

BULVAR LOFT PROJESİ

TEKNİK ŞARTNAME & MAHAL LİSTESİ

1. SİTE GENELİ

1.1. ORTAK ALANLAR

1.1.1. ARAÇ ve YAYA YOLLARI ile AÇIK ve KAPALI OTOBARKLAR

Araç yolları, yaya yolları ve açık otoparkların döşemelerinde projesine uygun olarak asfalt kullanılmıştır. Yaya yollarında ise doğal veya terrazzo suni taş kaplama veya baskı/renkli asfalt kullanılmıştır.

Kapalı otoparklar ve otopark rampaları tozuma önleyici ve kaymazlık sağlayan yüzeyi sertleştirilmiş beton veya asfalt ile kaplanacaktır. Sitenin tüm sakinlerinin ihtiyaçlarını karşılayacak sayıda otopark alanı mevcuttur. Her konuta özel park yeri tahsis edilecektir ve park alanı numaralandırılarak belirtilecektir.

1.1.2. PEYZAJ ALANLARI

Site peyzajı, mimari konseptlere uygun ve dil birliği içerisinde tasarlanmıştır. Bu alanlarda peyzaj projesinde de belirtildiği gibi bitkisel toprak serimi, bitki dikimi, bitkisel drenaj sistemi, otomatik sulama sistemi ve çimlendirme yapılacaktır. Vaziyet planında belirtilen yerlerde çocuk oyun alanları, spor ekipmanları, oturma alanları gibi yapısal peyzaj öğeleri de yer alacaktır.

1.1.3 ÇEVRE AYDINLATMASI

Site içi yollar, peyzaj alanları ve ortak alanların projesine uygun aydınlatma elemanları tesis edilerek aydınlatılması sağlanacaktır. Site içerisindeki, yaya yolları, araç yolları, duvarlar ve havuzlar proje konseptine uygun olan armatürler seçilerek tasarlanmıştır. Araç yollarında çoğunlukla yüksek boylu aydınlatma armatürü, yaya yollarından alçak aydınlatma armatürü ve duvarlarda ise duvara gömülü aydınlatma armatürleri kullanılmıştır.

1.1.4. SİĞİNAKLAR

Sitede Ankara İmar Yönetmeliğinin tüm gerekliliklerini yerine getiren, tüm site sakinlerinin ihtiyaçlarını karşılayabilecek kapasitede ve imkanlara sahip sığınaklar yer almaktadır.

1.1.5. KAT HOLLERİ ve ASANSÖR HOLLERİ

Kat hollerinin ve asansör hollerinin zeminleri doğal taş veya porselen seramik kaplama, duvarları akrilik bazlı su bağlayıcı boya ve/veya mimari dekoratif elemanlarla kaplanacaktır.. Kat hollerinde acil çıkış için ve site içi kullanıma yardımcı yönlendirme elemanları olacaktır.

1.2. ALTYAPI

1.2.1. ELEKTRİK ALTYAPISI

Sitenin elektrik ihtiyacı Tedaş - EnerjiSa standartlarına göre yapılacak trafo merkezinden karşılanacaktır.

1.2.2. JENERATÖR SİSTEMİ

Sitenin tüm ortak mahallerinin ve konutlarının ihtiyacını karşılayacak güçte ve sayıda jeneratörler kurulacaktır.

1.2.3. TELEFON VE İNTERNET SİSTEMİ

Türk Telekom standartlarında yapılacak altyapı ile konutların telefon ve internet ihtiyacı karşılanacaktır. Her bina girişinde telefon data irtibat kutuları yer alacaktır. Her daire için internet erişim altyapısı sağlanacaktır.

1.2.4. TV TESİSATI

Siteye merkezi uydu anten sistemi tesis edilecektir. Sistemde 3 adet çanak anten tesis edilecek olup, D Smart, Digitürk, Turksat, Hotbird yayınlarının izlenmesi sağlanacaktır.

1.2.5. İÇME ve KULLANMA SUYU, ATIKSU ve YAĞMURSUYU ALTYAPISI

Projede kullanma soğuk suyu depolardan hidrofor sistemi vasıtasıyla yeterli debi ve basınçta dairelere sevk edilerek daire girişinde ASKİ aboneliğine hazır hale getirilecektir. Her daire ASKİ aboneliğini kendi yaptıracaktır. Kullanma sıcak suyu her daire girişinde bulunan daire önu istasyonu ile münferit olarak temin edilecektir.

