



ADRES :

PARSEL :

TARİH :



KENTSEL DÖNÜŞÜM TEKNİK ŞARTNAMESİ

İş bu Teknik Şartname, GÖKGÖZ YAPI DANIŞMANLIK tarafından yapılacak olan binada kullanılacak malzemelerin teknik detaylarını göstermek için hazırlanmıştır.

Yüklenici ve malikler İş bu Teknik Şartname de belirtilen hususları yerine getirmekle sorumludur.

A) GENEL HUSUSLAR

1. Prensip olarak tüm imalat en üst düzey kalite malzeme (TSE) ve işçilik ile yapılacaktır. İnşaatın yapımında Teknik Şartnamede yer alan markalar kullanılacaktır. Markalar ancak yüklenicinin Arsa Sahiplerine alternatifleri onaylatması ile değiştirilebilecektir.
2. İç mimariye yönelik ürünler, iç mimari projenin netleşmesi ve taraflarca onaylanması ile kesinleşecektir. İç mimariye yönelik malzemelerin model, renk, doku vs. gibi özellikleri bu aşamada netleşecektir.
3. Elektrik, Mekanik, Isıtma ürünlerinin tümünde kalite ve enerji verimliliği esastır. (TSE)
4. Yapının tüm giderleri (sigorta, proje masrafları, harçlar, iskân alımı, ağaçlandırma harcı vs.) GÖKGÖZ YAPI DANIŞMANLIK 'a aittir.



5. Otopark yönetmeliğince otopark harcının ruhsat alım aşamasında %25'lik kısmı maliklerce ödenecek geri kalanı ödenmeyerek taahhüt edilecektir.
6. Yapılacak yapıdaki eksik ve kusurlu işlerden GÖKGÖZ YAPI DANIŞMANLIK sorumludur.
7. Yapının bakanlık onaylı Enerji Kimlik Belgeleri mülk sahiplerine teslim edilecektir.
8. Yapının çevre düzenlemesi, varsa bahçe düzenlenmesi, peyzaj GÖKGÖZ YAPI DANIŞMANLIK tarafından yapıлып eksiksiz teslim edilecektir.
9. Teknik şartnamede belirtilmiş olan m²'ler gerçeğe yakın olup resmi aplikasyonlar sonucunda nihai imar ortaya çıkacaktır.
10. Bağımsız bölüm sahipleri elektrik, su, doğal gaz abonelikleri ve emlak vergisi gibi mükellefiyetlerini borçsuz bir şekilde teslim edeceklerdir.
11. Yeni yapılacak olan elektrik, su ve doğal gaz abonelikleri bağımsız bölüm sahipleri tarafından yapılacaktır.
12. Tüfe konusu ödeme seçeneklerinde belirtilmiştir.
13. Günü gelmiş hakkedişleri ödemeyen ve malikler aylık %10 fark ödemeyi taahhüt eder.
14. Yapı ruhsat tarihinden itibaren inşaya başlanılacak, resmi engeller haricinde en geç 12 ay içerisinde teslim edilecektir. Ödenmeyen ücretler nedeni ile olacak gecikmeler bu sureye eklenecektir.
15. Resmi engeller hariç GÖKGÖZ YAPI DANIŞMANLIK sorumluluğunda ki



Gecikmeler için bakanlığın belirlemiş olduğu kira yardımını geciken her ay için ödemeyi firmamız sizlere ödemeyi taahhüt eder.

16. Ölüm anında bu teknik şartname varisler tarafından aynen devam ettirilecektir.

B) ZEMİN ETÜDÜ VE BETONARME PROJE

1. İlgili mevzuatlara uygun olarak zemin etüdüne esas teşkil edecek sondajlar yapılacaktır. Sondajdan alınan numunelerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onaylı Laboratuvar koşullarında teste tabi tutularak jeofizik ölçüm sonuçları ile beraber "Zemin Etüt Raporu" hazırlanacaktır.
2. Yapı Betonarme Projesi, yürürlükteki Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümleri ile TS500, TS498 yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanacaktır.
3. Bina yapısal sistemi çerçeve ile perdeden oluşan karma sistem olacaktır.
4. Bodrum katlarında, dış cephenin tamamı betonarme perde olup, imalat bu doğrultuda imal edilecektir.



5. Aplikasyon krokisi alındıktan sonra binaya en uygun 2 mimari proje çizilip ortak kararla 1 proje seçilecektir.
6. Zeminde oluşabilecek herhangi bir iksa, kuyu temel veya zemin iyileştirme uygulanması durumunda ek inşaat bedelleri diğer bedellere eklenerek müteahhitte ödenecektir.

