İSTANBUL
BAHÇELİEVLER

2026

TEKNİK ŞARTNAME

KAF FETTAHOĞLU İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

ADRES
Çavuşpaşa Caddesi No: 159/B Bahçelievler / İstanbul

TELEFON
0532 522 31 48

Teknik Şartname

İSTANBUL
BAHÇELİEVLER
2026

Bölüm 1
MİMARİ PROJE VE KABA YAPI

KONU

Bina metre karesi Bahçelievler Belediyesinin belirlediği imar planına göre ve ekte sunulan arsa sahiplerince onaylanmış avan projeye göre olacaktır. Sunulacak avan proje; tüm kat planlarını (bodrum katlar da dahil), bahçe ve peyzaj düzenlemesini de gösterir biçimde, ruhsatlı proje aşamasında (su deposu m3 ölçüsü de dahil) belirsizlik bırakılmayacak biçiminde hazırlanacaktır.

Bütün imalatlar Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teknik Şartnamesine uygun olarak yapılacaktır. Tüm inşaat onaylı projelerine ruhsat ve ekleri ile fen sanat kurallarına uygun olarak 1.Sınıf kalite ve işçilikte yapılacaktır. İnşaat ruhsatı ve iskânı ile ilgili tüm harçlar, vergiler ve diğer ücretler yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Betonarme Karkas İnşaat Statik Proje ve esaslarına uygun olacak, İÇDAŞ nervürlü demir donatısına özen gösterilecek ve projesine uygun C30,C35 Hazır Beton tatbikiyle yapılacak ve beton vibratörle sıkıştırılacaktır. Ek beton prizini alana kadar gerekli sulama işlemleri tekniğine uygun olarak yapılacak olup kış şartlarında dökülen betonlarda dona karşı her tür teknik koruma sağlanacaktır.

Hafriyat alındıktan sonra toprağın üzerine çakıl taşı serilecektir. Onun üzerine koruyucu grobeton dökülecektir.

İnşaatta kullanılan tüm malzemeler T.S.E. onaylı olacaktır.

Binanın temelleri statik projeye uygun olarak depreme dayanıklı radye temel sisteminde yapılacaktır. Radye temelde; tekniğine uygun olarak temeli su ve korozyondan koruyacak sistem yapılacaktır. Yatayda toprakla temas eden tüm bodrum duvarları betonarme perde olarak yapılacak ve dışarıdan tekniğine uygun olarak su yalıtımı uygulanacaktır. Tüm temel ve perde duvarlar çevresinde birikecek suya önlem olarak kesinlikle bina çevresinde radye temel taban kotunda drenaj sistemi tesis edilecek ve birikecek su deşarjı gider şartlarına uygun olarak tesis edilecektir.

Her beton dökülmeden önce Yapı denetim firması statik projeye uygun olarak demir sistemini kontrol edip, beton örneği alacaktır.

Betonarme inşaat kirişli kalıp döşeme olacak ve beton prizini almadan kalıplar sökülmeyecektir.

Bina dış cephesi: Isı izolasyonunu sağlamak ve binanın yıllarla oluşabilecek deformasyonlarını engellemek için cephelere ısı ve su yalıtım sistemi uygulanacaktır. Binanın dış cephesinde mimarın tensip ve uygun gördüğü proje doğrultusunda ön cepheye en estetik tarzda kaliteli malzeme tatbikiyle söve malzemelerinden kombinlenerek azami şıklıkta cephe yapılacaktır.

Tüm duvarlar tuğla olacaktır.
9.a.Bina dış cephesinde 13,5 cm lik tuğla,
9.b.Daire içlerinde 8,5cm lik tuğla,
9.Daire aralarına gelen duvarlar 2 adet 8,5'luk tuğla arasına 5cm EPS konularak ses izolasyonu sağlanacaktır.

İnşaatta Kullanılacak olan Malzeme ve Cinsleri:

Bina Girişi:

Giriş Kapısı : Bina giriş kapısı Kale kilitli ve formet marka veya yapma kapı olacaktır
Giriş Döşemesi: Giriş döşemesi mermer veya granit ile kaplanacaktır.Giriş tavanına ise dekoratif asma tavan ve fotoselli spot aydınlatma yapılacaktır.

