

Yapım Standartlarımız

Kısmadığımız yerler

Klasik müteahhit işinde maliyet, göze görünmeyen kalemlerden düşürülür: temelin altından, duvarın içinden, betonun sınıfından. Biz bu kalemlerde kısmadık. Bu belge, kısmadığımız yerleri tek tek yazıya döküyor.

Maddeler iki başlıkta toplandı: standart bir müteahhitin çoğunlukla tercih etmediği uygulamalar ve her yeni yapıda zaten beklenen donanım. Mevzuat gereği zorunlu olan kalemler (deprem yönetmeliği uyumu, enerji kimlik belgesi) bilerek fark olarak sunulmadı; onları üstünlük gibi anlatmak doğru olmazdı.

Buradaki maddelerin tamamı sahada uygulanmış işlerdir ve binada gösterilebilir.

FARKIMIZ

Standartın üstüne koyduklarımız

Aşağıdaki uygulamalar maliyeti artırdığı için çoğu projede tercih edilmez; teslimden sonra görünmedikleri için de kimse sormaz. Biz bunları standart olarak uyguluyoruz.

- ✓ **Temel Altı Drenaj ve Derin Drenaj Kuyusu**
Temel ve grobeton altına micir serilerek drenaj yapıldı. Drenaj kuyusu, yapının en alçak noktası olan asansör kuyusunun da altına indirildi; böylece yeraltı suyunun akacağı yer her zaman daha aşağıdadır ve zemin katta nem ile rutubet riski belirgin biçimde azalır.
- ✓ **Betona Yapışan Basınç Dayanımlı Su Yalıtımı**
Temel altında, betona tam yapışan kumlu yüzeyli ve basınca dayanıklı membran kullanıldı. Serbest serilen sıradan membranın aksine su, yalıtımın altından yürüyemez; delinme olsa bile yayılmaz.
- ✓ **Alman Menşeli Yalıtım Malzemeleri**
Perde duvar ve temel yalıtımında Alman menşeli drenaj levhası ve yalıtım ürünleri kullanıldı.
- ✓ **Taşlı Grovak ile Çevre Dolgusu**
Bina çevresi inşaat atığıyla değil, taşlı grovak malzemeyle dolduruldu. Sıradan toprak dolgu ıslanınca çamurlaşır, koku yapar ve temele yapışarak havalanmayı engeller.
- ✓ **Bahçe Duvarı Altında Beton Kiriş**
Bahçe duvarlarının altına betonarme kiriş döküldü. Kirişsiz örülen bahçe duvarları zamanla oturur ve çatlar.
- ✓ **C35 ve Üzeri Beton**
C30 yönetmeliğin aradığı asgari sınıftır; bizim numune sonuçlarımız C35 ve üzerinde çıkmaktadır. Beton, test geçmişli izlenebilen markalı bir hazır beton tedarikçisinden alındı; her dökümden numune alınarak bağımsız laboratuvarla basınç dayanımı doğrulandı.
- ✓ **35 cm Kat Döşemesi**
Kat tablaları 35 cm olarak uygulandı; bölgede yaygın olan 25–30 cm uygulamanın üzerindedir. Kalın döşeme, katlar arası ses geçişini ve titreşimi azaltır.
- ✓ **Aleve Dayanıklı Asmolen Dolgu**
Döşemedeki asmolen dolgu bloklarında yüksek yoğunluklu ve alev yürütmeyen ürün tercih edildi; piyasadaki düşük yoğunluklu ucuz köpükler kullanılmadı.
- ✓ **Pencere Üstlerinde Betonarme Lento**
Pencere ve kapı üstlerinde demirli betonarme lento döküldü; köpüklerle yapıştırılan hafif blok çözümü kullanılmadı.
- ✓ **Taş Yünü Isı Yalıtımı**
Sıcağa ve soğuğa karşı yalıtım sağlar; taş yünü yanıcı olmayan bir malzemedir.
- ✓ **Daireler Arası Çift Duvar**
Bağımsız bölümleri ayıran bölmeler çift duvar olarak örüldü, aralarına taş yünü yerleştirildi. Düşük yoğunluklu hafif köpükler bu iş için yeterli değildir; komşu gürültüsü belirgin biçimde azalır.
- ✓ **Her Alanda 1. Sınıf İşçilik**
Kaba ve ince işlerin tamamı birinci sınıf işçilikle tamamlandı.
- ✓ **Daire İçlerinde Karasiva**
Daire içi duvarlar karasiva ile sıvandı. Piyasada yaygın olan makine alçısı daha hızlı ve ucuzdur; karasiva duvarı daha sağlam ve düzgün bırakır.

