

Lüks Konut Projesi Teknik Şartnamesi

1. Amaç

Bu teknik şartname, [Proje Adı] lüks konut projesi kapsamında yapılacak olan inşaat işlerine ilişkin teknik gereklilikleri, malzeme özelliklerini, işçilik standartlarını ve diğer hususları belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

2. Kapsam

Bu şartname, aşağıdaki lüks konut inşaatı işlerini kapsar:

- **Kaba İnşaat:**
 - Hafriyat ve zemin ıslahı
 - Temel ve perde betonları (Radye temel, tünel kalıp sistemi vb.)
 - Kolon ve kiriş betonları (C40 veya üstü)
 - Döşeme betonları (Asmolen döşeme)
 - Çatı inşaatı (Çelik konstrüksiyon veya betonarme)
- **İnce İnşaat:**
 - İç ve dış duvarlar (Tuğla, gazbeton, taş kaplama vb.)
 - Sıva (Alçı sıva), boya (1. sınıf su bazlı boya)
 - Tavanlar (Asma tavan, gergi tavan, dekoratif tavan kaplamaları)
 - Yer döşemeleri (Mermer, granit, parke, özel tasarım seramikler)
 - Kapı ve pencere doğramaları (Ahşap, PVC, alüminyum, özel tasarım)
 - Mutfak ve banyo dolapları (Özel tasarım, lake veya membran kapaklı, ankastre beyaz eşya)
 - İç kapılar (Lake, ahşap kaplama, özel tasarım)
- **Elektrik Tesisatı:**
 - Aydınlatma, priz ve kuvvet tesisatı (Akıllı ev sistemi entegrasyonu)
 - Topraklama tesisatı
 - Yıldırımdan korunma tesisatı
 - Telefon, internet ve TV tesisatı (Fiber optik altyapı)
 - Güvenlik sistemleri (Alarm, kamera, interkom)
- **Mekanik Tesisat:**
 - Sıhhi tesisat (Temiz su, pis su, atık su, yağmur suyu, su arıtma sistemi)
 - Isıtma, havalandırma ve klima (VRF veya benzeri yüksek verimli sistemler)
 - Yangın söndürme sistemleri (Sprinkler, yangın dolapları)
 - Asansör ve yürüyen merdivenler (Yüksek hızlı, panoramik asansörler)
 - Havuz ve spa sistemleri (Isıtma, filtrasyon, dezenfeksiyon)
- **Isı ve Ses Yalıtımı:**
 - Dış cephe ısı yalıtımı (Yüksek performanslı yalıtım malzemeleri)
 - Çatı ısı yalıtımı
 - İç bölme duvarları ses yalıtımı
 - Tesisat ses yalıtımı
- **Diğer:**
 - Peyzaj düzenlemesi (Özel tasarım, otomatik sulama sistemi)
 - Kapalı ve açık otopark (Güvenlikli, geniş park alanları)
 - Ortak kullanım alanları (Fitness salonu, sauna, hamam, çocuk oyun alanları, toplantı salonları vb.)

3. Dayanak

Bu şartname, aşağıdaki standart ve yönetmeliklere dayanır:

- İlgili Türk Standartları (TS)
- İlgili mevzuat ve yönetmelikler
- İş sağlığı ve güvenliği mevzuatı
- Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği (BEP)
- Engelliler için erişilebilirlik yönetmeliği

4. Malzemeler

- Kullanılacak tüm malzemeler birinci sınıf kalitede, TSE belgeli veya eşdeğer uluslararası standartlara uygun olacaktır.
- Malzemelerin markası ve modeli, işverenin onayına sunulacaktır.
- Malzeme seçiminde, estetik, dayanıklılık, bakım kolaylığı, enerji verimliliği ve çevreye duyarlılık gibi faktörler göz önünde bulundurulacaktır.

5. İşçilik

- İnşaat işleri, alanında uzman ve deneyimli personel tarafından gerçekleştirilecektir.
- İşçilik, işin gerektirdiği özen ve itina ile yapılacaktır.
- İş güvenliği tedbirleri eksiksiz olarak uygulanacaktır.

6. Kalite Kontrol

- İnşaat işleri, her aşamada kontrol edilecek ve eksiklikler giderilecektir.
- İşveren, yapılan işleri her zaman denetleme hakkına sahiptir.
- Beton, çelik ve diğer malzemeler için gerekli testler yapılacak ve raporları işverene sunulacaktır.

7. İş Programı

- Yüklenici, detaylı bir iş programını işverenin onayına sunacaktır.
- İş programı, işin süresi, her aşamanın ne zaman tamamlanacağı ve kullanılacak iş gücü gibi bilgileri içerecektir.
- İş programı, hava koşulları ve diğer mücbir sebepler göz önünde bulundurularak esneklik gösterecektir.

8. Garanti

- Yüklenici, yaptığı işin [garanti süresi (örneğin 2 yıl)] yıl süreyle garanti edecektir.
- Garanti süresi içinde meydana gelebilecek her türlü hata ve eksiklik, yüklenici tarafından ücretsiz olarak giderilecektir.

9. Diğer Hususlar

- Yüklenici, işin yapımında çevreye zarar vermeyecek ve çevre koruma tedbirlerini alacaktır.
- Yüklenici, işin yapımında gerekli tüm izinleri alacak ve yasal yükümlülüklerine uyacaktır.
- Yüklenici, işyerinde iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerini alacak ve iş kazalarından sorumlu olacaktır.

- Yüklenici, iř bitiminde iřyerini temiz ve düzenli bir řekilde teslim edecektir.

10. Geçerlilik S resi

Bu teknik şartname, [bařlangıç tarihi] tarihinden itibaren [bitiř tarihi] tarihine kadar geçerlidir.

11. İmza

[İşveren Adı/Unvanı] [Yüklenici Adı/Unvanı]

[İmza Yetkilisi Adı Soyadı] [İmza Yetkilisi Adı Soyadı]

[İmza] [İmza]

[Tarih] [Tarih]