C) KABA İNŞAAT

1. Binada kullanılacak olan beton sınıfı minimum C30 olacaktır.
2. Binada kullanılacak olan donatı sınıfı TS708 yönetmeliğince belirlenen bir malzeme olacaktır. Binada toprakla temas halinde olan tüm elemanlarda ısı ve su yalıtımı yapılacaktır. Temel ve bodrum perdeleri pvc, membran veya polimer bitümlü yalıtım örtüsü ile temeli bohçalayacak şekilde yapılacaktır.
3. Binada temel alt kotu seviyesinde çevre drenajı yapılacaktır.
4. Yapılacak binanın dış cephesinde ısı yalıtımı projesi esas alınacak ve bu projeye uygun olarak sıva, panel ve benzeri yapı malzemeleri ile dış duvarlar inşa edilecektir.
5. İç sıvalar kara sıva ve alçı sıva olacaktır. Islak hacimlerde çimento esaslı sıva kullanılacaktır.
6. Binanın inşaatı tasdikli proje ve eklerine uygun olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Genel Teknik Şartname esaslarına uyularak birinci sınıf işçilik ile yapılacaktır. (TSE)



D) İNŞAAT KALİTE KONTROL VE İŞ GÜVENLİĞİ

1. Kalite kontrol programı esas olmak üzere beton testleri yapılacaktır, gelen tüm mikserlerde çıkış saati kontrolü, sıcaklık ve testleri yapılacaktır. Her bir bağımsız bölüme dökülecek olan beton için yürürlükteki mevzuatlara uygun olarak gerekli numuneler alınarak 7 ve 28 günlük mukavemetleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onaylı bağımsız bir laboratuvar tarafından kontrol edilecektir.
2. Kalite kontrol programı esas olmak üzere inşaat demirlerinden numune alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onaylı bağımsız bir laboratuvar tarafından kontrol edilecektir.
3. İş ve İşçi güvenliği programı esas olmak üzere şantiyede ilgili tüm mevzuatlar ve yönetmeliklere uygun olarak belirlenen asgari emniyet tedbirleri alınacaktır.

E. BİNA DIŞ CEPHESİ VE ÇATI

1. Mimarisine, teknik şartnamesine uygun, estetik görünüme sahip gereken yerlere (özellikle dış ortam ile temas eden beton yüzeylerde) nitelikli ısı yalıtımı yapılacaktır.
2. Binaya havalandırma bacası konulacaktır.
3. Bina dış cephesi mimari projeye uygun olarak imal edilecektir.



5. Dış cephenin üretim sonrasında tahrip edilmemesi için iklimlendirme cihaz yerleri, yağmur iniş boruları, teknik tesisat yerleri vb. detaylar cepheye göre üretim öncesinde planlanacaktır.
6. Dış mimari koşullarına uygun cephe günümüz estetik koşullarına göre dizayn edilecektir.
7. Çatı 5 yıl boyunca GÖKGÖZ YAPI DANIŞMANLIK garantisi altında olacaktır.
8. Binanın çatısı su yalıtım örtüsü ve projesine uygun olacak şekilde minimum 4 veya 5 cm kalınlığında ısı izolasyon malzemesi ile su ve ısı izolasyonu yapılacaktır. Olası sorunları engellemek amacı ile dere ve baca kenarlarına sürme esaslı izolasyon uygulanacaktır.

F. BİNA GİRİŞİ, KAT HOLLERİ VE MERDİVENLER

1. Bina giriş kapısı ve giriş holü proje mimarının tasarlayacağı şekilde binanın genel mimari tasarımına uygun olarak otomatik açmalı yapılacaktır.
2. Bina girişinde zemin kaplamaları proje mimarının tasarımına göre mermer olacak.
3. Kat Hollerinde mermer veya mermer görünümlü seramik kullanılacaktır.



4. Merdiven sahanlıkları, basamaklar ve alınları mimariye uygun mermer olacaktır.
5. Renkli görüntülü diyafon sistemi konulacaktır. 
6. Merdiven korkulukları alüminyum veya paslanmaz çelik malzemedir olacaktır.
7. Merdiven yan duvarlarına alçı, sıva ve boya uygulanacaktır.
8. Kat hollerinde ve tüm merdiven kovalarında sensörlü ışıklandırma yapılacaktır.



9. Yapılacak bina dış kapıları binaya eşya taşımaya uygun büyüklükte, mimari projesine uygun ve dış hava şartlarına dayanıklı olan malzemeler ile tasarlanacaktır.
10. Engelli rampası yönetmeliğe uygun olarak teslim edilecektir.