Bina İçi Merdivenleri: Mermer ve granit ile kaplanacaktır. Merdiven korkulukları alüminyum küpeşte olacaktır. Merdiven süpürgelikleri dekoratif mermer veya granit olacaktır.

Daire Giriş Kapıları: Daire giriş kapıları formet marka ve...yapma modeli olacaktır.

Daire Giriş Holü ve Koridorlar:
Döşeme: 1. Sınıf Laminant parke veya granit olacak olup daire sahiplerine en az 3 seçenek sunulacak ve bunların içerisinden karar verilecektir.

Tavanlar: 3 kat saten alçı + 2 kat tavan boyası.

ADRES
Çavuşpaşa Caddesi No: 159/B Bahçelievler / İstanbul

INSTAGRAM
fettahoglukafyapi

TELEFON
0532 522 31 48

İSTANBUL
BAHÇELİEVLER

2026

Salonlar:
Döşeme: 8-mm 1. Sınıf LAMİNANT parke olacaktır. Kullanılacak renk malikler tarafından seçilecektir.
Kapılar: Daire iç kapıları modern mimariye uygun PVC veya melamin kapı olacaktır. Yerine göre camlı veya camsız olacaktır.
Kapı Kolu ve Menteşe: Kapılara uygun estetikte olacaktır.

Tavan : File çekilip Kalekim ile sıva yapıldıktan sonra 2 kat alçı sıva + 1 kat saten alçı + 2 kat tavan boyası yapılacaktır. Kenarlarda led ışık bandı (kartonpiyer arkasına gizlenmiş şekilde) yapılacaktır.

Mutfak
Döşeme : 1.sınıf seramik yapılacaktır. Döşeme ile aynı malzemeden süpürgelik yapılacaktır.
Tavan : 3 kat saten alçı + 2 kat tavan boyası
Yer Ölçüsü:
Kapılar: Daire iç kapıları modern mimariye uygun PVC veya melamin kapı olacaktır. Yerine göre camlı veya camsız olacaktır.
Kapı Kolu ve Menteşe: Kapılara uygun estetikte olacaktır.
Tezgah : Granit mutfak tezgahı yapılacak, tezgah uzunlamasına ve boydan boya olacaktır.
Dolaplar: Mutfaklarda tezgah altları ve üstlerine MDF üzeri akrilik kaplama veya membran dolap yapılacaktır.
Çekmeceler ve kapaklar frenli sistem olacaktır. Görünen bütün yüzler kapak malzemesinden olacaktır.
Ankastre: Her dairede Fırın, setüstü ocak ve davlumbazdan oluşan 3'lü Model ankastre set olacaktır.

Odalar :
Döşeme : 1. Sınıf laminat parke olacaktır. Renk ve model kat malikleri tarafından tek tip seçilecektir.
Kapılar: Daire iç kapıları modern mimariye uygun PVC veya melamin kapı olacaktır. Yerine göre camlı veya camsız olacaktır.
Kapı Kolu ve Menteşe: Kapılara uygun estetikte olacaktır.
Tavan : File çekilipKalekim ile sıva yapıldıktan sonra 2 kat alçı sıva + 1 kat saten alçı + 2 kat tavan boyası yapılacaktır. Kenarlara dekoratif kartonpiyer ve cam kenarına perdelik konulacaktır.

Banyo – WC :
Duvar: 1.sınıf çift renk veya tek renk olarak fayans yapılacaktır.
Döşeme: Duvarlarda kullanılan seramik cins ve modeline uygun olarak 1.sınıf güncel model seramikile kaplanacaktır.
Tavan: 3 kat saten alçı + 2 kat tavan boyası yapılacaktır.
Lavabo: Tüm banyolara tezgâh altı ve üstüne projesine uygun olarak MDF üzeri mebran lavabolu dolap koyulacaktır. Üstüne ayna konulacaktır olacaktır.
Küvet : Yerine uygun olacak şekilde duş teknesi yapılacak etrafı temperli cam ile çevrilecektir veya ıslak zemin üzerine duşa kabin konulacaktır.
Klozet: Duvar tipi klozet kullanılacaktır.

