

KORUNMASI GEREKLİ DOKU VE SOKAKLARI SAĞLIKLAŞTIRMA PROJESİ YAKLAŞIK MALİYET HESAPLAMA YÖNTEMİ

GENEL

Sokak Sağlıklaştırma Projelerinin proje maliyetlerinin belirlenmesinde; sokak üzerinde yer alan yapıların nitelikleri ve bu niteliklerine bağlı olarak her biri için istenen hizmetler (rölöve, restitüsyon, restorasyon, mühendislik projeleri v.b.) ile proje alanı içindeki sokak ve varsa meydan / açık alanlar için kentsel tasarım projeleri maliyet hesabı esas alınmıştır.

Yapının niteliğine bağlı olarak istenen hizmetlerin maliyeti, o yapının proje bedelini; sokak üzerinde yer alan proje konu olan tüm yapıların proje bedelinin toplamı ile Kentsel tasarım/Çevre Düzenlemesi Projesi Yaklaşık Maliyeti toplamı “Sokak Sağlıklaştırma Proje” bedelini oluşturmaktadır.

1/200 ölçekli mevcut durum (ön proje kapsamında değerlendirilecektir.) belgeleme, mimari öğeler (avlu, bahçe duvarları, tandır, fırın, çeşme, müstemilat, kameriye vb.) ve peyzaja ilişkin mevcut durum raporu, şematik çizimler, fotoğraf albümü, saydam seti gibi hizmetler bu proje bedeli içinde değerlendirilmektedir. Bu hizmetler için ayrı bir ücretlendirme yapılmamıştır.

Sokak Sağlıklaştırma kapsamında yapılacak Açık Alan Düzenlemesi ve gerekli yapılar için istenen diğer mühendislik projesi hizmetleri için proje bedeli hesaplanarak toplam tutara eklenir. Sokak Sağlıklaştırma Projelerinin maliyet hesaplamasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinden faydalanılmıştır.

MADDE 1- İLKELER

Sokak Sağlıklaştırma Projeleri kapsamındaki tescilli ve geleneksel yapıların cephelerine ait Rölöve, Restitüsyon, Restorasyon ve P.İ.D. Hizmetleri ile kitle, konum ve gabari olarak doku ile uyumlu, ruhsatlı, yeni yapıların sokağa bakı veren cephelerine yönelik Rölöve ve Restorasyon proje hizmetleri istenmektedir.

Yapının iç mekanlarına ait ayrıntılı proje hizmetleri ve keşif çalışmaları (cepheye yansıyan mekanlar hariç) istenmemektedir. Bu nedenle Restitüsyon ve Restorasyon Projelerinde istenilecek hizmetlerde azalma olacağı kabul edilmiştir. Rölöve çalışmalarının aynı zamanda bir envanterleme (belgeleme) çalışması olduğu ve tescil kaydının parsel ölçeğinde yapıldığı dikkate alınarak rölöve hizmetleri; parselde yer alan tüm mimari elemanlar ekler v.b. dahil olmak üzere tescilli yapıların bütününe ilişkin (plan, kesit, cephe v.b.) olarak yapılır. Geleneksel ve yeni yapılarda ise yapı parselinde bulunan mimari öğeler gösterilecek olup yalnızca sokağa bakı veren müstemilat v.b. ekler proje kapsamına dahil edilir.

Proje maliyet hesabında, tek yapı ölçeğinde rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri yaklaşık maliyeti hazırlama yöntemi kullanılması; ancak, yukarıda belirtilen nedenlerden dolayı her bir proje tutarı için belirli oranlarda indirim yapılması ve cephe sayısına göre değişen kat sayı yüzdesi kullanımı esas alınmıştır.

MADDE 2- TANIMLAR

2.1. Korunması Gerekli Sokak

Tarihi kent dokusu içinde yoğunluklu olarak tescilli ve geleneksel yapıların tanımladığı; yapı, avlu duvarı, tandır, fırın, çeşme gibi geleneksel mimari öğelerin bulunduğu özgün karakterini koruyan ve bu öğeler arasındaki ilişkileri sağlayan/düzenleyen mekandır.