G. ELEKTRİK, ELEKTRONİK, TELEFON TESİSATI

1. Fazlar dairelere dengeli olarak dağıtılacaktır.
2. Priz besleme devreleri 2,5 mm, aydınlatma sortileri 1,5 mm, aydınlatma beslemeleri 1,5 mm halojensiz kablolar ile çekilecektir.
3. Kablolar TSE kalite belgeli olacaktır.
4. Topraklama tesisatı yönetmeliğe göre yapılacaktır.
5. Tüm priz ve anahtarlar **VİKO** veya **MAKEL** marka olacaktır.
6. Binada dijital uydu yayın altyapısı sağlanacaktır.
7. Her daireye fiber optik kablolama, telefon, internet hatları çekilecektir.
8. Sigortalar 1. Sınıf TSE belgeli marka olacaktır.

H. ASANSÖR

1. Asansör, binanın ihtiyacına cevap verecek kapasitede olacak ayrıca kabinler aynalı ve spot ışıklı olacaktır.
2. Yapının içerisine konulacak olan asansör yeni yönetmeliğe uygun olacak, gerekli izinler bakanlıktan alınıp çalışır vaziyette teslim edilecektir.



3. Deprem sensörlü, haberleşmeli ve havalandırılmalı olacaktır.

İ. ISITMA, PİS SU, TEMİZ SU VE DOĞALGAZ TESİSATI

1. Binanın sıcak su sistemi için doğalgaz kullanılacak şekilde dizayn edilecektir.
2. Daire içi tesisatlarının boruları, **FIRATBORU** veya **hakan PLASTİK** plastik boru kullanılarak yapılacaktır. Şaft içi borular ise standart boru olup, aynı markalar kullanılacaktır.
3. Yapılacak yapıda günün koşullarında projeye daha uyumlu kaliteli malzeme bulunur ise yüklenici, arsa sahiplerinin onayını almak koşulu ile bu alternatifleri de kullanabilir.
4. Havlupanlar krom görünümlü alüminyum olacaktır.
5. Dairelerin ısıtma sistemindeki petekler **E.C.A.** marka olup eksiksiz teslim edilecektir.

J. ANTRE VE KORİDORLAR

1. Binada Kullanılacak tüm seramikler 1.sınıf TSE belgeli marka olacaktır.



2. Tüm duvar ve tavanlara alçı sıva üzeri boya yapılacaktır.

K. SALON VE ODALAR

1. Salon ve odalar iç mimarın tasarımına uygun şekilde 8 mm kalınlığında laminant parke olacaktır.





2. Parke altına ses yalıtımı için uygun kalınlıkta şilte serilecektir.
3. Binalardaki tüm sıvalar 1.sınıf malzeme ve işçilik ile yapılacak olup, dairelerin iç duvarlarının tümüne alçı sıva uygulanacaktır.
4. İç duvarlarda mimari projeye göre gerekli yerlerde alçıpan veya değişik malzemeler de kullanılabilir.



5. Tüm duvar ve tavanlara alçı sıva üzeri su bazlı boya yapılacaktır.
6. Tüm dairelerin salonları iç mimari proje tasarımına uygun olarak dekoratif kartonpiyer veya asma tavanlar yapılacaktır.
7. Salonlarda en az 3 renk seçeneği olan aydınlatma sistemi bulunacaktır.
8. Daire salonları gerekli klima tesisatı mevcut halde teslim edilecektir.

L. BANYO

1. Banyolarda çamaşır makinesi tesisatı yapılacaktır.
2. Zemin ve duvar kaplamaları 1.sınıf marka seramik malzeme olacaktır.
3. Banyoda 1. Sınıf (TSE) lavabo tezgâhı ve banyo dolabı olacaktır.
4. Klozetler asma tip ve gömme rezervuar   sistemli veya  marka konulacaktır.  kapak olacaktır.

Sessiz

5. Tüm bataryalar TSE belge marka olacaktır.
6. Banyoda teknesiz zemin üzerine cam duşa kabin yapılacaktır.



7. Banyoların içerisine konulan klozet kapağı yavaş kapanır sistemde olacaktır.

M. MUTFAK

1. Mutfak dolapları, gövdeler MDF olarak imal edilecektir. Gerekli yerlerde camlı kapaklar olacaktır. Tezgâhlar granit olacaktır.
2. Dolap montaj elemanları ve aksesuarlar 1. Sınıf marka olacaktır.
3. Evye ve bataryası 1. Sınıf TSE belgeli marka olacaktır.
4. Duvarlar saten alçı üzeri boya yapılacaktır.
5. Ankastre sistemi takılacaktır. **KUMTEL VESTEL**
6. Evye altı dolap içerisine çöp kutusu monte edilecektir.

