

ISO 9001 ISO14001 OHSAS 18001

Teşvikiye Mah.Şakayık sokak No:62 /5 Nişantaşı – İstanbul

- + İnşaat teklif içeriklerimiz aşağıdaki teknik dosyada ve teklif fiyatımız ilerideki sayfalarda detaylarıyla verilmiştir.
- + Bedeli karşılığında yeni inşaat yaptırmak, kat karşılığı inşaat yaptırmak yada yeni bina yapımına karar vermeden önce yaptığımız “**Tam yapı Analizi** “ tüm beklentilerinizi,işin tam mali portesini, öngörmediğiniz ama karşınıza çıkabilecek gerçekleri de kapsayan Çok kapsamlı ve kusursuz bir yapı analizidir. Aşağıdaki;Tam yapı analizi çalışması tüm beklentilerinize cevap verecektir.
- + Tam yapı analizi kısaca, inşaata başlamadan;inşaat süresince başınıza gelecekleri,başınıza gelmeden öğrenmektir.

TAM YAPI ANALİZİ ÇALIŞMASI İÇERİĞİ

Bina yapımına karar vermeden yaptığımız “Tam yapı Analizi çalışması; sadece bir “bina kütlesi, metraj, malzeme seçimi,malzeme ve işçilik fiyatlaması, takip edilecek prosedürlerin maliyeti” çalışması değildir. Bunun çok üstünde; tüm beklentilerinizi,yapılacak inşaatın görsellerini, işin tam mali portesini, öngörmediğiniz ama karşınıza çıkabilecek gerçekleri de kapsayan “ **Çok kapsamlı ve kusursuz bir Tam Yapı Analizi** ” dir.

Teknik dosyadaki inşaat kalemleri; “Anahtar teslimi “ bir inşaat için yeterli olan ancak; görselliği de tamamlayan asgari iş kalemleridir.Deprem ve diğer yapı güvenlikleri maksimum seviyededir.Su,ses ve ısı yalıtımları maksimum seviyededir.Görsel malzemeler “teknik dosyada” asgari yapılması gerekenler ve opsiyoneller olarak listelenmiştir.

- Teknik dosyada Opsiyoneller hariç iş kalemleri; standart bir inşaatta yapılması gereken tüm kalemleri kapsar.
- Teknik dosyadaki; opsiyonel kalemlerle görselliği artırabilir, opsiyonel kalemlerin bir kısmını yada tamamını veya kendinizin belirleyeceği daha farklı opsiyonel kalemlerin yapılmasını da tarafımızdan isteyebilirsiniz.

1 Tam yapı Analizi özetle; başınıza gelecekleri, başınıza gelmeden önce öğrenmektir.

- A. Tam Yapı Analizine göre inşaatı yaptırıp yaptırmamaya yada kime kaçta yaptıracığınıza net olarak karar verirsiniz. Bu arada size; devamlı bilgi akışı sağlanır. Tam yapı analizi; sizin ne istediğinizi detaylı olarak sizden almakla başlar ve bu istekleriniz bu analiz boyunca; karşılıklı olarak revize edilerek gelişir.

