. Bu alan, KİRALANAN YER kapalı olduğunda bile, aydınlatma kontrol edilebilecek şekilde planlanmalıdır. Tasarım Kontrol Alanı'nın içerisinde açıkta kablolama, sıva üstü aydınlatma armatürleri ve florasen kullanılamaz. Tabela: (bkz 7,1. Tabela Kriterleri) Tabelalarda kullanılacak tüm kablolar halojen free tipte kablolar olacak ve aydınlatma armatürlerinde elektronik balast kullanılacaktır.

5.1.3. Döşemeler:

- Statik hesaplarda döşemelere gelen hareketli yükler, 500 kg/m² alınmıştır. Mimari yerleşimde bu husus göz önünde bulundurulacaktır. Tereddüt halinde, YÖNETİM tarafından durum tetkik edilerek KİRACI'YA bildirilecektir. KİRACI, YÖNETİM'İN konu hakkındaki bildirimine uygun hareket etmek zorundadır.
- Tüm döşeme kaplama detayları onaylı projelerde belirtildiği gibi yapılacaktır.
- Bağımsız bölüm içine yerleştirilen ve ağırlıkları statik inceleme gerektirecek makine, mobilya veya ekipmanlar vb. tefriş proje üzerinde kapladıkları alan ve ağırlıkları belirtilerek onaya sunulacaktır. Ayrıca bu tip ekipmanların döşeme üzerine montajları gerekiyorsa, montaj nokta detayları da projeler ile birlikte onaya sunulmalıdır. Bu tür ekipmanların montajları yazılı olarak onaylanması halinde yapılabilir. Bu onay alınmadan monte edilen ekipmanlar, YÖNETİM tarafından söktürülecek ve masrafları doğrudan KİRACI'YA faturalanacaktır.
- KİRACI tarafından vinil asbest veya vinil levha kullanımı ile dökme akrilik döşeme kaplama malzemeleri kullanılamaz.
- Döşeme malzemesi olarak kullanılacak malzemeler için, diğer dekorasyon malzemelerinde olduğu gibi, YÖNETİM'İN yazılı onayı alınması zorunludur.
- Döşeme altında müdahale edilmesi gerekli elektrik tavası, ısı pompaları vb. imalatlara ulaşmak için gerekli kapaklar projeler üzerine işaretlenmelidir.

5.1.4. Duvarlar:

- KİRALANAN YER' de YÖNETİM tarafından yapılmış olan bölme duvarların yeri değiştirilemez. Duvarlarda kesme, delme işlemi yapılamaz.
- Bölme duvarlar için kaplama (bitiş) malzemeleri, YÖNETİM tarafından onaylanarak kullanılabilir.
- KİRALANAN YER' deki iç bölmeler, tüm masraflar kendisine ait olmak üzere KİRACI tarafından yapılacaktır. Bölme duvarlarda istenen yangın dayanımı, akustik vb. özelliklerin şartname ve bina

standartlarına uygun olarak yapılması KİRACI'NIN sorumluluğundadır.

5.1.5. Tavanlar:

- Asma tavan ve tesisat montaj askıları YÖNETİM'İN projelerde onay verdiği detaylara göre, tüm masrafları KİRACI' ya ait olmak üzere yapılacaktır. Plastik dübel kullanılmayacak, sadece metal dübel kullanılacaktır. Kaynak yapılacak imalatlar YÖNETİM'İN onayına sunulacaktır.
- Asma tavan imalatlarında akustik açıdan alınması gerekli önlemleri içeren detaylar paftalarda özellikle belirtilmelidir.
- Asma tavan için özel bir imalat tasarımı var ise tüm nokta detayları ve malzeme teknik şartnameleri, gerekli kg/m² ve askı sistemi statik hesapları ile birlikte YÖNETİM'NE teslim edilecektir.
- Mekanik, elektrik, elektro-mekanik vb. tesisatın gerektirdiği yerlerde, ebatlarda ve detayda müdahale kapakları asma tavan planı üzerine işlenecektir.
- KİRACI tarafından, asma tavan ile betonarme döşeme arasında kalan boşlukta ahşap vb. yanıcı malzeme kullanımı yasaktır. Asma tavan da kullanılacak malzeme için, diğer dekorasyon malzemelerinde olduğu gibi, YÖNETİM'İN yazılı onayı alınması zorunludur.
- Asma tavan içleri hiçbir şekilde asma kat (depo veya ofis alanı olarak) gibi kullanılamaz.
- Asma tavan planları tüm disiplinlere ait asma tavan üzeri imalatların süperpozisyon çalışmasını içermektedir.
- Asma tavan imalatına başlayabilmek için asma tavan içi tüm imalatların bitirilmiş, testlerinin yapılmış ve YÖNETİM'DEN gerekli onayların alınmış olması gereklidir.
- YÖNETİM tarafından projede belirlenen bazı mağazalar içerisine çeşitli mekanik tesisatlara ulaşım için kedi yolları yapılmış olup KİRACI kendi mağazası içerisindeki bu kedi yollarına ulaşım için YÖNETİM'E hiçbir kısıtlama getiremez ve bu yollara geçişi engelleyici hiçbir imalat yapamaz.

5.1.6. İç Mekânlar:

- KİRACI tarafından, KİRALANAN Yer'in cepheleri dâhil olmak üzere bu alanlarda alev almayan ve yangın esnasında zehirli gaz üretmeyen malzemelerin kullanılması zorunludur.
- Bu imalatlar, uygulamadan önce, YÖNETİM'İN onayı alındıktan sonra uygulanabilir.
- YÖNETİM'İN yazılı onayına bağlı olarak, özel işleme tabi tutularak yangına dayanıklı hale getirilmiş malzemeler de kullanılabilir. Bu malzemelerin sertifikaları YÖNETİM'NE onay sırasında teslim edilecektir.