2.2. Yapılar

Korunması Gerekli Doku ve Sokakları Sağıklaştırma ve Kentsel Tasarım Projesi kapsamında ele alınan yapılar aşağıdaki şekilde gruplandırılır:

2.2.1. Geleneksel Yapı

Toplumun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde sivil mimarlık örneklerini içeren; tarihi, anı ve estetik nitelikleri ve bütün mimari öğeleri ile veya kalıntı halinde, özgün niteliklerini korumuş veya değişime uğramış, tescilli veya tescilsiz yapılardır.

- a) **Tescilli Yapılar:** Koruma kurulu kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak belirlenmiş olan yapılardır.
- b) **Diğer Geleneksel Yapılar:** Tarihi kimliğin öğelerini oluşturan, mekansal, biçimsel ve yapısal özellikleri ile tarihi çevre içindeki özgün konumunu koruyan veya, belli dönemlerde müdahale görmüş dönem eklerine sahip yapılardır.

Üst örtüsü (çatısı) bulunmayan, yapı bileşenlerinden kısmen veya tamamen arındırılmış; üçüncü boyutta mekan tanımlamayan yapı parçaları proje kapsamına alınmaz.

2.2.2. Yeni Yapı

Özgün sokak dokusu içinde yer alan geleneksel yapı teknikleri kullanılmadan inşaa edilmiş; malzeme, biçim ve doku farklılığı ile kitle, konum ve gabari olarak doku ile uyumlu veya uyumsuz ve ruhsatlı yapıdır. Yaklaşık maliyet hesaplanmasında, yeni yapının birim maliyeti, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfından alınır.

a) Uyumlu Yeni Yapı

Geleneksel doku özelliklerine kitle, konum, gabari, form ve mimari öge ile benzerlik gösteren, uyum sağlayan yapıdır.

b) Uyumsuz Yeni Yapı

Geleneksel doku özelliklerine kitle, konum, gabari, form ve mimari öge biçimleri ile benzerlik göstermeyen aykırı yapıdır.

2.3. Birim Maliyet

Sokak Sağlıklaştırma kapsamında projelendirilecek alanlar için yapının veya projelendirilen birim alanının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak olan ve yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak her sınıf için ayrı tespit edilerek ilan edilen maliyetlerdir. (Birimi TL/m² dir.)

2.5. Hizmet Oranı:

Şartnamede tanımlanan çalışmaların içeriğine göre Hizmet Oranları projelendirilecek yapı alanı için uygulanır.

2.6. Yapı Alanı:

Yapının metrekare cinsinden toplam alanıdır. Yapı alanı hesaplanırken;

2.6.1. Açık alanlar (Avlu, açık teras vb) 0.10 katsayısı ile,

2.6.2. Üzeri kapalı terasların alanı ise 0.20 katsayısı ile çarpılacaktır.

2.6.3. Avlu Duvarları: Yapı alanına dahil edilmeden madde 3'de tanımlanan şekilde ayrıca hesaplanır. Duvarın niteliğine göre sınıfı belirlenir.

2.7. Proje Yaklaşık Maliyeti

Toplam Yapı Alanının (m²) proje maliyeti hesaplama yöntemlerinde kullanılan formülde belirtilen değerler ile çarpımı sonunda elde edilen değerdir.

2.8. Sınıf Ücret Oranı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi"ndeki proje ve ihale dosyası düzenlemesi (PID) için ücret oranları cetveli baz alınarak projelendirilecek yapı alanı için sınıf ücret oranı hesaplanır.

2.9. Hizmet Dalı Katsayısı

Projelendirilecek yapı alanı için;

Mimarlık	% 100
İnşaat Mühendisliği	% 75
Makine Mühendisliği	% 50
Elektrik Mühendisliği	+ % 38.50
Toplam	% 263.50

a) Rölöve hizmetleri için	% 45
b) Restitüsyon hizmetleri için	% 25
c) Restorasyon hizmetleri için	% 30
TOPLAM	% 100

Sokak Sağlıklaştırma Projeleri kapsamındaki; Restitüsyon, Restorasyon ve uygulamaya yönelik ihale dosyası düzenleme hizmetlerinde (Rölöve hariç); yapının cephelerine ait proje hizmetleri gerekli olduğundan yapının içeride kalan bölümlerine ait ayrıntılı proje hizmetleri ve keşif çalışmaları gerekli görülmediğinden Restitüsyon Projesi, Restorasyon Projesi hizmetlerinde istenilen hizmette azalma olduğundan, proje maliyet hesabında genel toplamdan belirli oranlarda indirim yapılması ve cephe sayısına göre değişen katsayı yüzdesi kullanımı esas alınmıştır.