**Tuğla Üstüne Betonarme Hatıl**

Çatı katında tuğla duvarların üstüne betonarme hatıl döküldü. Piyasada yaygın uygulama hatıl yerine ahşap kullanılmaktadır; hatıl duvarı bağlar ve çatıyı bütün hâlinde tutar.

**Beton Çatı Parapeti**

Çatı parapet duvarı betonarme olarak döküldü; maliyeti düşürmek için yaygın olarak tercih edilen tuğla örgü kullanılmadı.

**Seramik Dış Cephe**

Cephe boya yerine seramikle kaplandı; yıllar içinde daha az bakım ister. Kaplama altına karasiva çekildi ve taş yününün önüne nem bariyeri konuldu; sıva atlamadan uygulandı.

**Isı Yalıtımlı Konfor Cam**

Pencerelerde ısı yalıtımlı konfor cam kullanıldı; kışın ısı kaybını, yazın güneş etkisini azaltır.

**Geniş Camlı Fransız Balkon**

Pencereler zemine kadar geniş cam; cam korkuluklu Fransız balkon odalara daha çok gün ışığı ve açık bir manzara verir.

**Mutfakta Cam Arası Jaluzi**

Mutfak penceresinde jaluzi iki camın arasına yerleştirildi; tozlanmaz, temizlik gerektirmez. Camı yuvarlak delip plastik menfez takma yoluna gidilmedi; menfez alüminyum ve gizli tiptedir.

**Lamine Camlı Korkuluk**

Pencere önü korkulukları çift katlı lamine camdan yapıldı; iki cam arasındaki ara katman, cam kırılrsa bile parçaların dağılmasını önler. Üzerine ayrıca küpeşte konuldu. Maliyeti düşürmek isteyen projelerde korkuluk çoğu zaman hiç yapılmaz.

**Bütün Pencerelerde Çift Açılım**

PVC doğramaların tamamında çift açılım (hem yana hem üste açılan) mekanizma kullanıldı. Genelde yalnızca birkaç pencereye konur; maliyeti artırır.

**5 Kameralı Gece Görüşlü Sistem**

Bina ortak alanları ve otopark 5 kamera ile kör nokta bırakılmadan izlenir. Kameralar gece görüşlüdür ve kayıt kesintisiz tutulur.

**Taş Yünü Dolgulu Çelik Kapı**

Çelik kapı her binada vardır; fark kapının içindedir. Piyasada içi kâğıt dolgulu ucuz kapılar da satılıyor. Biz en yüksek yoğunluklu taş yünü dolgulu kapıyı tercih ettik; ağır dolgu kapının formunu korumasını sağlar, hafif dolgulu kapılarda zamanla görülen sarkma ve deformasyon oluşmaz.

**10 inç Gömme Görüntülü Diafon**

Görüntülü diafon hemen her binada bulunur; fark ekranın boyutunda ve montajındadır. Dairelerde 10 inç ekran duvara gömülü olarak uygulandı; yüzeyde çıkıntı yapmaz.

**Aynalı Asansör**

Asansör kabini aynalı, çevresi tamamen mermerle kaplandı. Asansör önü mermer; asansör duvarları her katta kaplamalıdır, sadece sıva bırakılmadı.

**Daireye Özel Açık Otopark**

Her bağımsız bölüm için ayrılmış açık otopark yeri bulunur.

**Bodrum Katta Daireye Özel Kiler**

Her bağımsız bölüme bodrum katta ayrı bir kiler tahsis edildi; bisiklet, bebek arabası ve yedek lastik gibi eşyalar için kullanılabilir.

**Koridorlarda Sensörlü Gece Aydınlatması**

Daire içi koridorlara hareket sensörlü gece duvar lambaları yerleştirildi; gece kalkınca ana ışığı açmaya gerek kalmaz.

**Yerden Isıtma Sistemi**

Daireler yerden ısıtma ile ısıtılır; radyatör yer kaplamaz, ısı dengeli dağılır.

**Doğalgaz ve Gizli Menfez**

Doğalgaz tesisatı çekildi; havalandırma menfezleri gizli tipte, cepheyi ve iç mekânı bozmadan çözüldü.

**Yanmaz Boru ve Kablo**

Elektrik tesisatında yanmaz (alev yürütmeyen) boru ve kablo kullanıldı.