5.1.7. Islak Hacimler:

- YÖNETİM tarafından projelerde yeri belirlenmiş veya konsept projede onaylanmış olan ıslak hacimlerin tüm uygulama projeleri ve detayları (1/20 ve 1/5 ölçekte) KİRACI tarafından hazırlanacak ve YÖNETİM'İN onayından sonra tüm masrafları KİRACI'YA ait olmak üzere uygulanacaktır.
- Islak hacimlerde su yalıtımı yapılması gerekmektedir.
- Su yalıtım malzemesi YAPI' DA kullanılan ve YÖNETİM'İN onayladığı tip ve özelliklerde olacaktır.
- Su yalıtımı uygulaması, onaylı projelerde gösterilen detaylara göre yapılacaktır. Uygulama öncesinde izolasyonun cinsine ve özelliklerine göre gerekli zemin şartları sağlanacaktır. Uygulama, YÖNETİM gerekli görürse, atayacağı yetkililerin gözetiminde gerçekleştirilecektir. Bu konudaki kontroller için, KİRACI iş programına uygun ve yazılı olarak YÖNETİM'İN kontrol ve onayını talep eder.

•Test amaçlı olarak; uygulama sonrasında ilgili bölgeye en az 10 (on) cm su doldurulacak ve en az 24 (yirmidört) saat gözlenmek suretiyle yapılacak ve sonucu yazılı olarak onaylanacaktır. Bu test öncesinde alınması gerekli önlemlere ait tüm masraflar KİRACI'YA aittir. Test yapılacak bölgenin altında enerji merkezi gibi suya karşı duyarlı bölgeler var ise, KİRACI tarafından bir alt kat için gerekli tüm önlemlerin alınmasından sonra çalışma yapılabilecektir.

5.1.8. Boyalar:

- Tüm boyalar su bazlı veya düşük uçucu madde içeren ve kokusuz tipte olacaktır. Her bir iş gününün sonunda boş kutu, boş boya kovası ve çöpler KİRACI tarafından YAPI'dan uzaklaştırılacaktır.
- Hiç bir şekilde boya ve benzeri sıvı inşaat malzemeleri YAPI'nın pis su giderlerine (lavabo, eviye, yer süzgeci, klozet, yağmur suyu gideri, vb.) boşaltılmayacaktır.
- Alev alıcı ürünlerin muhafaza edilmesinde yangın güvenliği sağlanacaktır.

5.2. MEKANİK TESİSAT KRİTERLERİ

5.2.1. Genel Kriterler

Sihhi tesisat ve havalandırma tesisatına göre YÖNETİM tarafından ana tesisat projelerinde KİRALANAN YER ile ilgili tip projeler yapılmıştır. Buna göre KİRACI, ilgili KİRALANAN Yer'in tesisat durumuna göre mekanik tesisat projelerini örnek tip proje esaslarında hazırlar. İlave olarak talep edilen tesisatlar uygulama projelerinde belirtilmeli ve YÖNETİM onayına sunulmalıdır. İlave tesisat talepleri YÖNETİM tarafından değerlendirildikten sonra onaylanır, ana sistem ile ilgili yapılması gereken ilave imalatların bedeli de KİRACI tarafından karşılanır.

- 1.KİRACI'NIN yükümlülüğünde yaptırılacak imalatlarda kullanılacak malzemenin YÖNETİM tarafından YAPI' da uygulanan marka ve benzer imalat özelliklerine uyması zorunludur.
- 2.Yangın söndürme tesisatı kapsamında yapılacak imalatlarda TSE, NFPA – CIBSE Standartları ve Türkiye Yangından Korunma Yönetmeliği kuralları uygulanacaktır.
- 3.Yangın "zone" geçişlerinde mutlaka yönetmeliklere uygun kullanılacaktır.
- 4.Sulu yangın söndürme sistemi (Sprinkler) başlıklarının sıcaklık sınıfları ve arkası YÖNETİM'in uygunluğuna onay verdiği modeller ile aynı olmalıdır. Ayrıca, özel mekânlar için gerekli (mutfak vb) sulu yangın söndürme sistemi (sprinkler) başlıkları seçilerek projelerde belirtilmelidir.
- 5.Asma tavanda veya döşemede sistemlerin bakım ve onarımı için gerekli yerlerde müdahale kapakları bırakılacaktır. Yapılacak asma tavan uygulamalarında bu kapaklara erişim için imkân sağlanacaktır.
- 6.Restoranların atık suları yağ ayırıcısından geçirilmeli, söz konusu yağ ayırıcılarının periyodik temizliği yapılmalı ve aylık temizlik formları YÖNETİM teknik grubuna aylık gönderilmelidir.
- 7.Pis su tesisatı kullanılmış yağların ve katı atıkların öğütülerek atılmasına uygun değildir. Bu nedenle eviyelere çöp öğütücüsü bağlanamaz.
- 8.Kuaförlerde süzgeç ve pis su giderlerinde kıl tutucu ve kimyasal atık önleyici filitreler kullanılmalıdır.
- 9.Kuru temizleme için süzgeç ve pis su giderlerinde kimyasal atık önleyici ve lif tutucu filitreler kullanılmalıdır.
- 10.Tüm davlumbazlara, davlumbaz içi yangın söndürme sistemi kurulmalı ve yangın algılama sistemine bağlanmalıdır.