2.10 Yapının Mimari Programının Düzeyi (MPDK)

Bu unsur, sadece yapının korunması gerekli değerlerine ilişkin tanım ve kavramlara (anı, tarih, izlenim, ekonomi vb) dayanmayıp belgeleme sürecindeki hizmet güçlüğü ile de ilgilidir.

a) Birinci Sınıf Yapılar;

Yeni yapılar (Katsayısı: 1.00)

b) İkinci Sınıf Yapılar;

Mimari kompozisyonu ve elemanları açısından sade özellikler taşıyan geleneksel Yapılar (Katsayısı: 1.20)

c) Üçüncü Sınıf Yapılar:

Mimari kompozisyonu ve elemanları açısından genel olarak sade özellikler göstermesine rağmen nitelikli detaylara sahip yapılar (Katsayısı: 1.50)

d)Dördüncü Sınıf Yapılar;

Mimari kompozisyonu ve elemanları açısından çok nitelikli özellikler taşıyan, özgün tasarım ürünü mimari eleman ve bezemeler ile eğrisel açıklık ve örtü sistemleri, almalı duvar örtüsüne sahip, sanatsal yönden özgün bezemeli, müzeyyen ve/veya çok müzeyyen işçilikli, değişikliğe uğramış veya uğramamış yapılardır. (Katsayısı: 2.00)

e) Kuleler; yüksek ve çoğunlukla silindir şeklindeki yapılardır. (saat kulesi, vb). (Katsayısı: 10.00)

Belgeleme yapılacak yapılarda (kuleler hariç) kat yüksekliğinin 5.50 metreden fazla olması halinde Mimari Program Düzeyi Katsayısı (MPDK) 1.50 katsayısı ile çarpılır.

MADDE 3- KORUNMASI GEREKLİ SOKAKLARI SAğLIKLAŞTIRMA PROJESİ YAKLAŞIK MALİYETİNİN HESAPLANMASI

Mimarlık-Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinden yararlanılarak proje yaklaşık maliyeti aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

YA : Yapı Alanı

BM : Birim Maliyet

SÜO : Sınıf ücret oranı

HDK : Hizmet Dalı Katsayısı

HO : Hizmet Oranı

MPDK: Mimari Program Düzey Katsayısı

Yapı Proje Maliyeti (5. Sınıf yapılar hariç) = **YA x BM x SÜO x HDK x HO**

A) Rölöve Projesi Hizmet Bedeli= YA x BM x SÜO x HDK (%45) x HO x MPDK

Rölöve Projesi Maliyeti	% 100
-Kat Planları ve/veya çatı planı hizmet için	% 40 tutar
-Birinci cephe hizmeti	% 15 tutar
-İkinci cephe hizmeti	% 15 tutar
-Üçüncü cephe hizmeti	% 15 tutar
-Dördüncü cephe hizmeti	% 15 tutar

hesaplanacak ve istenilen hizmetlerin tutarları toplanarak Rölöve Projesi maliyetli bulunacaktır.

Hizmet	Oranı
Arazi Tespitleri ve rapor (Mevcut Durumun Belgelenmesi) (Sorunlar).....	% 15
Rölöve Çizimleri.....	% 30
Detaylar.....	% 15
Orijinallerin Teslimi.....	% 5
Toplam	% 65

B) Restitüsyon Projesi Hizmet Bedeli= YA x BM x SÜO x HDK (%25) x HO x MPDK

Yapının sadece dış mekana (cepheye) yansıyan değişiklikleri içerecek Restitüsyon Projesi istenildiğinden istenilen hizmette azalma olması nedeni ile toplam Restitüsyon Projesi maliyetinin %40 tutarının, toplam bedelden düşülmesi esas alınmıştır.

Restitüsyon Projesi Maliyeti	% 100
-Eksik hizmet nedeniyle düşülen tutar	% 40
-Kat Planları ve/veya çatı planı hizmet için	% 20 tutar
-Birinci cephe hizmeti	% 10 tutar
-İkinci cephe hizmeti	% 10 tutar
-Üçüncü cephe hizmeti	% 10 tutar
-Dördüncü cephe hizmeti	% 10 tutar

hesaplanacak ve istenilen hizmetlerin tutarları toplanarak restitüsyon projesi maliyeti bulunacaktır.

