

# İNCEK LOFT PROJESİ

## TEKNİK ŞARTNAME & MAHAL LİSTESİ

### **1. SİTE GENELİ**

#### **1.1. ORTAK ALANLAR**

##### **1.1.1. ARAÇ ve YAYA YOLLARI ile AÇIK ve KAPALI OTOPARKLAR**

Araç yolları, yaya yolları ve açık otoparkların döşemelerinde projesine uygun olarak, yüzey sertleştiricili beton ağırlıklı olmak üzere, asfalt, andazit plak taş ve granit küp taş kullanılmıştır. Araç yollarında genellikle asfalt ve granit küp taş kullanılmıştır. Baza üstü yaya yollarında ise yüzey sertleştiricili beton ve doğal malzemeler kullanılmıştır.

Otoparklar ve otopark rampaları tozuma önleyici ve kaymazlık sağlayan yüzeyi sertleştirilmiş beton 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.

Tüm bunlara ek olarak, projede pony-midilli-at binme yeri de ele alınmıştır.

##### **1.1.3. SÜS HAVUZLARI**

Su elemanları peyzajın önemli tasarım unsurları olmaktadır. Proje olanak ve kısıtları gözetilerek, gerek baza üzerindeki yerleşimlerinde gerekse iç avluda sığ ve yansıma havuzları olarak ele alınmıştır. Otopark üzerindeki havuzlar için her türlü teknik önlemin alındığı ve izolasyon katmanlarının düzenlediği detaylar geliştirilmiştir. Genellikle zemin döşemesi ile aynı malzeme kullanılarak suyun oluşturduğu mikro klima ile peyzaja katkıda bulunmaktadır.

##### **1.1.4 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.

##### **1.1.5. SİĞİNAKLAR**

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

##### **1.1.6. KAT HOLLERİ ve ASANSÖR HOLLERİ**

Kat hollerinin ve asansör hollerinin zeminleri doğal taş kaplama, duvarları akrilik bazlı su bağlayıcı boya olacaktır. 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, Digiturk, Turksat, Hotbird yayınlarının izlenmesi sağlanacaktır.

### **1.2.5. İÇME ve KULLANMA SUYU, ATIKSU ve YAĞMURSUYU ALTYAPISI**

Kullanma soğuk ve sıcak suyu merkezi olarak temin edilecektir. Projede kullanma suyu depoları yer alacaktır.

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, baza ortak alanlarına 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 geoteknik raporlar doğrultusunda radye, mütemadi ve 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 veya C40 sınıfı hazır beton, BÇIII Beton Çeliği kullanılacaktır.

## **2.2. DIŐ CEPHELER**

Binanın yalıtımını sağlamak için dıŐ cephede ısı yalıtımı, projesine uygun Őekilde TSE standartlarında yalıtım malzemesi kullanılacaktır. Isı yalıtımı ile tamamlanan yzeylerin zeri projesine uygun cephe plakası zeri boyalı sıva 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 teŐkil edilecektir. Çatı kaplamasının altında yalıtımı sağlamak için TSE standartlarında ısı ve su yalıtımı malzemeleri kullanılacaktır.

## **2.4. İÇ VE DIŐ DUVARLAR**

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

## **2.5. KAPILAR, PENCERELER VE CAMLAR**

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

Pencere doğramaları alüminyum veya üst sınıf pvc olacaktır. DıŐ 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 tefriŐe göre gerekli sayıda priz ve anahtar bulunacaktır. Tüm priz ve anahtar modülleri TSE standartlarında Schneider, Legrand veya muadili olacaktır.

### **2.6.3. TV TESİSATI**

Ebeveyn yatak odası ve salonda TV priz tesisatı yapılacaktır. Tüm TV prizleri sat çıkıŐlı 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 Őalterinin ve sigortanın çalıŐmasına 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 konuŐma yapılabilecektir. Ayrıca güvenlik noktaları ile daireler arasında sesli iletiŐim 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 ve sıcak suyu merkezi olarak temin edilecektir. Kullanma soğuk ve sıcak suyu daire girişinde sayaçlanacaktır.

#### **Ticari Alanlar**

Islak hacimlerden pissu doğal akışlı borulama sistemi ile alınarak kanalizasyona aktarılacaktır. Kullanma soğuk ve sıcak suyu merkezi olarak temin edilecektir. Kullanma soğuk ve sıcak suyu mahal sınırı girişinde sayaçlanacaktır.

### **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.

#### **Ticari Alanlar**

Ticari alanlar için yeterli ısıtma; merkezi olarak temin edilecek, mahal sınırı girişinde sayaçlanacaktır.

### **2.7.3. HAVALANDIRMA**

#### **Konutlar**

Tuvaletlerden merkezi sistem ile toplanan, mini fanlı egzost sistemleri temin edilecektir. Davlumbazlar karbon filtreli sirkülatörlü tip olacaktır.

#### **Otopark**

Jetfan sistemi ile havalandırılacaktır.

#### **Ticari Alanlar**

Havalandırma sistemini malikler temin edecektir. Davlumbaz atışlarının elektrostatik / karbon filtreli olması şart koşulacaktır.

### **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.

## **Ticari Alanlar**

Dükkanlarda sprinkler sistemi ana hatları mahal girişine kadar getirilecektir. Malikin ileride davlumbazı olduğu takdirde, kuru kimyasal söndürme sistemi kullanması şart koşulacaktır.

## **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 veya muadili asansör tesisi yapılacaktır.

## **2.9. KONUT İÇ MEKAN MALZEMELERİ VE MAHALLER**

### **2.9.1. SALON VE ODALAR**

- a) Zeminde lamine parke ve MDF üzeri lake 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 boyalı vestiyer dolabı yapılacaktır.

### **2.9.2. ISLAK HACİMLER**

- a) Zeminde Vitra, Kale, Seramiksan veya muadili porselen seramik karo kullanılacaktır.
- b) Duvarlarda özel tasarlanmış Vitra, Kale, Seramiksan veya muadili porselen seramik karo kullanılacaktır.
- c) Tavanlar suya dayanıklı alçıpanel üzerine akrilik bağlayıcı su bazlı boya olacaktır.
- d) Duş kabinlerinde alüminyum profilli temperli 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, Seramiksan, ECA veya muadili olacaktır.
- f) Akrilik polimer tezgah kullanılacaktır.
- g) Banyo dolapları projede belirtilen RAL renkleriyle boyanmış lake kaplama, ahşap kaplama, ya da akrilik 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 doğal taş ya da Vitra, Kale, Seramiksan veya muadili porselen seramik karo ve MDF üzeri lake kaplama süpürgelik kullanılacaktır.
- b) Duvarlar, alçı sıva üzerine akrilik bağlayıcı su bazlı boya olacaktır.
- c) Tavanlar alçıpanel üzerine akrilik bağlayıcı su bazlı boya olacaktır.
- d) Mutfak dolapları gövdesi suntuşlam, kapak ve çekmece modülleri ise projede belirtilen RAL renkleriyle boyanmış lake kaplama ya da ahşap kaplama olacaktır.
- e) Mutfak tezgahı akrilik polimer, eviye akrilik veya paslanmaz çelik olacaktır.
- f) Mutfak armatürleri (Eviye bataryası) Vitra, Kale, ECA ya da muadili olacaktır.
- g) Beyaz eşyalar Siemens, Bosch Franke ya da muadili olacaktır. Mutfakta ankastre fırın, elektrikli ocak, davlumbaz (Karbon filtreli sirkülatörlü tip) ve ankastre bulaşık makinesi olacaktır.