11.3500 m³/h egzost kapasitesinden fazla egzost yapılma mecburiyeti olan yiyecek ve içecek satılan mahallerde (fast food, kafe, lokanta vb.) davlumbazlar çift cidarlı davlumbaz olarak kullanılacak ve elektrikli ısıtıcı taze hava santralini de KİRACI kendi temin edecektir.

12. LPG ve kömür kullanımı kesinlikle yasaktır.

13. KİRACI tarafından yapılan imalatlar sonrası, tüm tesisat borulama sistemi içi bina yapım standartlarına göre yıkanacaktır (flashing) YÖNETİM'E tutanak ile teslim edilecektir.

14. Uygulamaya yönelik tüm projeler önceden YÖNETİM'İN onayına sunulacak ve YÖNETİM'CE onaylanmamış projeler kullanılmayacaktır.

15. Tıbbi atıkların kanalizasyona atılması engellenmelidir.

5.2.2. HVAC- Isıtma, Soğutma Havalandırma ve Otomasyon

•KİRALANAN YER'in Isıtma, Soğutma, Havalandırma ve Otomasyonunun projelendirilmesi, cihazlarının temini ve proje şartlarına uygun bir şekilde montajının yapılması KİRACI'NIN sorumluluğundadır.

•KİRALANAN YER' de klima cihazlarının su dağılımları, bunların otomasyon kontrol sistemleri cihazları ve tesisatları proje şartlarına uygun olarak KİRACI tarafından yapılacaktır.

•KİRALANAN YER'deki iklimlendirme cihazlarının servis – bakım ve arıza yükümlülüğü KİRACI'dadır.

•Taze hava kanal imalatlarında, montajında ve sızdırmazlık testlerinde DW 141–143 ve SMACNA kuralları uygulanacaktır.

•KİRALANAN YER içi tüm hava kanalları, fleksible, menfez vb. tüm işler KİRACI tarafından yapılacaktır.

•KİRALANAN Yer'lere sağlanan soğutma kapasitesi; 25 W/m² aydınlatma, 30 W/m² priz yükü alınarak ve 100 m²'de 16 kişi kabul edilerek hesap edilmiştir. Dolayısıyla iç yüklere karşılık; 68 W/m² duyulur, 80 W/m² toplam soğutma kapasitesi sağlanmış olup iç dekorasyonda bu değerlerin aşılması gerekmektedir.

5.2.3 Sulu Yangın Söndürme ve Sprinkler Sistemi

•KİRALANAN Yer'in yangın boruları KİRALANAN YER'E izleme anahtarlı kelebek vana ile kol verilerek bırakılacaktır.

•KİRACI, KİRALANAN YER' deki sprinkler ve yangın dolabı tesisatını yangın yönetmeliklerine uygun olarak projelendirip, YÖNETİM'İN onayından sonra yapacaktır. Ve bedeli kendisine ait olacaktır.

•Yangın söndürme kapsamında yapılacak tüm imalatlarda TSE, NFPA, CIBSE, Türkiye Yangından Korunma Yönetmeliği kuralları öncelikle uygulanacaktır.

5.3. ELEKTRİK KRİTERLERİ

5.3.1.Genel Kriterler

•KİRACI, elektrik tesisatını, bus – bar çıkış kutusundan itibaren yapacaktır. Bus-bar çıkış kutusu ve şalteri, elektrik süzme sayaç ve akım trafosu YÖNETİM tarafından bedeli karşılığında KİRACI'YA verilecektir.

•KİRACI tüm kablolama ve elektrik pano sistemini YÖNETİM kontrolünde yapacaktır. Elektronik süzme sayaç mühürlenebilir ayrı bir bölümde olacaktır.