Balkonlar :
Döşeme: 1.sınıf güncel model seramik ile kaplama yapılacaktır. Süpürgelik aynı malzemeden olacaktır.
Duvar: Kaba sıva +mantolama + file + sıva üzeri boya yapılacaktır.
Tavan: Glop aydınlatma yapılacaktır.

Klimalar:
Balkonda dış ünite için yer tahsisi, bakır boru ve elektrik hatların sıva altı imalatlarının tamamlanması, drenaj için gider yeri oluşturulması, salon iç ünite yerinin belirtilerek buraya kadar her tür bakır ve elektrik boru hatları çekilecektir.

Çatı :
Çatıda uygun bir yere merkezi uydu sistemi kurulacak ve her daireye en az 2 er tane merkezi uydu sistemi bağlantısı/ tesisatı çekilecektir.

İzolasyon :
Bina dış cephesinde yönetmeliğe uygun montalama yapılacak.
İslak hacimlerde, çatıda, teraslarda ve balkonlarda mutlaka tekniğe uygun şekilde su ve ısı izolasyonu gerçekleştirilecektir.

Duvarlar :
Dış duvar sıvası, mantolama imalatı üzerine ve dış cephe özelliklerine uygun olarak yapılacaktır.
İç duvar sıvaları; kaba sıva + 1 kat sıva alçısı + 1 kat saten alçı + 3 kat silikonlu boya yapılacaktır.
Klima su tahliyeleri için duvarlarda ön çalışma yapılacaktır. Balkonda dış ünite için yer tahsisi, bakır boru ve elektrik hatların sıva altı imalatlarının tamamlanması, drenaj için gider yeri oluşturulması, salon iç ünite yerinin belirtilerek buraya kadar her tür bakır ve elektrik boru hatları çekilecektir.

Su Tesisatı :
Pis su tesisatı 150'lik, 100'lük ve 70'lik PVC tipi malzemeyle contalı olarak, sızdırmasız vaziyette yapılacaktır. Lavabo, evye, çamaşır ve bulaşık makinesi, yer süzgeci, küvet giderleri yine PVC tipi malzeme ile ana pis su giderine sızdırmaz biçimde bağlanacaktır. Tüm sıhhi tesisat ve bağlantı malzemesi 1.sınıf Fırat veya muadili marka TSE'li PVC olacaktır.
Tüm binanın pis suyu ana kanalizasyona ya da doğrudan doğruya meyil kurtarmazsa yedekli motopomp ile kanala bağlanacaktır.
Soğuk ve sıcak su tesisatı projesi doğrultusunda TSE belgeli PPRC boru ve fitings malzemesi Fırat veya muadili marka kullanılarak yapılacaktır. Her daireye müstakil su girişi yapılıp su sayaçları bağlanacaktır.

SuDeposu: projede gecen büyüklükte su deposu konulacaktır ve sisteme hidrofor bağlanacaktır.

