

## İDEAL İNŞAAT - TEKNİK ŞARTNAME VE SÖZLEŞME ÖRNEĞİ

Sayın Apartman Yönetimi ve sakinleri; yapmış olduğumuz araştırma ve değerlendirmeler sonucunda; ..... ili ..... ilçesi, ..... mahallesinde bulunan ve tapunun; ..... parseline kayıtlı bulunan arsanızın üzerine yeni deprem yönetmeliğine uygun resmi makamlarca belirlenen imar mevzuatı kapsamında projelendirilecek, çağdaş ve modern yeni bir binanın inşa edilmesi hususundaki ön teklifimizi bilgilerinize sunarız. Hedefimiz, ortak zevklerin harmanlanmasıyla mükemmele ulaşabilmektir. Her bina kendine özel bir konuma ve kendi dinamiklerine sahip olduğu için ayrı ayrı değerlendirilmek suretiyle tasarımı düşünülür ve özellikle çevre/konum/arazi şekil ilişkisi göz önüne alınarak planlanır.

Hem kişiye özel hem de ailenin tümüne kurgulanmış yaşam alanları düşüncesiyle planlanacak olan projede, bütün bu değerlendirmeler sonucunda ileri teknoloji inşaat ve 1.sınıf donanımda sunulacaktır. Mimarlık ve mühendislik ofisimiz yönetiminde şimdiye kadar gerçekleştirdiği işlerden kaynaklanan tecrübe ve değerlendirmeler ışığında tasarlanmış etüd projemiz ekte sizlere sunulmuştur, siz değerli apartman sakinleri olarak istekleriniz, eleştirileriniz ve değerlendirmeleriniz ışığında, içinde zevkle ve huzurla yaşayacağınız proje oluşturulacak ve hayata geçirilecektir.

Saygılarımızla.

### 1. GENEL

- Kullanılacak tüm malzemeler çevre ve şehircilik bakanlığı teknik şartnamelerine uygun ve normlarında olacaktır.
- mimari, statik, mekanik ve elektrik projeleri, ilgili kanun, yönetmelik ve şartnamelere göre hazırlanmıştır ve inşaat bu projelere uygun yapılacaktır.

### 2. KABA YAPI

- Zemin etüt raporu istanbul büyükşehir belediyesi'nin onay verdiği yetkili firmalar tarafından yapılacak ve jeoloji mühendisleri ve jeofizik mühendisleri odalarına onaylatılacaktır.
- Bina temeli radyejeneral sistem olacak ve bina kaba inşaatında kullanılacak kalıplar plywood kalıp olacak, takviye altlarında demir direkler kullanılacaktır. demir donatıları nervürlü çelik olarak kullanılacaktır.
- Bina ile yoldan geçen pis su hattına bağlantı ve binanın pis su rögarı yasa gereği İSKİ tarafından yapılmaktadır. binadan gelecek pis su rögarına bağlanan pis su hattının ucuna çek valf takılacaktır.
- İnşaatda kullanılacak tüm beton standartlarında, hazır beton olacak, beton sınıfı minimum c30 olacaktır. inşaatda kullanılacak tüm demirler standartlarında tse normlarına uygun nervürlü inşaat demiri olacaktır.
- Bina döşeme plak olacak. Temel ve bodrum perdelerinden, apartman çevresine dönecek ve binayı çepeçevre saracak 100 mm çaplı drenaj borularıyla yeraltı suyu varsa toplanarak, bina köşelerine teşkil edecek rögarlara aktararak şebeke kanal bağlantıları yapılacaktır.
- Daire içlerinde minimum 250 dozlu şap uygulaması yapılacaktır. şap atılacak yüzeyler temizlenecek, su ile yıkanarak nemlendirilecek ve bütün mekanlarda eşit olacak şekilde kotlar alınarak analaryapılacaktır.

### 3. İZOLASYON

- Bodrum perde duvarları bohçalama tekniği ile izole edilecektir. perde duvarlarına yapılan izolasyonun üzerine koruma amaçlı 5 cm eps plakalar yapıştırılacaktır. en son izolasyon ve koruma straporunun üzerine membran serilerek izolasyon işlemi bitirilecektir.