- KİRACI, KİRALANAN YER' deki elektrik panosunu $\cos\phi= 0,97$ değerinde olacak şekilde kompanze edecektir.
- KİRACI, KİRALANAN YER' deki elektrik panosu devrelerinde can güvenliğini sağlamak amacıyla 30mA kaçak akım koruma rölesi kullanacaktır.
- Enerji tüketim ölçümleri KİRACI panosu üzerinden görülebilecektir. Bina enerji ve ölçüm otomasyon sistemi merkezinden izlenip KİRACI ya fatura edilecektir.
- KİRALANAN YER' de kullanılacak tüm kablolar halojen free tipte olacaktır. (NHXMH) Bus-bar çıkış kutuları ile Kiracı elektrik panosu arasındaki kablo N2xH tipte halojen free ve yangına dayanıklı tipte olacaktır.
- Görünür alanlarda kullanılan tesisatlar EMT konduit içinden, Asma tavan içerisinden kullanılan konduitler Halojen free ve yangına dayanıklı PVC konduit içerisinden yapılacaktır.
- KİRACI, YÖNETİM ile imzaladıkları kira kontratındaki sözleşme gücünün üzerinde enerji kullanamaz. Sözleşme gücünden fazla enerji kullanıldığı takdirde, sözleşme bedelini aşan tüketim miktarı için cezai uygulama yapılacak ve KİRALANAN Yer'in enerjisi kesilecektir. KİRACI'NIN enerji artış istekleri, geçerli standartlar doğrultusunda ve mevcut altyapının elverdiği ölçüde karşılanacaktır. Bu hususta yapılacak uygulamalar için gereken tüm masraflar KİRACI'YA aittir.
- Acil durumlar için, 3 Lux aydınlatma sağlayacak şekilde ayrı aydınlatma yapılacaktır. Ayrıca gerekli yerlere bataryalı EXIT armatürleri tesis edilecek ve armatür gövdeleri topraklanacaktır. Aydınlatma armatürleri kendiliğinden Ni.Cd akülü olmalıdır.
- Kira kontratının imzalanması sırasında YÖNETİM tarafından KİRALANAN YER için öngörülmüş kurulu güç üzerinden hesaplanacak 3 ay süreli enerji tüketim bedeli KİRACI tarafından depozito olarak Kira sözleşmesinin imzalanması aşamasında YÖNETİM'E ödenecektir.
- KİRACI, aylık kullandığı elektrik enerji bedelini zamanında ödemediği takdirde, YÖNETİM tarafından, depozitosunun tamamına el konulacak ve yeni depozito yatırılıncaya kadar elektrik enerjisi verilmeyecektir
- KİRALANAN YER' de kullanılacak Yangın İhbar Sistemi dedektör ve ekipmanları ile anons sistemine ait tüm üniteler (dedektörler, butonlar, sirenler, flaşörler, izolasyon modülleri, kontrol modülleri, izleme modülleri vb.) YAPI' da kullanılan ünitelerle aynı marka ve özelliklerde olacaktır. KİRALANAN YER' deki yangın alarm kablo tesisatı ve cihazlarının temini ve montajları KİRACI tarafından yaptırılacaktır.
- Mağazalarda tesis edilecek olan yangın ihbar sistemi ekipmanlarının, yangın damperlerinin, acil anons hoparlörlerinin, panik butonunun ve TV prizlerinin ekipman montajı KİRACI tarafından yaptırılacak olup, bu cihazların tüm uç bağlantıları ve projeleri bedeli karşılığında YÖNETİM tarafından veya yetkilendirdiği firma tarafından yapılacaktır.
- Telefon ve data iletişimi için KİRALANAN Yer'in şebeke alt yapısı hazır olup, KİRALANAN YER içerisindeki dâhili tesisatın yapılması KİRACI sorumluluğundadır. İlgili Telekom kuruluşları ile yapılacak sözleşme, abonelik işlemleri ve masrafları KİRACI' ya aittir.
- Lokal müzik merkezi kuracak olan mağazalarda sistem seçimi YAPI'nın genel acil anons sistemine bağlanabilecek şekilde KİRACI tarafından kurulacak olup, acil anons esnasında merkez üzerinden mağaza içi hoparlörlerden sağlanacaktır.
- Lokal müzik merkezi kuramayacak olan mağazalar minimum 50 m² de 1 adet 5W hoparlörü YÖNETİM'DEN bedeli karşılığında temin ederek KİRALANAN Yer'in içinde kablosu kendisine ait

olmak üzere montajını yaparak acil anons sistemine bağlayacaktır. Her mağazada bölgesel ayar paneli (ACT'li) olacak ve YÖNETİM'DEN bedeli karşılığı temin edilerek montajı yapılacaktır.

•KİRACI, dekorasyona başlamadan önce yapacağı tesisatlar ile ilgili uygulama projelerini YÖNETİM'İN onayına sunacak ve imalata proje onaylandıktan sonra başlanacaktır. Bu projelerde önceden YÖNETİM yazılı onayı alınmadan tadilat yapılmayacaktır.

5.3.2. Pano Özellikleri:

1. Tip testli pano olacaktır.
- 2.Pano tek hat şemaları, görünüşleri ve boyutları imalat öncesi onayını, YÖNETİM verecektir.
- 3.Pano ana girişinde 300 mA kaçak akım rölesi bulunacaktır.
- 4.Priz lineye hatları, her grupta en fazla 7 adet priz bulunacak şekilde gruplandırılacak ve her bir grubun başına 30 mA kaçak akım rölesi konacaktır. (KİRACI gerek gördüğünde tüm lineye çıkışlarına 30 mA kaçak akım rölesi koyabilir.)
- 5.KİRACI, yaptıracığı pano girişine Termik Manyetik Şalter veya W-Otomat (en az 10 kA) koyacaktır.
- 6.KİRACI Alçak Gerilim Dağıtım Sistemini TN-S olarak düzenleyecektir. (3 Faz+N+Toprak)
- 7.Lineye koruma elemanları ana giriş kesiciler ile selektif çalışacak şekilde seçilecektir.
- 8.Tam yük altında çekilen akımın fazlara göre dengelenmesi sağlanacaktır.
- 9.Pano tek hat şemaları, görünüşleri ve boyutlarının imalat öncesi onayını YÖNETİM verecektir.
- 10.KİRACI, Alçak Gerilim Dağıtım Sistemini TN-S olarak düzenleyecektir. (3Faz+N+Toprak)
- 11.KİRALANAN Yer'in elektrik panoları KİRACI tarafından temin ve tesis edilecektir.
- 12.KİRALANAN Yer'in içinde bulunan ve KİRACI'NIN kullanımına tahsis edilen asansör ve yürüyen merdivenlerin elektrik tüketim ve bakım vb. giderleri KİRACI tarafından karşılanacaktır.

5.3.3. Kablo Özellikleri:

Kabloların renk kodları aşağıda listelenmiştir:

- | | |
|--------|--------------|
| Faz 1 | : Siyah |
| Faz 2 | : Gri |
| Faz 3 | : Kahverengi |
| Nötr | : Mavi |
| Toprak | : Yeşil/Sarı |

- Yangın alarm ve acil anons sisteminde yangına 1 saat dayanıklı kablo özelliği aranacaktır.
- Tesisatta aydınlatma ve priz devreleri ayrı olacak ve ayrı sigortalarla korunacaktır.