**Her Odada TV Anten Bağlantısı**

Salon ve yatak odalarının tamamında anten bağlantısı hazır bekler.

**Ses Azaltan Atık Su Borusu**

Tesisatta klasik beyaz plastik boru yerine ses azaltıcı boru kullanıldı; kat aralarında su sesi duyulmaz.

**Orijinal Bakır Topraklama**

Topraklama hattında tam bakır çubuk kullanıldı. Piyasada yaygın olan içi demir, üstü bakır kaplama çubuklar zamanla paslanır; tam bakır ömür boyu dayanır.

**Vaviyen Anahtar ve Yatak Başlı Priz**

Yatak odalarında ışık, yatak başındaki vaviyen anahtarla da kapatılabilir. Yatak başlarına ayrıca priz bırakıldı.

**10 mm / 32–33 Sınıf Parke**

Zeminde 10 mm kalınlığında, 32–33 kullanım sınıfı, antibakteriyel ve neme dayanıklı derzli parke kullanıldı. Piyasada yarı fiyatına satılan daha ince ve alt sınıf parkeler tercih edilmedi. Mutfak ve ıslak hacim seramikleri ayrıca seçildi.

**Tam Açılan Gizli Vidalı Çekmece Sistemi**

Mutfak çekmecelerinde vida yerleri görünmeyen, tam açılan profesyonel ray sistemi kullanıldı.

**Gömme Rezervuar**

Banyoda duvara gömülü rezervuar uygulandı; klozet arkasında çıkıntı kalmaz.

**Mutfakta LED Aydınlatma ve Gizli Çöp Kovası**

Mutfak dolaplarında LED aydınlatma ve dolap içine gizlenmiş çöp kovası çözümü uygulandı.

**Dairelere Vestiyer**

Her daireye giriş vestiyeri yapıldı. Maliyet nedeniyle çoğu projede vestiyer hiç konmaz.

**Banyoda Şampuan Nişi**

Duş alanında duvara gömülü niş bırakıldı; şampuan ve benzeri ürünler için raf gerekmez. Ek maliyeti nedeniyle çoğu projede yapılmaz.

**8 cm / 12 mm Pervaz**

Oda kapılarında 8 cm genişliğinde ve 12 mm kalınlığında pervaz kullanıldı. Piyasa standardı 8 mm'dir; fark ödenerek 12 mm tercih edildi, böylece pervaz süpürgelikle aynı hizada dengeli durur.

STANDART DONANIM

Her dairede standart olarak sunduklarımız

Bu kalemler binadaki bağımsız bölümlerin tamamında bulunur.

- ✓ **Otomatik Bina Giriş Kapısı**
Bina giriş kapısı otomatik çalışır; elle açma gerektirmez.
- ✓ **1. Sınıf Aydınlatma**
Giriş holü, merdiven ve otoparkta özenle seçilmiş armatürler kullanıldı.
- ✓ **Peyzaj Düzenlemesi**
Bina çevresi ve bahçe peyzaj düzenlemesiyle tamamlandı.
- ✓ **Klima Altyapısı**
Her dairede klima için hazır tesisat ve dış ünite yeri bırakıldı. Tesisatta ince piyasa borusu yerine gerçek bakır boru kullanıldı.
- ✓ **Planlı Elektrik Tesisatı**
Priz ve anahtar yerleşimi günlük kullanım düşünülerek projelendirildi.
- ✓ **1. Sınıf İç Kapılar**
Oda kapılarında birinci sınıf malzeme tercih edildi.
- ✓ **1. Sınıf Mutfak Dolapları**
Mutfak dolaplarında birinci sınıf malzeme ve işçilik kullanıldı.
- ✓ **Duşakabin ve Vitrifiye**
Banyoda duşakabin ve vitrifiye ürünleri hazır olarak teslim edilir.
- ✓ **Gizli LED'li Asma Tavan**
Salonlarda, ara hollerde ve yerine göre mutfaklarda içi gizli LED'li asma tavan yapıldı. Diğer odalarda alçıpan ile perdelik kapama uygulandı.

MEVZUAT

Yasal zorunluluklar

Aşağıdakiler üstünlük değil, uyulması zorunlu kurallardır; belgelenmiş olmaları için burada yer verilmiştir.

- ✓ **Deprem Yönetmeliğine Uygun Proje**
Projelendirme ve uygulama Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) esaslarına göre yapıldı.
- ✓ **Enerji Kimlik Belgesi**
Bina için Enerji Kimlik Belgesi düzenlendi.