- Banyo, wc ve balkon zeminlerinde sıvaya katılarak izolasyon uygulanacaktır.
- Dış cephe ısı yalıtımı, mantolama sistemiyle sağlanacaktır. imalatta 5 cm kalılığında karbon takviyeli 16-20 ds eps polistren plakalar kullanılacaktır.

#### **4. ÇATI**

- bina çatısı yapılacak olan statik projesine uygun olarak olacaktır. Çatının muhtelif yerlerine hazır havalandırma elemanlar konulacaktır. baca dipleri ve asansör dairesi etrafları arduazlı membranla kaplanacak baca üstlerine hazır dekoratif şapkalar konulacaktır. Kaplanarak su izolasyonu sağlanacak, çatı inişleri 100 lük pvc malzemedden olacaktır.

#### **5. DUVARLAR**

- Dış duvarlarda 15 lik tuğla kullanılacaktır.
- İç duvarlar delikli 8,5'lik tuğla, ortak daire duvarları çift sıra tuğla ile örülecektir.
- Daire içi duvarları kara sıva ile sıvanacaktır .

#### **6. DIŞ CEPHE**

- Bina dış cepheleri sözleşme ekine de konulan resimdeki gibi olacaktır.
- Kompozit ve taş kaplama yapılacak alanlar dışında kalan bölgelerde mantolama imalatı yapılacaktır.

#### **7. BİNA GİRİŞ VE MERDİVENLERİ**

- Bina girişlerinde döşeme ve duvarlar, içeride merdiven ve sahanlıklar, asansör kapısı etrafları, mimari projesinde belirtilen renk ve ebatlarda granit veya mermerle kaplanacaktır.
- Dış kapıdan başlayarak asansör kulesine kadar tüm duvarlara su bazlı saten boya yapılacaktır.
- Bina giriş kapıları mimari detay projesinde uygun olarak dekoratif ahşap giydirme çelik kapı olacaktır.
- Bina girişlerinde fotoselli dekoratif aydınlatma elemanları kullanılacaktır.
- Bina girişlerinde dekoratif ahşap kaplı her bir daire için posta kutusu ve 1 adet ilan panosu konulacaktır.
- Merdiven korkulukları fransız balkon önleri ve balkon parapetleri üzeri dekoratif renkli alüminyum veya ferforje demir korkuluk olacaktır. merdiven aydınlatması fotoselli olacaktır.
- Standartlarına uygun 5-10 kişilik çift seviyeli dijital asansör konulacak, asansör kapıları tam otomatik paslanmaz malzemedden imal edilecek, kumanda panoları dijital göstergeli, metal kabartmalı olacak ve kabin zemini granit kaplı olacaktır.

#### **8. ELEKTRİK TESİSATI**

- Konut blokları, sosyal tesisi ve ortak kullanım alanlarındaki elektrik, tv ve telefon tesisatı tasdikli projesine uygun olarak yapılacaktır.
- Kullanılacak kablolar veya muadili marka olacak, tüm sigorta ve kaçak akım röleleri marka olacaktır.
- Daire içlerinde sigortalar bina giriş kapısının üzerinde sıva altı elektrik panosunda toplanacak, kullanılacak elektrikli aletlere göre olması gereken adette sigorta takılacaktır.
- Elektrik tesisat için bina temel inşaatı başladığında topraklama hattı yapılacak ve bina tesisatında kaçak akım rölesi bulunacaktır.
- Tüm odalara ve mutfağa grup çerçeve şeklinde priz, tv, telefon hattı çekilecek, salonda 2 grup oluşturulacaktır.
- Bina çatılarına uydu anten sistemi kurulacak ve kablolu yayına uygun kutu hazırlanarak tesisatı çekilecektir. tüm anahtar ve prizler marka karre serisi olacak ve imalat sırası geldiğinde montajları yapılacaktır.

- Balkonlarda birer adet kapaklı priz konulacaktır.
- Bahçe duvarları üzerlerine elektrik tesisatı çekilerek dekoratif dış cephe armatürleri projesine uygun olarak yerleştirilecektir. dış cephe aydınlatmaları zaman ayarlı olacak ve istenilen saatlerde otomatik olarak yanacak ve sönecektir.