Hizmet	Oranı
Kaynak Araştırması ve Karşılaştırmalı Çalışma Raporu.....	% 20
Restitüsyon Projesi	% 30
Detaylar.....	% 15
Orijinallerin Teslimi.....	% 5
Toplam	% 70

C) Restorasyon Projesi Hizmet Bedeli= YA x BM x SÜO x HDK (%30) x HO x MPDK

Yapının iç mekanlarına ait restorasyon uygulamaları yapılmayacağından (dış mekana yansıyanlar hariç) istenilen hizmette azalma olması nedeni ile toplam Restorasyon Projesi maliyetinin %30 tutarının toplam bedelden düşülmesi esas alınmıştır.

Restorasyon Projesi	% 100
-Eksik hizmet istenilmesi nedeniyle düşülen	% 30
-Kat Planları ve çatı planı hizmet için	% 30 tutar
-Birinci cephe hizmeti	% 10 tutar
-İkinci cephe hizmeti	% 10 tutar
-Üçüncü cephe hizmeti	% 10 tutar
-Dördüncü cephe hizmeti	% 10 tutar

hesaplanacak ve istenilen hizmetlerin tutarları toplanarak restorasyon projesi maliyeti bulunacaktır.

Hizmet	Oran
Restorasyon Projesi	
Ön Proje +Rapor	% 15
Uygulama Projesi.....	% 30
Detaylar.....	% 15
Orijinallerin Teslimi.....	% 5
İhale dosyası.....	% 5
Toplam	% 70

MADDE 4- MÜHENDİSLİK HİZMETLERİ PROJE MALİYETİ HESAP YÖNTEMİ

a) Statik Projesi

Gerekli görülen yapılar için restorasyon projesi maliyeti tutarının % 75 oranı statik projesi maliyeti olarak esas alınacaktır.

İnşaat mühendisliği hizmetlerinin bu şartnamede bulunan ücret toplamları, hizmetin bölümleri için aşağıda gösterilen oranlarda ödenir.

Öneri raporu	%10
Ön proje	%20
Uygulama projesi	%35
Detaylar	%20
Orijinallerin teslimi	% 5
İhale dosyası	%10
Toplam	%100

b) Diğer Mühendislik Dalları

Diğer Mühendislik dallarına ilişkin hizmetlerin yaklaşık maliyeti, tek yapı ölçeğinde rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri yaklaşık maliyet hesaplama yöntemine göre tespit edilecektir.

MADDE 5- KENTSEL TASARIM ve ALTYAPI PROJESİ MALİYETİ HESAP YÖNTEMİ

5.1. Tanımlar

5.1.1. Kentsel Tasarım Projesi

Uygulama imar planları(koruma amaçlı veya diğer) doğrultusunda alanın kimliğini vurgulayıcı, alanın doğal, tarihi, kültürel, sosyal özellikleri ile kullanıcılar açısından önem taşıyan kesimleri için özel ayrıntıları içerecek biçimde hazırlanan plan ve projeler ile üst düzeyde kimlik-imaj çalışması, orta düzeyde yapı ve çevresinin bütüncül bir anlayışla tasarlanmasını amaçlayan yapı- açık alan düzenleme çalışmaları, alt düzeyde ise yapılar arası boşlukların tasarımını içeren, olabilirlik, yaşanabilirlik, sürdürülebilirlik, maliyet gibi konularda çözüm öneren plan ve projelerdir.

5.1.2. Kentsel Tasarım Projesi Maliyeti (K.T.M.)

Kentsel tasarım ile ilgili her türlü araştırma, tasarım, analiz ve projelendirme hizmetleri ile İD dosyası hazırlama bedelidir.

5.1.3. Düzenleme Alanı (D.A.)

Kentsel Tasarım Hizmetinin kapsadığı alandır. M2 cinsinden ölçümlendirilir.

5.1.4. Kentsel Tasarım Sınıfı (K.T.S.)

Şartnamenin 5.2. maddesinde nitelikleri açıklanan sınıflamadır.

5.1.5. Kentsel Tasarım Sınıfı Birim Maliyeti (K.T.S.B.M)

Kentsel Tasarım Sınıfı Birim Maliyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinde belirlenmiş olan Mimarlık Hizmetleri Sınıf Gruplarının her yıl yayınlanan ait olduğu sınıfın Yapı Birim Maliyetlerinin ortalamasının %10 u olarak alınan değerdir.

