

TFF ÖZKAN OLCA Y İDARİ HİZMET BİNASI PROJESİ
LEED DANIŞMANLIĞI HİZMETLERİ
ÖZEL TEKNİK ŞARTNAMESİ

1. GENEL BİLGİ:

İşbu Özel Teknik Şartname, Türkiye Futbol Federasyonu'nun (Bundan böyle **TFF** olarak anılacaktır.) İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Köyü, 2 pafta, 238 numaralı parsel (Bundan böyle **İŞYERİ** olarak anılacaktır.) üzerine inşa ettirmeyi planladığı yaklaşık 20.000 m² inşaat alanlı Özkan Olca Y İdari Hizmet Binası Projesi'ne **LEED 2009 New Construction sertifikası** alınabilmesi için gerekli sürecin yönetilmesi işine teklif sunacak danışmanlık firmasının (Bundan böyle **İSTEKLİ** olarak anılacaktır.) vereceği hizmetleri tanımlamaktadır.

TFF, Şartname konusu projesini tasarım aşamasından yapım süreci sonuna kadar bağımsız bir PROJE YÖNETİM firması (Bundan böyle **PROJE KOORDİNATÖRÜ** olarak anılacaktır.) desteği ile yürütecektir. PROJE KOORDİNATÖRÜ, İSTEKLİ'nin çalışmalarında denetçi ve müşavir olarak hizmet verecektir.

2. HİZMETLERİN KONUSU:

Hizmetlerin konusunu;

söz konusu projeye LEED sertifikası alınabilmesi için USGBC (Amerikan Yeşil Binalar Konseyi)'ye gerekli başvurunun yapılması ve sertifika alınincaya kadar bu kurum ile gelişecek sürecin yönetilmesi, proje için alınabilecek hedef puanın ve seviyenin belirlenmesi, proje paydaşlarına LEED kriterleri hakkında eğitim verilmesi, tüm mimari ve diğer disiplin projelerinin (statik, mekanik, elektrik, altyapı, peyzaj vb.) LEED kriterleri doğrultusunda incelenmesi ve gerekli değişikliklerin ilgili müelliflerce yapılmasına yardımcı olunması, bina enerji modellemesinin yaptırılması, inşaat uygulama ve devreye alma süreçlerinin LEED kriterleri doğrultusunda yönetilmesinin koordinasyonunun sağlanması ve LEED sertifikası alınabilmesi için gerekli diğer tüm danışmanlık ve koordinasyon hizmetlerinin verilmesi

oluşturmaktadır.

3. HİZMETLERİN KAPSAMI:

Aşağıdaki hizmetler, İSTEKLİ tarafından projenin tüm tasarım ve inşaat süreci boyunca yürütülecek çalışmaları kapsamaktadır.

3.1. LEED Hazırlığı ve Eğitimler

Bu kapsamda verilecek hizmetler, danışmanlık hizmetlerinin fiilen başlamasına müteakip 1 aylık sürede tamamlanacaktır. Fakat LEED kriterlerinin uygulanabilirlik ve maliyet açısından analizleri çalışmasında İSTEKLİ, proje disiplin gruplarına yardımını süreden bağımsız olarak proje çalışmaları boyunca devam ettirecektir.

İSTEKLİ, bu aşama hizmetler için **maktuen bedel teklifi** sunacaktır.

İSTEKLİ'nin LEED Hazırlığı ve Eğitimi süresince vereceği hizmetler, aşağıda belirtilen hizmetlerle sınırlı olmamak kaydıyla;

- Proje LEED komitesinin kurulmasını sağlamak,
- Proje komitesi ile LEED-NC 2009 hakkında know-how'ın paylaşılması,
- LEED Eco-Charatte Workshop organize etmek ve yürütmek,
- Proje komitesiyle birlikte hedeflenen LEED sertifikasını ve seviyesini belirlemek,
- Mimari, elektro-mekanik ve peyzaj tasarım gruplarına hedeflenen LEED kriterleri hakkında eğitimler vermek ve onlardan gelecek soruları cevaplamak,
- LEED kriterlerinin uygulanabilirlik ve maliyet açısından incelenmesinde gruplara yardımcı olmak,
- Projenin USGBC'ye kaydını yapmak ve kayıt ücretinin TFF tarafından ödenmesini sağlamak,
- LEED komitesiyle belirlenen LEED seviyesini USGBC'ye bildirmek ve LEED Scorecard'ı oluşturmak,
- LEED için gerekli olan dokümanları ve kaynakları ücretsiz paylaşmak,
- Dokümanların toplanması ve paylaşımı için projeye özel FTP sitelerini kurmaktır.

3.2. Tasarım Başvuru (Ön Başvuru) Süreci Hizmetleri

Bu dönem hizmetleri, LEED Hazırlık ve Eğitim hizmetlerinin tamamlanmasını takiben 5 ay süresince verilecektir. İSTEKLİ, fiyat teklifini **aylık hizmet bedelini** baz alarak sunacaktır.

- Tasarım boyunca periyodik tasarım toplantılarına katılmak,
- Tasarım boyunca tasarım gruplarına teknik LEED asistanlığı vermek,
- Tasarım komitesiyle birlikte projeyi LEED açısından incelemek ve kesin projeyi oluşturmaya yardımcı olmak,
- İnşaat teknik şartnamesinin LEED kriterlerini kapsayacak şekilde yazılmasına yardımcı olmak,
- LEED için gerekli planları yazmak ve uygulanmasında proje takımına yardımcı olmak,
- Tasarımda yapılan değişiklikleri USGBC'ye bildirmek ve bunu LEED Scorecard'a yansıtmak,
- Tasarım ile ilgili LEED kriterleri için gerekli dokümanları ilgili gruplarla birlikte hazırlamak,
- USGBC'ye tasarım puanları için başvuruda bulunmak, tasarım değerlendirme ücretini ödemek ve gerekli dokümantasyonu göndermek,
- Tasarım başvurusu süresince USGBC ile tüm iletişimi yapmak ve koordinasyonu sağlamak.