5.3.4. Telefon ve Data (Kiralanan Yer İçi) Tesisatı

- Telefon ve data ihtiyaçları için YÖNETİM tarafından, 10 hat telefon + 1xCat6 kablo KİRALANAN YER'E ait elektronik dolaba getirilecektir. Büyük mağazalar için telefon hattı sayısı ayrıca değerlendirilecektir.
- KİRACI'LAR telefon iç tesisatlarını mağaza içindeki telefon kutusunda toplayacak ve ilgili elektronik dolaba bağlatacaklardır.
- İlgili Telekom kuruluşları ile yapılacak sözleşme, abonelik işlemleri ve masrafları KİRACI' ya aittir.
- Ayrıca F/O kablolar YÖNETİM' nce şaftlara kadar çekilerek bırakılacaktır.

5.3.5. TV/Uydu Yayın

•Uydu yayın + Digiturk altyapısı YÖNETİM tarafından elektronik dolaba getirilecektir. İç tesisat KİRACI' YA aittir ve televizyon kablosunu elektronik dolaba bağlatacaklardır.

5.3.6. Güvenlik Sistemleri

•Güvenlik amacıyla KİRALANAN YER içine bir adet adresli Alarm Butonu konulacaktır. Kiracı bunu temin ederek tesisatını elektronik dolaba bağlatacaktır.
•Bunundışında KİRACIkendi ihtiyacı için yaptıracığı güvenlik sisteminin projelendirerek uygulayabilir. Bu sistemden alınacak bir kuru kontak çıkışı da Kiracı isterse AVM merkez güvenliğinden adresli olarak izlenebilir.

5.3.7. Seslendirme Sistemleri

•AVM genelinde genel seslendirme ve acil anons sistemi tesis edilerek hizmete sunulacaktır.
•Yönetmelik gereği acil anons sistemi kurulacaktır. Bu amaçla;

a.1-Standart mağazalarda, projelerde gösterilen yerleşim ve adetlerde 5Wrms/100V gücünde hoparlör Kiracı tarafından temin edilerek tesisatı tek linye olarak yapılacak ve projede gösterilen zayıf akım (elektronik) dolaplarına bağlatılacaktır.

a.2-Kendi müzik sistemi olacak standart mağazalar ise müzik setlerinin enerjilerini (220VAC voltajı), elektronik dolaptan kontrol edilen kendi elektrik dolaplarındaki bir kontaktör üzerinden alacaklardır. Bu şekilde acil anons yayını sırasında lokal müzik sistemlerinin enerjileri kesilerek sistem devre dışı kalacak ve acil anons mağaza içindeki hoparlörlerinden duyulacaktır.

b-Büyük mağazalarda ise lokal müzik-anons sistemlerini mutlaka kuracakları düşünülerek, AVM'nin acil anons (emergency) sisteminden; ses (audio) + kuru kontak (control) işareti verilecek ve lokal anons-müzik sistemi üzerinden acil anons yayını yapılacaktır. Büyük mağazalar, kuracakları lokal anons sisteminin kapalı olması durumunda dahi merkezi acil anonsu iletmek üzere gerekli tedbirleri alacaklardır. KİRACI'LAR, kuracakları aktif ve/veya pasif anons sistemlerine ilişkin projeleri uygulamadan önce AVM YÖNETİM'inden onay alacaklardır. Onay alınmadan herhangi bir uygulama yapılmayacaktır.

6.1. YANGIN GÜVENLİK SİSTEMLERİ

6.1.1. Genel kriterler.

•Her bir KİRALANAN YER 'in, taşınmadan önce, yangın güvenlik sistemleri tamamlanmış ve YÖNETİM tarafından kontrol ve testi yapılarak devreye alınmış olacaktır.

•Yangın algılama tesisatı yaptırılmadan önce, Yangın Algılama Uygulama Projeleri 6.3 maddesinde belirtilen esaslara göre KİRACI tarafından hazırlatılacak ve YÖNETİM'İN onayından sonra uygulanacaktır.

•Dekorasyon sırasında bağımsız bölüm içerisinde yapılacak sulu yangın söndürme (sprinkler) tesisatı projeleri, KİRACI tarafından 6.3 maddesinde belirtilen esaslara göre hazırlatılacak ve YÖNETİM tarafından onaylandıktan sonra uygulanacaktır.

•Restoran veya Kafe mutfaklarının davlumbazlarında "Otomatik Yangın Algılama ve Söndürme Sistemi" tesis edilecektir. Söndürme maddesi olarak H derecesi küçük olan potasyum bazlı sıvı

kimyasal tercih edilecektir.

- Dekorasyona başlanan her bağımsız bölümde en az 1 (bir) adet olmak üzere, 200m²'yi geçen mekânlarda her 200m² için 1 (bir) adet 6 kg'lık ABCI tipi kimyasal kuru tozlu söndürme cihazı eklenmesi gerekmektedir
- Kompleksin güvenliği için bütün hacimlerde aynı tip söndürücü bulundurulacağından, daha sonra da kullanılmak üzere kompleksin genel hacimlerinde kullanılan aynı marka söndürme tüpleri alınması tavsiye edilir

6.1.2. Kullanılacak Malzemeler

- Bütün ısı yalıtımları YAPI 'da kullanılan marka ve model özelliklerinde, zehirli gaz çıkarmayan cinsten ve yangına dayanıklı olmalıdır.
- Elektrik tesisatında, pano içinde kullanılacak malzemeler dahil her türlü akım taşıyıcı malzemeler, 2002/4390 sayılı Yangın Yönetmeliği gereği, alev iletmeyen, yangına maruz kaldığında herhangi bir zehirli gaz yaymayan tipte (halojen free) malzeme kullanılması mecburidir.
- YAPI'da yanmayan ve yangın esnasında zehirli gaz üretmeyen malzemelerin kullanılması zorunludur. YÖNETİM'İN yazılı onayına bağlı olarak yangına dayanıklı hale getirilmiş malzemeler de kullanılabilir. KİRACI bu malzemelerin sertifikalarını YÖNETİM'E teslim edecektir.
- KİRALANAN Yer'de kullanılacak ahşap aksam, fırınlanmış, emprenye edilmiş ve yangına dayanıklı olacaktır.