5.1.6. Hizmet Oranı (H.O)

Şartnamede tanımlanan çalışmaların içeriğine göre Hizmet Oranları projelendirilecek alan için uygulanır.

Hizmetler	Oranı
Araştırma -Ön Proje:	% 15
Uygulama Projesi:	% 30
Detaylar:	% 15
Orijinallerin Teslimi:	% 5
İhale Dosyası:	% 5
Toplam:	% 70

5.1.7. Hizmet Dalı Katsayısı (H.D.K)

Kentsel Tasarım: %100

5.1.8. Sınıf Ücret Oranı (S.Ü.O)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesindeki proje ve ihale dosyası düzenlemesi PİD için ücret oranlar cetveli baz alınarak projelendirilecek alan için sınıf ücret oranı hesaplanır.

5.2- Kentsel Tasarım Sınıfı

Kentsel Tasarım Proje Hizmetleri aşağıda belirtilen sınıflarda ele alınacaktır.

5.2.1. Birinci Sınıf

Kırsal Kesimlerde bucak köy vb. yapılacak Kentsel Tasarım Projeleri

5.2.2. İkinci Sınıf

İlçe merkezlerine ait kentsel gelişme ve mücavir alanlarda yapılacak Kentsel Tasarım Projeleri

5.2.3. Üçüncü Sınıf

İl merkezlerine ait gelişme ve mücavir alanları ile ilçe merkezlerine ait yerleşik alanlarda yapılacak Kentsel Tasarım Proje Hizmetleri

5.2.4. Dördüncü Sınıf

Büyükşehirlerin ilk kademe belediye sınırları ve mücavir alanları ile il merkezleri yerleşik alanlarında yapılacak Kentsel Tasarım Projeleri

5.2.5. Beşinci Sınıf

Büyükşehir ilçe belediyeleri sınırları ve mücavir alanları dahilinde yapılacak Kentsel Tasarım Projeleri

5.2.6. Kentsel Tasarım Proje Hizmetleri yapılacak alanın doğal, tarihi, arkeolojik ve kentsel sit alanları dahilinde kalması durumunda, kentsel tasarım sınıfı 3. sınıfın altında ise 3. sınıf olarak alınır.

5.2.7. 3. ve 4. sınıf kentsel tasarım kademelerinde yer alan tarihi doğal, arkeolojik ve kentsel sit alanlarını içeren Kentsel Tasarım Projeleri bir kademe üst sınıfta kabul edilir.

5.2.8. Madde 2.6 ve 2.7.ye göre tespit edilecek kentsel tasarım sınıfı Olağanüstü Hal Bölgesinde bir üst sınıfa yükseltilecektir.

5.3- Maliyet Hesaplaması

5.3.1. Bu şartnamede belirtilen Kentsel Tasarım Projesi ve Uygulamaya yönelik İhale Dosyası Düzenleme Hizmetlerinin bedeli, hizmet hangi yıl yapılıyorsa o yıl Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca ilan edilen Yapı Yaklaşık Birim Maliyetine göre hesaplanır.

5.3.2. Ön Proje safhasında projelendirme ilkeleri doğrultusunda alt yapı ve tesisat projeleri ile (yol, su, elektrik, gaz, makine, pis su, drenaj, telekomünikasyon, yangın, yağmur suyu vb.) ve istinat duvarı çalışmalarını kapsayan Alt Yapı Hizmetleri Maliyetini belirlemek üzere Kentsel Tasarım Proje Alanı Yaklaşık Maliyeti tutarının %25'inin alınması kabul edilmiştir.

5.3.3. Kentsel Tasarım Projesi ve Altyapı Hizmetleri Proje Yaklaşık Maliyeti aşağıdaki formüle göre bulunur:

$$KTM=DA \times KTSBM \times HO \times HDK \times SÜO$$

$$\text{Altyapı Hizmetleri Proje Maliyeti} = KTM \times 0.25$$

KTM	= Kentsel Tasarım Projesi maliyeti
DA	= Düzenleme Alanı
KTSBM	= Kentsel Tasarım Sınıfı Birim Maliyeti
HO	= Hizmet Oranı
HDK	= Hizmet Dalı Katsayısı
SÜO	= Sınıf Ücret Oranı

NOT: Katma Değer Vergisi (KDV) ile ilgili hususlar Maliye Bakanlığı'nın ilgili tebliğleri doğrultusunda değerlendirilir.