3.3. İnşaat Başvuru (Kesin Başvuru) Süreci Hizmetleri

Kesin başvuru süreci, tasarım hizmetlerinin bitirilmesi sonrasındaki 10 aylık çalışmayı kapsayacaktır. İSTEKLİ, fiyat teklifini bu dönem hizmetlerine özgü **aylık hizmet bedeli** üzerinden sunacaktır.

- İnşaat boyunca periyodik olarak proje toplantılarına katılmak, LEED uygulamasını gözlemlmek, aksaklıkları LEED komitesine bildirip düzeltilmesini sağlamak,
- İnşaat ile ilgili LEED kriterleri için gerekli dokümanları ilgili gruplarla birlikte hazırlamak,
- USGBC'ye inşaat puanları için başvuruda bulunmak, inşaat değerlendirme ücretini ödemek ve gerekli dokümantasyonu göndermek,
- İnşaat başvurusu süresince USGBC ile tüm iletişimi yapmak ve koordinasyonu sağlamak,

- USGBC’den gelecek açıklama isteklerine cevap vermek, denetim için gereken dokümanların hazırlanmasını sağlamak ve dokümanları USGBC’ ye göndermek.

3.4. Commissioning Koordinasyon Hizmetleri

Sistemlerin devreye alınma ve geçici kabul işlemleri için öngörülen süre 2 aydır. İSTEKLİ, bu aşama hizmetleri için **maktuen fiyat teklifi** sunacaktır. Temel devreye alma sürecinin 2 ayı aşması durumunda İSTEKLİ, herhangi bir bedel artışı talebinde bulunmayacaktır.

- LEED sertifikası kapsamındaki Temel Devreye Alma (Fundamental Commissioning) için gerekli dokümantasyonu hazırlamak ve ekiplerin organizasyonunu sağlamak,
- Sistemlerin işletmeye alma ve kabul işlemleri sırasında, projenin kontrollük ve kabul heyetlerini LEED’e uygunluk açısından yönlendirmek ve gerekli dokümantasyonun temin edilmesini sağlamak.

3.5. Enerji Modellemesi

Enerji modellemesi İSTEKLİ tarafından yurtdışında işinin uzmanı bir firmaya (firmanın en az 5 (beş) LEED projesinde modelleme hizmeti vermiş olması beklenmekte olup, bu durum firmanın TFF’ye sunulacak olan referans dosyası ile teyit edilecektir.) yaptırılacak olup, hak edilen bedel, yine söz konusu firma tarafından İSTEKLİ adına kesilmiş faturanın TFF’ye ibrazı ve faturaya bahis bedel tutarında faturanın İSTEKLİ tarafından TFF’ye tebliğ edilmesi akabinde 7 gün içerisinde ödenecektir.

İSTEKLİ fiyat teklifinde enerji modellemesini yaptıracığı firmaya ödeyeceği tutarı ibraz edecektir.

- Projenin LEED kriterlerine göre ve EnergyPlus simülasyon programı kullanılarak detaylı bina enerji modellemesini yapmak ve sonuçları TFF’ye raporlamak,
- Model hazırlanırken yerel iklim koşullarının gözetilmesini sağlamak,
- LEED kriterlerine göre binanın ASHRAE 90.1-2007 standardına göre “baz” modelini oluşturmak ve uygulama modeli ile kıyaslama yaparak tasarruf edilen enerji miktarının ortaya çıkarmak,
- Potansiyel tasarruf edilebilecek noktalar hakkında yorum ve tavsiyelerde bulunmak,
- LEED sertifikası için gerekli olan raporlamaları yapmak ve USGBC tarafından model hakkında gelecek soruları cevaplamak.

4. İSTEKLİ’ DE ARANAN ÖZELLİKLER:

Teklif değerlendirme sürecinde İSTEKLİ’nin aşağıda belirtilen şartlara haiz olması tercih nedenidir.

- Türkiye sınırları içerisinde ticari hayatını sürdürüyor olmak ve T.C. Kanun ve Yönetmeliklerine bağlı faaliyette bulunmak,
- Şirket bünyesinde çalışan ve/veya TFF projesine dahil edebileceği, en az 2 (iki) sene LEED konusunda tecrübeye sahip “LEED AP (LEED Accredited Professional)” ile hizmetlerini yürütecek olmak ve LEED AP lerin uzmanlık belgelerini ibraz etmek,

- En az 2 (iki) projede “Commissioning” yetkilisi olarak çalışmış bir teknik personeli şirket bünyesinde bulundurmak ya da TFF projesinde bu vasıfta eleman çalıştıracağını taahhüt etmek,
- Tercihen Türkiye sınırları içerisinde son 2 (iki) yılda en az 2 (iki) projede “LEED Administrator” olarak sertifikasyon sürecinden sorumlu olmak,
- Tüm inşaat kalemleri hakkında genel ve LEED kapsamında detaylı bilgi ve tecrübeye sahip olmak,
- Yeşil bina sistemleri ve teknolojileri hakkında uygulama tecrübesine sahip olmak.

İşbu Özel Teknik Şartname, ihaleyi kazanacak İSTEKLİ ile imzalanacak sözleşmenin ayrılmaz bir parçası olup, İSTEKLİ tarafından her sayfası kaşe ve ıslak imzalı olarak teklif ekinde sunulacaktır. TFF, imzalanacak sözleşmede işbu şartname kapsamı dışında kalan şartları belirlemeye yetkilidir.