FIRATBORU

ADRES
Çavuşpaşa Caddesi No: 159/B Bahçelievler / İstanbul

INSTAGRAM
fettahoglukafyapi

TELEFON
0532 522 31 48

İSTANBUL
BAHÇELİEVLER
2026

Elektrik Tesisatı :
Tüm elektrik malzemeleri TSE standartlarına ve elektrik projesine uygun yapılacaktır. Tüm elektrik boru ve kabloları 1. sınıf kullanılacaktır. Kablolar HES veya muadili marka olacaktır.
Merdiven sahanlıklarına elektrik kesildiğinde devreye girecek aydınlatma tesisatı konulacaktır.
Her daireye AUDIO görüntülü diafon sistemi kurulacaktır.
Dairelere telefon, kablo TV ve merkezi uydu sistemi yapılacaktır. Bina tesisatından "MERKEZİ UYDU ANTEN SİSTEMİ" dağılımı tüm dairelerde merkezi sistemi binaya uygun kapasitede (NEXT NEXTSTAR marka)olacaktır. Her dairede salona telefon ve anten çıkışı + priz, 1 odaya anten çıkışı ve priz konulacaktır.
Tüm elektrik anahtarları Viko marka Karre serisi olacaktır. Dairelere kaçak akım rolesi ile Siemens sigorta konulacaktır.
Temel topraklama yapılacak, her daireye ayrı münferit dağıtım panosundan topraklama hattı çekilecektir.
İnternet alt yapısı için dairelere fiberoptik kablo altyapısı yapılacaktır.
Beslemeler ve linyeler için gerekli kablo ve otomatik sigortaların tamamı Siemens marka, sayaçlar, Esem marka veya muadili TSE li marka olacaktır. Elektrik saatleri her daire için müstakil konulacaktır.

AUDIO Next & NextStar

Doğramalar :
Tüm pencere ve balkon kapılarında 4+16+4 ısı camlı egepen fıratpen marka doğrama konulacaktır. Salonlar fransız cam olacaktır. Tüm pencere denizlikleri granit veya mermer olacaktır.

FIRATPEN EGE PEN deceuninck

Tretuvar :
Bina önüne, üzeri parke taşlı normal genişlikte projesine uygun tretuvar yapılacaktır.

Boya :
Dairelerin duvarları Filli boya, Marshall marka veya muadili olacaktır. Belirtilen markaların silikonlu boyası ile 2 kat boyanacaktır.
Binanın dış cephesi filli marka silikonlu dış cephe boyası ile boyanacaktır.

Filli Boya Marshall

Doğalgaz Tesisatı ve Isınma:
Doğalgaz tesisatı, binaya doğalgaz projesi doğrultusunda bağlanacak ve her daireye tekniğe uygun malzemeyle yapılacaktır. Her daireye ısı pay ölçer yapılacaktır. Doğal gaz kat kaloriferi tesisatı PPRC boru ve fitings malzemesi ile yapılacak Eca, Demirdöküm veya Termoteknik marka panel radyatör konulacaktır. Radyatör muslukları her radyatöre giriş ve çıkışta olmak üzere ECA marka olacaktır. Banyolara havlupan radyatör konulacaktır.

E.C.A® DemirDöküm

Asansör:
Yönetmelikler gereğince istenilen ölçülerde, asansör ruhsatı ve yeşil etiketi yüklenici tarafından alınmak üzere, otopark katına kadar inecek bina katına uygun TSE ve CE belgeli tesis edilecektir. Tüm malzeme TSE damgalı, elektro manyetik butonlu ve çift hızlı olacaktır Kabin kapısı otomatik olarak açılır olacaktır.
Elektrik kesintisi durumunda asansörde kalmayı engelleyecek kata getirme sistemi kurulacaktır. Asansörün aylık bakım ücretleri apartman sakinleri tarafından karşılanacaktır. Bina asansörünün gerekli izinleri müteahhit firma tarafından alınacaktır.Her bloğa çift asansör ve yangın merdiveni olacaktır.

Güvenlik:
Zayıf akım (internet,tv,telefon); kamera kayıt deposu vb amaçlara hizmet eden, güvenliği sağlanmış bir mekanın tesisi ve bu mekanın kilit altında olmasının sağlanacağı bir alt yapı kurulacaktır. Binaya 24 saat kayıt yapan, tüm cepheleri gören kamera sistemi kurulacaktır. Binanın çevresinde 4, Girişinde 1 Kameralı Güvenlik Sistemi" olacaktır. Güvenlik sistemi 24 saat kesintisiz kayıt yapabilen ve 15 gün kayıtları depolayabilen özellikte olmalıdır. Kameralar otopark girişinde, otopark içerisindeki alanları ve bina çevresini gösterir şekilde konumlandırılacaktır.

Bahçe Tanzimi :
Bahçenin estetik bir şekilde peyzajı yapılacaktır.

ADRES
Çavuşpaşa Caddesi No: 159/B Bahçelievler / İstanbul

INSTAGRAM
fettahoglukafyapi

TELEFON
0532 522 31 48