

YENİA BEYLERBEYİ KONUT PROJESİ TEKNİK ŞARTNAME

GENEL BİLGİ

BİNA TAMAMLANMA TARİHİ	MAYIS 2025
TOPLAM ALAN	18.700m ²
KONUT SAYISI	38 adet
BLOK SAYISI	4 adet (A1, A2, B1, B2)
KAT SAYISI	A Bloklar 9 kat (2+7), B Bloklar 7 kat (2+5)
ORTAK ALANLAR	Sığınak
AÇILABİLİR PENCERE	Her odada en az 1 adet
BRÜT KAT YÜKSEKLİĞİ	3,06m (döşemeden döşemeye)
NET KAT YÜKSEKLİĞİ	2,56m & 2,36m
DAİRE BAŞINA OTOPARK SAYISI	Min 1 adet
TOPLAM OTOPARK SAYISI	76 adet

TAŞIYICI SİSTEM

Taşıyıcı sistem Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği 2018'e göre tasarlanmış olup, radye temel üzerinde betonarme perde ve kolonlardan oluşturulacak ve yüksek basınçta dayanıklı C40 sınıfı (400 kg/cm²) beton ve yüksek mukavemetli B420C (4.200 kg/cm²) sınıfı nervürlü demir kullanılacaktır.

DEPREM İZOLATÖRLERİ

Bloklar, radye temel üzerinde 115x115cm boyutlarındaki özel betonarme kolonlara monte edilmiş her biri 87cm çapında 64 adet kurşun çekirdekli kauçuk deprem izolatörüne (LRB, Robinson- Yeni Zelanda) bağlanacaktır.

DIŞ CEPHE

Yüksek yalıtım, stabilite ve güvenlik açısından en yüksek gereksinimleri karşılayan, "Reynaers- Belçika" marka alüminyum doğrama sistemi ve "Neolith / Sinterflex" seramik kaplama kullanılacaktır.

ÇATI

Çelik konstrüksiyon üzerine, özel alaşımlı ve boyalı alüminyum malzemeden vmzinc Quartz-zinc Kenet Çatı Sistemi oluşturularak, ses, ısı ve su yalıtımı sağlanacaktır.

ASANSÖR

Yüksek hızlı (1m/s) havalandırmalı, güvenlik alarmlı, ses bağlantılı, deprem sensörlü, kapalı otopark katında 2 adet ve her blokta 1 adet olmak üzere toplamda 6 adet “Kone” marka asansörle ulaşım sağlanacaktır.

JENERATÖR

Elektrik kesintisi durumunda devreye girecek ve enerji sağlayacak 1 adet merkezi jeneratör (400 kVA) tesis edilecektir. Konut içinde ve ortak alanlarda bulunan havalandırma, aydınlatma, elektrikli cihazlar, asansörler ve benzeri sistem ve cihazların konfor şartlarına uygun şekilde çalışmaları sağlanacaktır.

AYDINLATMA TESİSATI

Elektrik tesisatlarında kullanılan tüm malzemeler TSE standartlarına uygun yapılacaktır. Daire içlerinde kullanılan tüm prizler, projesine uygun şekilde toprak korumalı olacaktır. Tüm konutlarda elektrik tesisatı, kaçak akım koruma şalteriyle elektrik kaçağına karşı koruma altına alınacaktır. Tüm yangın merdivenleri, asansör holleri ve genel hacimlerde kaçış yönlerini gösteren “Exit / Çıkış” armatürlerinin yanı sıra akülü aydınlatma armatürleri herhangi bir elektrik kesintisinde 3 saat çalışacak şekilde tasarlanacaktır.

TELEFON / TV TESİSATI

Türk Telekom şartnamelerine uygun olarak bina içi telefon hatları tesis edilmiş ve bina girişindeki Türk Telekom kontrol kutusundan bu hatlara müstakil hatlar çekilecektir. Salon ve Yatak Odası'nda 1'er adet telefon / veri prizi ve TV prizi yer alacaktır. Tesisat, kablolu yayın ve uydu sistemine göre yapılacaktır. Türk Telekom tarafından kablolu yayın sisteminin gerçekleştirilmesi halinde kullanılmak üzere, site içi genel altyapı borulama sistemi yapılacaktır.

YANGINDAN KORUNMA TESİSATI

Herhangi bir şekilde yangın çıkması durumunda, insanların normal şekilde binadan tahliye edilmesi ve yangının hemen algılanıp müdahale edilmesi amacı ile otopark ve kat koridorlarında bina yangın algılama sistemleri kullanılacak ve güvenlik tam olarak sağlanacaktır.

KAPALI OTOPARK BÖLGESİ KARBONMONOKSİT GAZI ALGILAMA SİSTEMİ

Yapı içerisinde bulunan otopark bölgesinde karbon monoksit gazı algılama sistemi kurulacak; bu bölgede oluşabilecek karbon monoksit gazı birikiminin dışarıya atılması ve ortamda temiz hava çevriminin sağlanması ile normal yaşam şartlarına uygun hale getirilecektir.

ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ İSTASYONU

Her biri 11kw gücünde, toplamda 16 adet Elektrikli Araç Şarj İstasyonu olacaktır. Şarj istasyonları merkezi olarak yönetilecek ve site yönetimi tarafından, araçların elektrik kullanım miktarına uygun olarak faturalandırma sistemi kurulacaktır.