N. KAPILAR

1. Daire giriş kapıları mimari projeye uygun olarak seçilecektir.
2. Mutfak, oda ve salon kapıları mimari projeye uygun olarak seçilecektir.
3. Dış kapılar çelik, iç kapılar MDF üzeri ahşap veya lake kaplama olacaktır.
4. Dairelerin içerisinde melamin kapılar olacaktır.
5. Kapılarda kullanılacak kilit sistemleri TSE uygun marka olacaktır.



O. PENCERE VE DOĞRAMALAR

1. Tüm dış pencerelerde 1. Sınıf ve TSE belgeli marka cam kullanılacaktır.
FIRATPEN
2. Doğramalar yalıtım, sızdırmazlık, güvenlik ve statik gereklilikleri karşılayacak nitelikte olmalıdır.
3. Doğrama altına yerine göre kenarları pahlanmış, damlalıklı mermer denizlik ve eşik konulacaktır.
4. Balkon korkulukları, dış cephe mimarisine uygun olarak cam, krom malzemeden veya bunların karma kullanımları ile yapılacaktır.
5. Dairelerin salon pencereleri Fransız diye adlandırılan kat boyu pencere olacaktır.
6. Tüm kapı ve pencereler dikey açılır sisteme sahip olacaktır.

Ö. DÜKKANLAR (VAR İSE)

1. Dükkan malzeme kalitesi meskenle ile aynı standartlarda olacaktır.
2. Dükkanlarda WC ve mutfak yapılacaktır. (Gerekli alan mevcut ise, malik isterse)
3. Dükkanlarda cam doğramaları gerekli estetiği ve ihtiyacı karşılayacak şekilde olacaktır.

P. FİYAT BİLGİSİ VE ÖDEME AŞAMALARI

SEÇENEK 1 (TOPLAM FİYATA TÜFE UYGULANIR)

ÖDEME AŞAMALARI	
VEKALETNAME YAPILMASI	200.000 TL
YAPI RUHSATININ ALINMASI (3 AY SONRA)	30%
TAŞIYICI SİSTEMİN BİTMESİ (3 AY SONRA)	30%
SIVAYA HAZIR HALE GELİNMESİ (1 AY SONRA)	30%
ANAHTAR TESLİM (4 AY SONRA)	10%

SEÇENEK 2 (FİYAT FARKI YANSITILMAYACAKTIR)

ÖDEME AŞAMALARI	
VEKALETNAME YAPILMASI	200.000 TL
YAPI RUHSATININ ALINMASI (3 AY SONRA)	30%
SU BASMANI ÇIKINCA (1 AY SONRA)	30%
TAŞIYICI SİSTEM TAMAMLANDIĞINDA (2 AY SONRA)	30%
SIVAYA HAZIR HALE GELİNMESİ (1 AY SONRA)	10%

	DAİRE	DÜKKAN/SİĞİNAK
SEÇENEK 1	27.000 TL/M ²	25.000 - TL/M ²
SEÇENEK 2	30.000 TL/M ²	28.000 - TL/M ²

ÖDEME YÖNTEM VE TAKSİTLERİ MALİKLER İLE GÖRÜŞÜLÜP



DEĞİŞTİRİLEBİLİR.

ÖN GÖRÜLEN METRAJ: BODRUM VE GİRİŞ KAT 126 M², NORMAL KATLAR 170 M².



1. Ödemeler belirtilen kriterlerin akabinde ilk 5 iş günü içerisinde yapılacaktır.
2. Kesin metrajlar aplikasyon krokisi alınarak ilgili idareden verilecek olan İmar durumu, İstikamet, Kot Kesit gibi resmi evraklar sonrası belirlenecektir. Resmi evrak sonrası farklılıklar olabilir.
3. Binada ki ortak alanların maliyeti toplam daire/dükkan sayısına bölünecektir.
4. Ödeme gecikmeleri inşaat bitim süresine eklenecektir.
5. Pay satışı işlemi çıkar ise masrafları maliklerce paylaşılacaktır.
6. Yapılmayan ödemelerde avukatlık vb. Ücretleri ilgili malik karşılayacaktır.
7. Yarısı bizden kampanyası tüm süreç tarafımızca takip edilecektir.
8. Olası küçülme veya büyümede yeni daire ölçüleri eski daire ölçülerine oranla hesaplanacaktır.
9. Tüm şantiye teslimden sonra 2 yıl, çatı 5 yıl firmamız garantisi altındadır.
10. Mansart Çatı dairesi firmamıza kalırsa kişi başı 100.000 TL yekûn fiyattan düşülecektir.
11. Bu teklif 10 gün geçerlidir.