6.1.3. Yangın Güvenliği İle İlgili Yasaklar

- YAPI'DA LPG tüpü bulundurmamak kesinlikle yasaktır ve YAPI'YA hiçbir nedenle hiçbir şekilde LPG tüpü sokulmasına izin verilmeyecektir.
- YAPI'DA, ihtiyaç nedeni ile birden fazla alanı bölen kullanıcılar kendi mekânlarında gerekli acil çıkış işaretlerini ve diğer yönlendirme levhalarını tesis edeceklerdir.
- Yangın merdivenleri kesinlikle amaçları dışında kullanılmayacak, personel, mal giriş çıkışı bu merdivenlerden yapılmayacaktır.
- Görevlilerin dışında yangın dolaplarına herhangi bir şekilde müdahale edilmeyecek, dolap kapakları üzerindeki etiketler dekorasyon amaçlı da olsa başka bir malzeme ile kapatılmayacaktır. Yangın dolabındaki su hattından, yangın dışında hiçbir amaçla su alınmayacaktır.
- Bina içindeki malzeme istifleri düzenli bir şekilde yapılacak, yangın merdivenleri, acil çıkış kapıları, koridorlar vs. gibi mahallerdeki hareketi ve geçişi engellemeyecektir. Moloz, atık ve çöpler günlük olarak YAPI' dan uzaklaştırılacaktır.

6.1.4. Sıcak ve Alevli Çalışmalarda Uygulanacak Esaslar

KİRALANAN Yer'de yapılacak dekorasyon çalışmaları sırasında aşağıda belirtilen esaslara uyacaktır.

- 1.Çalışma yapılan alanlarda en az 1 (bir) adet olmak üzere, 200 m²'yi geçen mekânlarda her 200 m² için 1 (bir) adet 6 kg'lık ABC tipi kimyasal kuru tozlu söndürme cihazı eklenmesi gerekmektedir.
- 2.Kaynak çalışması yapılan yerde, yanıcı objeler ve çöpler, çalışmalar sırasında o çevreden uzaklaştırılmalıdır. Sabit yanıcı bina bölümleri ve açık yalıtım malzemeleri bulunuyorsa bunların

üzeri kapatılarak kıvılcımlara ve akkor halinde olan metal parçacıklarına karşı korumaya alınmalıdır.

3. Duvar çatlakları, boru geçişlerinin ek yerleri ve yarıklar çalışmadan önce yan bölümlerin yangın güvenliğini sağlamak için kapatılmalıdır.

4. Kullanılan kesme, kaynaklama ve lehimleme aletlerini bir kenara koymadan önce alevli veya sıcak olup olmadıklarına dikkat edilmelidir.

5. Alevli çalışmadan sonra çalışma yerine sınırı olan diğer alanlar yangın ve duman açısından derinlemesine ve tekrar edilerek, en azından çalışma bittikten birkaç saat sonrasına kadar kontrol edilmelidir.

6. Dekorasyon ve tesisat çalışmalarına başlamadan önce, YÖNETİM'E yazılı olarak bilgi verilecek, alevli çalışmaların yapılacağı saatler bildirilecek, çalışma yapılan yerin anahtarı, çalışma yapılmayan saatlerde güvenlik birimlerinde bulunacaktır.

7. Uygulama sertifikalı kaynakçı tarafından yapılacak, kaynakçı sertifikasını herhangi bir kontrol için her zaman yanında bulunduracaktır. Kaynak, lehim, kesme, şalom kullanılması gerekli izolasyon çalışmaları vb. sıcak çalışmalar için, YÖNETİM'E başvuru yapılacak ve "İmalata Başlama İzin Formu" doldurularak çalışılacaktır. Başvuru formu ekinde kaynak sertifikasının bir kopyası da eklenecek ve YÖNETİM'NE iletilecektir (bkz madde: 2.1.4- İş Güvenliği ve Yangın Güvenliği ile ilgili hususlar).

8. Kaynak yapılacak mekânda sıçraması muhtemel yatay ve düşey tüm yüzeyler 2 kat oluklu mukavva gibi kıvılcımlara ve akkor halindeki metal parçacıklarına karşı korumaya alınacaktır. Tüm bu şartların sağlanması ve iznin alınmasını müteakiben gerekirse YÖNETİM tarafından atanacak yetkilinin kontrolünde işlem yürütülecektir.

6.1.5. Yangın Algılama Sisteminin Tasarım ve Montaj Esasları

• Her bir KİRALANAN YER'E taşınılmadan önce, KİRACI tarafından aşağıdaki esaslara göre hazırlanmış olan ve YÖNETİM tarafından onaylanan projeye göre yapılan yangın algılama sistemi çalışır durumda olmalıdır.

• Detektör yerleşimi ve detektör tipleri YÖNETİM tarafından onaylandıktan sonra, sistemin imalatına başlanacaktır.