## 9. SİHHİ TESİSAT

- Bütün sıhhi tesisat tse belgeli ve tasdikli mekanik projelerine uygun olarak yapılacaktır.
- Bina pis su tesisatı tasdikli projesine uygun olarak yapılacak, kullanılacak tüm pis su boru ve bağlantı elemanları veya olacaktır.
- Dairelerde kullanılacak olan mutfak, banyo muslukları ve ara musluklar ,veya marka olacaktır.

## 10. ISITMA TESİSATI

- Doğalgaz kolon tesisat projeleri müteahhit firma tarafından hazırlanacak, ıslak hacimler dışında kalan mekanlarda panel radyatör, banyoda havlupan tipi radyatör kullanılacaktır.
- Isıtma sistemi mobil sistem olacak.

## 11. KAPILAR

- Bina giriş kapısı, çelik gövdeli, doğal kaplama, marka , dekoratif mobilya görünümlü kapı olacaktır.
- Daire giriş kapılarına tse ve ce standartlarına uygun tutkunlar, marka ahşap giydirme çelik kapı konulacaktır. çelik kapılarda marka monoblok kilit sistemi kullanılacaktır. daire iç kapıları p.v.c. kaplama mobilya kapı olacaktır.
- Daire iç kapıları, salon ve mutfaklarda camlı, diğer odalarda kapalı gövde olacaktır. iç kapılarda kullanılacak kilit sistemleri marka olacaktır. kapı kol ve menteşeler satine olacaktır.

## 12. PENCERE VE BALKON KAPI DOĞRAMALARI

- Tüm dış doğramalar veya veya muadili plastik doğrama olacaktır.
- Odalardaki pencerelerden birisi çift açılımlı olacaktır. fransız balkonönlere renkli alüminyum korkuluk yapılacaktır.
- Doğramalarda kullanılacak kol ve mekanizmalar gu ve bks marka, tüm camlar şişecam marka olacaktır.

## 13. DAİRE ANTRE VE KORİDORLARI

- Daire antre ve koridorlarında döşemelerde yurtbay , seramiksan veya kütahya marka seramik uygulaması yapılacaktır.
- Duvar yüzeylerine silinebilir su bazlı veya marka su bazlı yarı mat saten boya uygulaması yapılacaktır.
- Tavan kaplaması için alçı sıva ve marshall, dyo, filli boya, permolit veya favori marka plastik boya uygulaması yapılacaktır.

## 14. SALON VE ODALAR

- Döşeme kaplamaları için floorpan veya çamsan marka 8 mm kalınlıkta laminant parke uygulaması yapılacaktır.
- Tüm döşeme duvar birleşimlerinde aynı parkenin 6 cm'lik ahşap süpürgeliği dönülecektir.
- Farklı mahal birleşimlerinde metal bitiş çıtaları konulacaktır.
- Duvar ve tavan kaplaması için rigips marka alçı esaslı sıva uygulaması yapılacaktır.
- Duvar yüzeylerine silinebilir su bazlı, marshall, filli boya, dyo veya favori marka su bazlı yarı mat saten boya uygulaması yapılacaktır.

- Tavan kaplaması için alçı sıva ve marshall, dyo, filli boya veya favori marka p1 plastik boya uygulaması yapılacaktır.

#### **15. BANYOLAR**

- Tüm klozetler yurtbay , seramiksan, veya marka gömme rezervuar olacaktır.
- Lavabolar yurtbay , seramiksan, ,veya marka olacaktır.
- Banyo duş teknelerine 5 mm cam kabin takılacaktır.
- Mutfak dolap kapakları membran veya hg kaplama olacak, renk ve desenleri arsa sahipleri tarafından seçilecektir.

#### **16. MUTFAK**

- Mutfak dolap kapak membran veya hg, çekmecelerinde otomatik frenli mekanizmalar kullanılacaktır.
- Mutfak tezgâhı 1. sınıf ithal granit olacaktır.

#### **17. BALKON VE TERASLAR**

- Dış cephe boya uygulaması yapılacaktır.

#### **18. KARTONPİYER**

- Daire içerisinde tüm tavan duvar birleşimlerine kartonpiyer imalatı yapılacaktır.
- Pencere önlerinde kartonpiyer imalatı perdelik bırakılarak yapılacaktır.

#### **19. BAHÇE**

- Bina bahçesi hazırlanacak peyzaj projesine uygun olarak yapılacaktır.