Proje alanı içerisinde bulunan tüm binalar, tesisler ve istinat duvarları, temel drenaj hatları ile yeraltı sularına karşı Ø200 mm lik PVC drenaj boruları ile kontrol altına alınmıştır. Bazı temel drenaj hatları, cazibeli olarak yağmursuyu şebeke sistemine bağlanmıştır. Daha derinde bulunanlar ise, pompajlı olarak yağmursuyu şebeke sistemine verilecektir. Peyzaj alanlarına düşen yüzey suları yüzey drenaj hatları ile, kaplamalı alanlara düşen sular ızgara ve açık kanallar ile, bina çatısından gelen sular muayene bacaları ile toplanarak yağmursuyu şebeke sistemi oluşturulmuştur. Toplanan yağmursuları ASKİ'nin mevcut yağmursuyu şebekesine cazibeli olarak deşarj edilecektir.

1.2.6. DOĞAL GAZ ALTYAPISI

Merkezi ısıtma sistemini beslemek üzere kazan dairelerine doğalgaz hattı çekilecektir. Katlara doğalgaz hattı çekilmemektedir.

1.2.7. ISI MERKEZİ

Isı üretimi için merkezi sistemde doğal gazlı kazanlar kullanılacak, konut kullanıcılarının taleplerini karşılayacak sayıda ve kapasitede kazanlar yerleştirilecektir.

1.3. GÜVENLİK

1.3.1. GÜVENLİK KONTROLLÜ SİTE GİRİŞİ

Sitenin bir veya birden fazla noktasında kontrollü giriş noktaları bulunacaktır. Bu noktalarda güvenlik elemanları 24 saat görev yapacaklardır. Site araç girişlerinde OGS kontrollü bariyer teçhiz edilecektir. Bariyerler gerekmesi halinde güvenlik personeline manuel olarak da kumanda edilebilecektir.

1.3.2. SİTE SINIRLARI KONTROLÜ

Site sınırları, izinsiz girişi engellemek ve güvenliği sağlamak amacıyla, kamusal alanlara girişler dışında uygun yükseklikteki peyzaj elemanları ve çitlerle korunacaktır.

1.3.3. KAMERA SİSTEMİ

Site çevresi, site girişleri ve site içindeki çocuk oyun alanları uygun noktalardan kameralarla izlenecektir. Sistem merkezi ana güvenlik odasında bulunacaktır.

2. YAPILAR

2.1. İNŞAAT TEKNİĞİ VE YAPI SAĞLAMLIĞI

Tüm yapıların Statik-Betonarme projeleri ve uygulamaları, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre yapılacaktır. Binaların temel sistemi kule blokları altında radye temel ve otopark bloklarında tekil temel olarak tasarlanmıştır. Temel üzerindeki taşıyıcı yapı elemanları betonarme ve çelik olarak inşa edilecektir. Tüm taşıyıcı betonarme yapı elemanlarında TS ve THBB normlarına uygun C30, C35 sınıfı hazır beton, BÇIII Beton Çeliği kullanılacaktır.

2.2. DIŞ CEPHELER

Binanın yalıtımını sağlamak için dış cephede ısı yalıtımı, projesine uygun şekilde TSE standartlarında yalıtım malzemesi kullanılacaktır. Isı yalıtımı ile tamamlanan yüzeylerin üzeri projesine uygun cephe plakası ve boyalı sıva ve projesine göre dekoratif cephe kaplaması ile kaplanacaktır. Teras ve balkon zeminlerinde ise kompozit malzemeler ve porselen seramik zemin kaplamaları kullanılacaktır.

2.3. ÇATILAR

Çatı taşıyıcı sistemi projesine uygun betonarme olarak teşkil edilecektir. Çatı kaplamasının altında yalıtımı sağlamak için TSE standartlarında ısı ve su yalıtımı malzemeleri kullanılacaktır.

2.4. İÇ VE DIŞ DUVARLAR

İç duvarlar BIMS veya gazbeton blok ve gerekli yerlerde alçıpanel bölme duvar yapılacaktır.

2.5. KAPILAR, PENCERELER VE CAMLAR

Konut girişlerinde ahşap veya çelik kapılar kullanılacaktır. Konut içlerinde endüstriyel ahşap ürünleri (MDF, HDF ve benzeri) kullanılarak üretilmiş, projesine uygun olarak RAL renkleri ile boyanmış lake kaplama veya polimerik laminat kaplama kapılar kullanılacaktır. Yangın çıkışlarında, yangına yüksek dayanımlı ve duman geçirmeyen, hızlı tahliyeye imkan veren TSE standartlarında yangın kapıları kullanılacaktır.