• Islak hacimler dışında korumasız alan kalmayacaktır. Yangın algılama sistemi cihaz yerleşimleri onaya sunulan projede belirlenmiş olacaktır. Projelendirme, geçerli yangın yönetmeliğine uygun yapılacaktır.

• Her odaya en az 1 (bir) adet olmak üzere hacmin büyüklüğüne ve yangın riskine göre belirlenecek ve projede belirtilecek sayıda uygun tipte dedektör yerleşimi yapılacaktır.

• KİRALANAN YER' de kullanılacak Yangın İhbar Sistemi dedektör ve ekipmanları ile anons sistemine ait tüm üniteler (dedektörler, butonlar, sirenler, flaşörler, izolasyon modülleri, kontrol modülleri, izleme modülleri vb.) YAPI' da kullanılan ünitelerle aynı marka ve özelliklerde olacaktır. KİRALANAN YER' deki yangın alarm kablo tesisatı ve cihazlarının temini ve montajları KİRACI tarafından yaptırılacaktır.

• Açılıştan önce veya sonra yapılan revizyonlar nedeniyle oluşacak her yeni kapalı hacim (yangın bölgesi) YÖNETİM'NE bildirilecek ve proje revizyonu yapılacaktır.

• İçinde yanmaya elverişli ve yanma riski taşıyan maddeler bulunan mekânlarda, iç yüksekliği 25 cm'den fazla olan asma tavanlarda ve yükseltilmiş döşemelerin altlarındaki boşluklara duman

dedektörleri tesis edilecektir. Bu dedektörler için ayrıca led indikatörleri asma tavan altına gelecek şekilde tesis edilecektir.

- Mutfaklarında doğalgaz kullanacak KİRACI'LAR için, doğalgaz tesisatı dükkân dışına kadar YÖNETİM tarafından getirilecektir. KİRALANAN YER içindeki doğalgaz tesisatının yaptırılması ve güvenlik önlemlerinin kaldırılması KİRACI tarafından yaptırılacaktır.

- Mutfak bölümüne, binanın merkezi algılama sistemine bağlı gerekli sayıda sıcaklık artış hızı dedektörü ve doğalgaz dedektörü yerleştirecektir.

- Mutfak girişinde doğalgaz borusuna selenoid vana konulacaktır. Gaz algılama dedektörü, sıcaklık artış hızı dedektörü veya dükkan içindeki duman dedektörü aktive olduğunda selenoid vana otomatik olarak gaz girişini kapatacaktır.

- 250 m² üzeri olan mağazalarda işitme engelliler için flaşör öngörülecek olup, yangın algılama ve ihbar projesi kapsamında tesis edilecektir.

- Mağazalara acil anons için hat verilecektir. Yangın ihbarının alınması durumunda ilgili mağazanın kurmuş olduğu bağımsız müzik yayın veya acil anons sistemi otomatik olarak kesilecek ve merkezi acil anons sisteminin duyulur olması sağlanacaktır. Her bir mağaza kendi elektronik dolabında bu amaçla bir kontaktör tesis edecektir.

- Tüm iç tesisat kabloları projede belirtilen modelde ve halojen-free özellikte olacaktır. Kurulacak yangın algılama sistemi kontrol panellerinden, sesli ve ışıklı uyarı cihazlarına sesli tahliye sistemi amplifikatör ve hoparlörlerine, acil durum cihazlarına giden sinyal ve besleme kabloları yangına 60 dakika dayanıklı olmalıdır.

- KİRACI, mağazalardaki merkezi sistem ile entegre tüm elektronik sistemlerin projelendirilmesi, malzeme temini, tesisat süpervizyonu ve test edilip işletmeye alınması hizmetlerini bedeli karşılığı sistemleri uygulayan firma veya yetkilendirilen uzman firmaya yaptıracaktır.

- Büyük mağazalarda tesis edilecek ve ana marka ve model ile aynı olacak kontrol panelleri, mevcut yangın algılama sistemi ile network edilebilir yapıda olacaktır.

- Gaz ve/veya su kullanan mağazalarda; gaz ve su algılama dedektörleri tesis edilecek ve merkezi sistem ile bağlantısı yapılacaktır

6.1.6. Sulu Yangın Söndürme (Sprinkler) Sistemi Tasarım ve Montaj Esasları

- Her bir KİRALANAN YER'E taşınılmadan önce mutlaka sulu yangın söndürme (sprinkler) sisteminin tamamlanmış olması gerekir. Sprinkler tesisatı yaptırılmadan önce projesi aşağıdaki esaslara göre hazırlanacak ve YÖNETİM tarafından onaylandıktan sonra uygulanacaktır.

- İşyeri içlerinde yer alan yangın söndürme hatları, "zone" (bölgelere ayırma) esasına göre tesis edilmiştir. Belirli bölgelerde hatlar birbirine bağlıdır ve tek bir vanadan açılıp kapanmaktadır. Tadilat yapılması durumunda, KİRACI tarafından YÖNETİM'E müracaat edecek ve belirlenen gün veya saat dilimleri içinde çalışma yapılabilecektir.

- KİRALANAN Yer'de sprinkler ilavesi ya da değişimi gerektiğinde sprinkler başlıklarının sıcaklık dayanım değerleri ve markası binada kullanılan ve onaylanan modellerle aynı olmalıdır.

- Mutfaklar ve mağazalar için orta tehlike (Ordinary Hazard Group 1) sınıfları göz önünde bulundurularak sprinkler sistemi dizaynı yapılacaktır.