YILDIRIMDAN KORUNMA VE TOPRAKLAMA TESİSATI

Yapının ve elektronik aksamı cihazların korunması açısından, yıldırımdan korunma ve topraklama tesisatı yapılacaktır.

ELEKTRİK PANOLARI ve BİNA ANA ELEKTRİK TESİSATI

Yapıda bulunan elektrik ile çalışan tüm aletleri konfor şartlarında çalıştırmak amacıyla bina içerisinde kullanılan tüm panolar, kablolar ve diğer sistemler insan ve bina ömrünün koruma altına alınması için Türk ve Avrupa standartlarına uygun tüm gerekli testleri yapılmış malzemeler kullanılarak yapılacaktır.

DOĞALGAZ SİSTEMİ

Binanın ısıtılması için gereken ısıtma enerjisi doğalgaz yakıtlı sıcak su kazanları ile merkezi ısıtma sistemiyle sağlanmaktadır. Kazanlar için gerekli olan doğalgaz tesisatı, İGDAŞ ve yetkili bir firma ile ortak çalışma sonucu tasarlanacaktır. Doğalgaz tesisatı ilgili yerel idari yönetmelikleri göz önüne alınarak projelendirilecektir. Gerekli yerlerde gaz alarm ve gaz kesme düzenekleri kullanılarak emniyet tedbirleri sağlanacaktır. Nihai proje ve uygulama yetki belgeli firma tarafından yapılacaktır. Konutlara doğalgaz hattı ulaştırılmayacak, mutfaklarda elektrikli ocak tertibatı sağlanacaktır. Konut girişlerindeki kat holünde doğalgaz kullanımı için vana ile kapalı ağız bırakılacak, malik isterse ileride bu kapalı ağızdan konutuna gaz alabilecektir.

ISITMA ve SOĞUTMA

Konutlard merkezi ısıtma sistemi olacak ve yerden ısıtma sistemi ile ısıtılacaktır. Mahallerin sıcaklığı oda termostatına bağlı olacak şekilde otomatik kontrol vanaları ile istenen seviyede her oda için bağımsız olacak şekilde otomatik olarak ayarlanacaktır. Bu sistem termostat kumandalı olarak otomatik çalışacaktır. Her bağımsız biriminin (konutun) girişine konacak olan kat istasyonunda bulunan dijital ısı sayaçları yardımı ile ilgili birimin kullandığı miktarda ve ortak alanlardan hissesine düşen miktarda enerji sarfiyatı ölçümlenerek pay edilecektir.

SICAK ve SOĞUK SU TESİSATI

Devamlı sıcak su temini, her bağımsız birimin girişine konacak kat istasyonundan sağlanacaktır. Soğuk su, her bağımsız birimin kendi aboneliğini yapabilme imkânı sağlayacak şekilde olup ortak alanlardaki kullanım, daire büyüklüğüne göre pay edilecektir.

PİS SU TESİSATI

Islak hacimlerin pis suları tesisat şaftlarından geçirilecek PVC sessiz borular vasıtasıyla aşağı indirilecek olup uygun kattan bina ana rögarına ulaştırılacaktır.

YANGIN TESİSATI

Konut koridorlarında yangın dolabı sistemi, kuru kimyasal tüplü söndürücüler ve itfaiye bağlantı ağızları bulunacaktır. Söndürme sisteminin vanalarının açık kapalı konumları, su akışı, pompaların pozisyonları kontrol merkezinden sürekli izlenecektir. Otoparklarda sulu yangın söndürme-sprinkler sistemi ve yangın dolabı sistemi bulunacaktır.

KLİMA TESİSATI

Daire bazlı VRV sistemiyle her odada klima olacak şekilde yapılacaktır.

SOSYAL ALAN VE ÇEVRE DÜZENLEME

Bina içi ortak alanların tasarımı, bina etrafı bahçe ve yaya yollarının aydınlatmaları ve peyzaj düzenlemeleri projeye ve yönetim planına uygun olarak yapılmaktadır. Araç ve yaya yollarının altyapıları, kanalizasyon, su ve drenaj sistemleri oluşturulmaktadır. Konut lobisi, ortak koridorlar, projesine uygun şekilde tasarlanmaktadır.

SALON

Döşeme	Lamine Parke (Amerikan Ceviz)
Tavan	Boya
Duvar	Boya
Kapı	Cam / metal

YATAK ODALARI

Döşeme	Lamine Parke (Amerikan Ceviz)
Tavan	Boya
Duvar	Boya
Kapı	Lake

MUTFAK

Döşeme	Porselen seramik (fiandre)
Tavan	Boya
Duvar	Boya
Armatür/evye	Blanco
Dolap Üniteleri	Mat Laminant / Ahşap görünümlü dokulu mat Laminant NOLTE
Tezgâh	Neolith
Cihazlar	Miele

BANYO

Döşeme	Porselen seramik (fiandre)
Tavan	Boya
Duvar	Porselen (fiandre)
Kapı	Lake
Vitrifiye	duravit
Armatür	Hansgorhe
Dolap Üniteleri	Lake / Corrianya da muadili tezgâh

ANTRE ve KORİDOR

Döşeme	Porselen seramik (fiandre)
Tavan	Boya
Duvar	Boya
Giriş Kapısı	Kale olabilir henüz marka yazmayalım ama sözleşme imzalanmadı

BALKON ve TERAS

Döşeme	Porselen seramik (fiandre)
Tavan	Ahşap görünümlü alüminyum profil
Korkuluk	Cam / alüminyum