Pencere doğramaları alüminyum veya üst sınıf pvc olacaktır. Dış cephede TSE standartlarında, ısı yalıtımı sağlayan ve yüksek ışık geçirgenliği olan çift cam kullanılacaktır.

2.6. ELEKTRİK TESİSATI

2.6.1. AYDINLATMA TESİSATI

Kapalı otoparkta, konut blokları girişlerinde, asansör hollerinde ve kat koridorlarında aydınlatma armatürleri sağlanacaktır.

2.6.2. PRİZ TESİSATI VE ANAHTAR PRİZLER

Odalarda tefrişe göre gerekli sayıda priz ve anahtar bulunacaktır. Tüm priz ve anahtar modülleri TSE standartlarında Schneider, Legrand, Viko, Makel veya muadili olacaktır.

2.6.3. TV TESİSATI

Ebeveyn yatak odası ve salonda TV priz tesisatı yapılacaktır. Tüm TV prizleri sat çıkışlı olacaktır.

2.6.4. TELEFON TESİSATI

Ebeveyn yatak odası, salon ve mutfakta telefon prizi tesisatı yapılacaktır. Her telefon prizi kablosu direkt olarak zayıf akım panosuna gelecektir.

2.6.5. ELEKTRİK SİGORTA PANOSU

Kaçak akım şalterinin ve sigortanın çalışmasına ve kablo bağlantılarına imkan sağlayacak boyutlarda sigorta panoları kullanılacaktır.

2.6.6. ZAYIF AKIM PANOSU

Telefon bağlantılarının, TV dağılımının ve diğer zayıf akım sistemlerinin toplanacağı bir pano projesinde belirlenen yere monte edilecektir. Gerekirse sigorta panosu ile birlikte tek pano olarak yapılacaktır.

2.6.7. GÖRÜNTÜLÜ İNTERKOM SİSTEMİ

Her daireye dijital görüntülü (video) interkom iç ünitesi takılacaktır. Bu ünite vasıtası ile blok girişi ile görüntülü konuşma yapılabilecektir. Ayrıca güvenlik noktaları ile daireler arasında sesli iletişim sağlanacaktır.

2.6.8. SİGORTA VE ŞALTER

Güvenlik için sigorta panolarında kaçak akım şalteri yer alacaktır.

2.6.9. KABLOLAMA SİSTEMİ

Kullanılan tüm kablolar TSE standartlarında ve halojensiz olacaktır. Dairelerde projesine uygun olarak buatsız olarak elektrik kablolama ve borulama tesisatı yapılacaktır. Kablolar eksiz olarak merkezi klemens kutularında veya daire panosunda sonlandırılacaktır.

2.6.10. YANGIN ALGILAMA SİSTEMİ

Daire içi mahallerde projesine göre gerekli yerlerde yangın algılama dedektörleri konulacaktır.

2.7. MEKANİK TESİSATI

2.7.1. SIHHİ TESİSAT

Konutlar

Islak hacimlerden pissu, doğal akışlı borulama sistemi ile alınarak kanalizasyona aktarılacaktır. Kullanma soğuk suyu depolardan hidrofor sistemi ile dairelere sevk edilecek ve daire girişlerinde vana ile sonlandırılacaktır. Kullanma sıcak suyu her daire girişinde bulunan daire önü istasyonu ile münferit olarak temin edilecektir. Daire içi soğuk su, sıcak su ve sirkülasyon hatları daire önü istasyonuna bağlanacaktır.

2.7.2. ISITMA VE SOĞUTMA SİSTEMİ

Konutlar

Isı üretimi için merkezi sistemde doğal gazlı kazanlar kullanılacaktır. Mahallerde ısıtma panel tip radyatörler ve ıslak hacimlerde havlupanlar ile sağlanacak, sıcaklık kontrolü için termostatik vanalar temin edilecektir. Daire girişlerinde kalorimetre ile dairelerin sarfiyatı izlenecektir. Radyatörlere bağlantı döşeme şapı içinde kılıflı borular ile yapılacaktır. Konutlarda klima tesis edilmemektedir.

2.7.3. HAVALANDIRMA

Konutlar

Tuvaletlerden merkezi sistem ile toplanan, mini fanlı egzost sistemleri temin edilecektir. Tuvalet kanal bağlantıları merkezi bir şafttan toplanacak ve egzost havası çatıda merkezi bir fan ile atılacaktır. Mutfak aspiratörleri karbon filtreli sirkülatörlü tip olacaktır.

Otopark

Jetfan sistemi ile havalandırılacaktır.