- B.** Tam yapı Analizin de binanızın şekli, istekleriniz, bildikleriniz ve bilmedikleriniz, yapabilecekler ve yapılamayacaklar tam olarak ortaya çıkar, kağıda dökülür. İsteklerinizin yapılabirliği, karşınıza neler çıkabileceği, yapınızın tam maliyeti net olarak öğrenilir, aldığınız tekliflerdeki kar marjları görülür, imalat kalemleri kıyaslanabilir, bütçenize göre revizyon yapılabilir.
- C.** Bu çalışmada; Önce ilgili belediyeden imar durumu belgesi, plan notları, imar çapı ve istikameti alınarak inşaatınızın yapılacağı alanda topoğrafik çalışmalar yapılmakta; arazinin engebesi, yönü, zemin klasi, su basman kotunun nereden alınabileceği netleşerek imar çapına göre bina kütlesi oluşmakta, bağımsız inşa edilecek toplam m² ortaya çıkmakta, yapı oturma alanı, varsa; kot dan ilave kazanımlarla toplam kat sayısı ve toplam kat alanları, kapalı ve açık çıkmalar, çatı katı, bodrum katı gibi alanların ne kadar yapılabileceği netleşmekte, kanalizasyon, elektrik, su, telecom, drenaj alt yapı derinlik ve uzunlukları, döküm yeri, nakliye mesafeleri, istinad duvarı gibi inşaatınızı etkileyebilecek bir çok kriter tespit edilmektedir.
- D.** Zemin etüdünüz yaptırılarak zeminin taşıma gücü tespit edilmekte; betonarme simülasyonunuz yapılmakta, temel cinsi, temel yüksekliği, betonarme perdeleri kesitleri, tabliye cinsi/kalınlığı, kolon & giriş ebatları netleşmekte ve net kaba inşaat boyut, metraj ve yaklaşık maliyeti ortaya çıkmaktadır.
- E.** Ön görmediğiniz ama karşınıza zorunlu olarak çıkıp maliyetleri çok ciddi şekilde değiştirebilecek ancak; işin gereği olarak da yapılması gerekebilecek; istinad duvarı, zemin iyileştirmesi, kuyu temel, fore kazık, jet grout, taş kolon, iksa, palplanj, yıkım ve bunlara bağlı extra, kazı, dolgu, nakliye gibi yapılması zorunlu extra kalemler varsa bunlarda; tek tek pozlandırılmakta, tarif edilmekte ve fiyatlandırılmaktadır.
- F.** Bina Structure'nuz ortaya çıktıktan sonra yani yapınızın betonarme kısmı netleştikten sonra; kazı, dolgu, nakliye, kalıp, demir, beton, yalıtım, tuğla, şap, su ve ısı yalıtımları, sıva, tesisat alt yapısı gibi binlerce kalemin tek tek metrajları çıkarılarak; tek tek pozlandırılmakta, tarif edilmekte ve fiyatlandırılmaktadır.
- G. Tarafınızca seçilebilecek görsel malzemeler tek tek pozlandırılmakta, tarif edilmekte ve fiyatlandırılmaktadır.** Oda kapıları (amerikan, mobilya/mdf/masif/cam/alüminyum/plastik kapı ve pervaz boyutları), Oda kapı aksesuarları (oda kapı kolları, menteşe ve kilit istemleri, kapı stopları, vs), Dış kapılar (çelik/mobilya/mdf/masif/cam/alüminyum/plastik kapılar, Kilit sistemleri ve dış kapı aksesuarları), pencereler (pvc/alüminyum/ahşap/pvc ve pencere aksesuarları), camlar (lamine, low-e, normal ısı cam vs), pencere sineklikleri (pvc/alüminyum/ahşap vs), panjurlar (otomatik, yarı otomatik, manuel, pvc/alüminyum/ahşap ve açılabilirlikleri), ıslak yer kaplamaları (seramik, mermer, traverten vs), vitrifiyeler (lavobo, klozet, duş teknesi, küvet/jakuzi, bide vs), duş/küvet kabini (temperli cam, flexi glass, mika vs), banyo dolapları (masif/membran, marka/renk vs), banyo aksesuarları, duvar fayansları, fugalar, parkeler (lamine, laminant, masif, rabita vs), süpürgelikler (büyük/küçük, kaplama/ahşap), oda boyaları (saten boyalar/stüko türü boyalar, duvar kağıdı vs.), tavan boyaları (p.v.a. esaslı boyalar/su bazlı saten boyalar vs), mutfak dolapları, mutfak kapakları (masif/membran, kapak aksesuarları, açılabilirlik vs), mutfak tezgahı (granit/akrilik/çimstone/cam/mermer vs), mutfak tezgah eviyesi (tek gözlü/1,5 gözlü, inox vs), eviye armatürü, mutfak metal aksesuarları, mutfak kulpaları, tezgah arkası fayansları ve fugaları, davlumbaz, ankastreler, lavobo/ banyo su armatürleri

ve hidro masajlar, ara musluklar, elektrik armatürleri (anahtarlar,dimmerler), oda gömme dolapları, pencere mermerleri, korukuluklar (dekoratif alüminyum,ahşap,metal doğrama, ferforje vs),taş yünü asma tavanlar, asma tavanlar (düz asma tavanlar,hareketli asma tavanlar, karolajlı asma tavanlar, perde gizleme sistemleri vs.), asma tavan stopları, alçıpan gizleme sistemleri,ıslak mekân alçıpanları ile iniş boruları gizlemeleri, ankastrre cihaz alt yapıları (klima,tv,ankastrre beyaz eşyalar alt yapıları vs), radyatörler (panel/döküm, çelik/alüminyum, oda/havlupan vs), radyatör vanaları (normal / termostatik), ısı cihazları, oda termostati, yalıtım üstündeki cephe kaplamaları (söve, fuga, akrilik boya/silikonlu boya/tektürlü boya/ giydürme cephe;sidning /taş/mermer kaplama vs) ve daha bir çok malzemeden oluşacak; görsel imalat kalemlerinin tamamı hakkında size geniş bilgi verilmekte, malzemeler marka marka; ebat, cins ve renkleriyle tek tek metrajları çıkarılarak tarif edilmekte, yapınıza, isteklerinize ve bütçenize uygun olarak da sizle birlikte pozlandırılmakta ve fiyatlandırılmaktadır.