- Bir standart yukarı dönük (upright) veya aşağı dönük (pendent) sprinkler başlığı Ordinary Hazard sınıfı için en fazla 12 m² ve Light Hazard sınıfı için en fazla 21 m² alanı koruyacak şekilde yerleştirilecek ve sprinkler başlıkları aralarındaki mesafeler en az 1.8 m, en çok 4.6 m ve duvardan mesafe ise en çok 2.3 m olacaktır.
- Suyun sprinkler boru ağzından dışarı çıkması ancak yanan ortamın sıcaklığına bağlı olarak, yaklaşık 68°C veya 74°C'da sprinkler ağzının açılması ile sağlanacak başlıklar seçilecektir. Sıcaklığı 40°C'dan fazla olabilecek mahaller olduğunda bildirilecek ve daha yüksek sıcaklıkta patlayan başlıklar kullanılacaktır.
- "Fast response" sprinkler başlıkları kullanılacaktır. Katlarda asma tavan olan bölgelerde "concealed" veya "semi-recessed" tip, asma tavan olmayan yerlerde ise "pendent" tip veya "upright" tip sprinkler başlıkları kullanılacaktır.
- Başlıkların suyu en geniş alana, tavan konstrüksiyonunun bölmelerin ve döşeme engellerinin üzerinden boşaltabilecek, bir yangını en hızlı şekilde sezecek en uygun yerde bulunacaktır.
- Boruların yerleştirilmesinde mevcut tavandan yararlanılacak, askı yapısının beton bloklarına sağlam bir şekilde irtibatlandırılacaktır. Elemanlar binanın statik yapısına ve bölünmesine zarar vermeyecek biçimde tasarlanacak ve uygulanacaktır. Başlıkların takılacağı boruların çapı en az DN 25 olacaktır.
- Sistem tamamlandıktan sonra YÖNETİM teknik elemanlarının nezaretinde test yapıldıktan sonra devreye alınacaktır.

7.1 TABELA KRİTERLERİ

- Aşağıdaki kriterler, İŞVEREN ve KİRACI'LARIN karşılıklı çıkarları için ve uyumlu bir iş merkezi yaratmak amacıyla düzenlenmiştir. Her türlü afiş, tabela, reklam panosu vb. YÖNETİM'DEN önceden yazılı onayı alınmak koşulu ile kullanılabilir.

Buna göre;

- 1) Hiçbir hareketli, flaşlı veya sesli tabelaya müsaade edilmeyecektir.
- 2) Hiçbir açık kablo veya boruya izin verilmeyecektir.
- 3) Bütün panolardaki iletkenler, transformatörler ve diğer teçhizatlar gizlenmiş olacaktır. Görünür tespitlere izin verilmeyecektir.
- 4) Tabelaların elektrik ihtiyacı KİRACI'NIN sayacı üzerinden sağlanacaktır.
- 5) Tabelaların kelime içeriği, satılan malı değil KİRACI'NIN ticari ismi ve/veya ana markasını içerebilir. Bunun dışında kapılarda dahi, hiçbir çıkartma, ticari mesaj, şube, kredi kartı logoları vb. detay bilgiler bulundurulamaz.
- 6) KİRACI tabela-reklam panosunun ekipmanları konusunda çok hassas davranacaktır. YÖNETİM, yukarıdaki kriterlere uymasına rağmen estetik açıdan bütünlüğüne uymayan veya sair takdirli nedenlerle tabela, afiş, pano vb. yi ve bunların konulacağı yeri reddetme hakkını saklı tutar.
- 7) YÖNETİM'DEN yazılı onay aldıktan sonra mevcut ve gelecekte mevzuattan doğacak bilimum mükellefiyetler KİRACI' ya aittir.

8.1. CEZAI HÜKÜMLER VE YAPTIRIMLAR:

İşbu Dekorasyon Şartnamesi'nde veya Yönetim kararlarına uymadığı saptanan Kiracıya yazılı ve sözlü uyarı yapılarak her bir olay ve ihlal başına, güncel aylık asgari kira bedelinin 5 (beş) katına kadar para cezası uygulanır. Kiracı, bildirim üzerine 5 (beş) gün içinde para cezasını ödemekle yükümlüdür. Aksi halde, ticari avans faiz oranında temerrüt faizi uygulanır. Temerrüt nedeniyle Kiraya Veren'in teminata başvurma hakkı saklıdır.

Yönetim tarafından Kiracıya yapılan yazılı ve sözlü uyarı ile süre verilmesi halinde, süre sonuna kadar Kiracı aykırılığı/ihlali tüm sonuçlarıyla birlikte gidermekle yükümlüdür. Süre sonunda aykırılığın/ihlalin tüm sonuçlarıyla giderilmediğinin tespiti halinde, işbu durum ayrıca bir ihlal olarak kabul edilerek benzer usulle süreç tevali ettirilir.

Yönetim dilerse, tüm yarar ve hasar ile masraf ve giderleri Kiracıya ait olmak üzere ihlalin giderilmesine dönük eylem ve işlemde bulunmaya yetkilidir.

İşbu Dekorasyon Şartnamesi'nde yapılacağı zikredilen her türlü faaliyet ile ilgili olarak, Yönetim, emrinde çalışan personeli ve hizmet şirketlerini kendi yetki ve sorumluluğu içerisinde kalmak kaydıyla görevlendirebilir.

İşbu Dekorasyon Şartnamesi, diğer düzenleyici kurallar ile (sözleşme ve yönetmeliğe istinaden) Yönetim kararları, Kira Sözleşmesinin eki ve ayrılmaz parçasıdır.

KİRACI

KİRAYA VEREN