2.7.4. DOĞAL GAZ TESİSATI

Isı üretimi için merkezi sistemde doğal gazlı kazanlar kullanılacaktır. Dairelerde doğal gaz tesisatı olmayacaktır, mutfak içerisinde elektrikli ocak kullanılacaktır.

2.7.5. YANGIN TESİSATI

Konutlar

Yüksek binalara ait yangın yönetmeliğine uygun olarak otomatik yangın söndürme sistemi (sprinkler) tesis edilecektir, yeterli sayıda yangın dolabı bulundurulacaktır. Yüksek bloklarda ve yangın kaçış merdivenlerinde yönetmeliklere göre dumandan arındırma ve basınçlandırma sistemi temin edilecektir.

2.8. ASANSÖR SİSTEMİ

31.01.2007 tarihli asansör yönetmeliğinin ilgili maddesine uygun olarak hazırlanmış onaylı projesine göre, TSE standartlarında ve kullanıcı kapasitesini karşılayacak sayıda Schindler, Kone, Otis, Hyundai veya muadili asansör tesisi yapılacaktır.

2.9. KONUT İÇ MEKAN MALZEMELERİ VE MAHALLER

2.9.1. SALON VE ODALAR

- a) Zeminde lamine parke veya kompakt lamine parke ve MDF üzeri lake veya polimerik laminat kaplama süpürgelik kullanılacaktır.
- b) Duvarlar, alçı sıva üzerine akrilik bağlayıcı su bazlı boya olacaktır.
- c) Tavanlar alçı sıva üzerine akrilik bağlayıcı su bazlı boya; asma tavan uygulaması olan yerlerde ise alçıpanel üzerine akrilik bağlayıcı su bazlı boya olacaktır.
- d) Giriş holünde, projesinde belirtilen yerlerde lake veya polimerik laminat kaplama vestiyer dolabı yapılacaktır.

2.9.2. ISLAK HACİMLER

- a)** Zeminde Vitra, Kale, Seramiksan, Hitit veya muadili seramik karo veya porselen seramik karo kullanılacaktır.
- b)** Duvarlarda Vitra, Kale, Seramiksan, Hitit veya muadili seramik karo veya porselen seramik karo kullanılacaktır.
- c)** Tavanlar suya dayanıklı alçıpanel üzerine akrilik bağlayıcı su bazlı boya olacaktır.
- d)** Duş kabinlerinde alüminyum profilli temperli cam veya polistiren cam seperatör kullanılacaktır.
- e)** Vitrifiyeler (Tezgah altı lavabo, klozet, rezervuar paneli, rezervuar, duş teknesi) ve armatürler (Lavabo bataryası, duş bataryası, tepe duşu, el duşu, taharet musluğu) Vitra, Kale, ECA, Seramiksan veya muadili olacaktır.
- f)** Modifiye akrilik tezgah kullanılacaktır.
- g)** Banyo dolapları projede belirtilen RAL renkleriyle boyanmış lake kaplama veya polimerik laminat kaplama veya UV Lak kaplama olacaktır.
- h)** Banyolarda ısıtma tesisatının bir parçası olarak havlupan ve banyo havalandırması için fan yer alacaktır.
- i)** Islak hacim havalandırması, banyo ve tuvaletlerden merkezi sistem ile toplanan, mini fanlı egzost sistemleri ile sağlanacaktır.

2.9.3. MUTFAK

- a)** Zeminde Vitra, Kale, Seramiksan, Hitit veya muadili seramik karo veya porselen seramik karo ve MDF üzeri lake veya polimerik laminat kaplama süpürgelik kullanılacaktır.
- b)** Duvarlar, alçı sıva üzerine akrilik bağlayıcı su bazlı boya olacaktır.
- c)** Tavanlar alçı sıva üzerine akrilik bağlayıcı su bazlı boya; asma tavan uygulaması olan yerlerde ise alçıpanel üzerine akrilik bağlayıcı su bazlı boya olacaktır.
- d)** Mutfak dolapları gövdesi suntalam, kapak ve çekmece modülleri ise projede belirtilen RAL renkleriyle boyanmış lake kaplama veya polimerik laminat kaplama veya UV Lak kaplama olacaktır.
- e)** Mutfak tezgahı modifiye akrilik, eviye paslanmaz çelik olacaktır.
- f)** Mutfak armatürleri (Eviye bataryası) Vitra, Kale, ECA veya muadili olacaktır.
- g)** Beyaz eşyalar Siemens, Bosch, Franke, Arçelik veya muadili olacaktır. Mutfakta ankastre fırın, elektrikli ocak, aspiratör (karbon filtreli sirkülatörlü tip) ve ankastre bulaşık makinesi olacaktır.