- H. Tam yapı analizinde; Revize donanımlarla;görsel malzemelerin markalarını değiştirebilir,maliyeti revize edilebilir, maliyeti azaltıp/artırabilirsiniz. Böylelikle net maliyeti ve belki de daha önemlisi yapılacakları net olarak bilirsiniz.Yani kontrol sizde olur.**
- İ.** Bina çevresinde yapılmasını istediğiniz peyzaj,duvar,otopark,yürüme yolları,asfalt,parke taş kaplama gibi özel isteklerinize ayrıca tek tek pozlandırılmakta,tarif edilmekte ve fiyatlandırılmaktadır.
- J.** Bina çevresinde zorunlu olarak yapılması gereken kanalizasyon,elektrik,su,telecom,doğalgaz,tretuar, imalatları ve bunlara bağlı işler tek tek pozlandırılmakta,tarif edilmekte ve fiyatlandırılmaktadır.
- K.** Ve tüm bu işlemler yapıldıktan sonra yani binanızın simülasyonu yapıp; inşaatınızın bir nevi röntgeni çekildikten sonra inşaatınıza ait tüm istekleriniz, plan ve cephe çizimleriniz, statik çözümünüz, seçtiğiniz görsel malzemeler, zorunlu yapılacak işler gibi binlerce kalem pozlandırılmış ve fiyatlandırılmış olarak size sunulmakta;bu sayede de tek tek yapılacakları planlamış ve tam maliyeti öğrenmiş olmaktadır.
- L.** Ayrıca gelişen isteklerinize göre değişecek imalatlara görede revizyon yapmamızı isteyebilirsiniz.
- M.** Bu çalışma elinizde olduğu zaman inşaata başladığınızda zaman, para ve beklentilerinizi kaybetmezsiniz. **Sürprizler yaşamazsınız.** Neyi istediğinizi ve neyin yapılacağını ve bina Structure'unuzu, teknik dosya eklerini, maliyeti net olarak bilirsiniz. İnşaata başlamaya karar verdiğinizde artık her şey çok net ortadır.
- N.** Tam Yapı Analizi; Özel bir ihale dosyası; Teknik eki vasfındadır. İnşaata başlamak istediğinizde vakit kaybetmezsiniz.İsteklerinize uygun olarak sıralanmış imalatlar poz poz, tek tek tarif edilmiş şekilde bellidir.Binanın Structure'u nettir. Binanın görsel malzemeleri,bina çevresinde yapılacaklar,İşin süresi, İşin maliyeti net olarak ortadadır.
- O.** Tam Yapı Analizine ait; dökümanlar daha sonra; sözleşmelerinizde teknik dosya ekleri olarak yer alacaktır. Tam yapı analizine sahip olduktan sonrada; isteklerinizi, yapılacakları ve maliyetinizi tam olarak bilerek ; Bu analizle net teklifler alabilir ve inşaatınızı ister bize, ister diğer firmalara yaptırabilirsiniz...

- P.** Tam Yapı Analizinde; İnşaatınız için yapılması gereken binlerce imalatla birlikte takip edilmesi gereken yüzlerce prosedür içinde size bilgi akışı sağlanacaktır. [Yıkım harçları, yıkım,Belediye harçları, su-kanalisasyon idareleri, elektrik / doğalgaz / telecom idareleri ile ilgili ödemeler ve buna bağlı prosedürler, izinler ve opsiyonel iş kalemleri, Marka cins renk ve ebat deklarelerinizin maliyetleri, Kanalizasyon, tretuar katılım payları, Kanalisasyon, elektrik, su, doğalgaz, telekom için asfalt ve tretuar kesim bedelleri, ruhsat harçları, otopark harçları, inşaat yapı tabelası, şantiye elektrik panosu malzemesi ve kurulması, şantiye elektrik,su sayaçları ve sarfiyatları, kuyu temel, fore kazık, palplanj, iksa, istinad duvarı ve bunlara bağlı ek hafriyatlar, kazılar, dolgular, bina oturma alanı dışındaki altyapılar (Kanalizasyon, elektrik, içme suyu, doğalgaz, Telekom, drenaj vb.), Bina cephesindeki (söve,giydirme cephe, taş kaplama gibi cephe süslemeleri vs.), Bina dışındaki imalatlar (Bordür, tretuar, peyzaj, çevre düzenlemeleri, site ana giriş kapısı, site duvarı vs.), Nakliye, iskan harçları, temel vizesi,ısı yalıtım vizesi,ısı yalıtım kimlik belgesi,yol ve tretuar işgaliye bedelleri, bina tabelası,peyzaj vs.]
- Q.** Tam yapı analizini yaptırmadan alınan ve sözleşmeye dökülen inşaat sözleşmesi; beklentilerinize cevap vermemesi,müteahhit lehine kazanımlar, müteahhit lehine malzeme fiyat farkı, müteahhit'in işi fesh etmesi gibi sonuçlar doğurabilir.
- R.** Projelere,teknik yönergeler,yönetmelikler ve kurallara harfiyen uyulmayan imalatlar,tamamlanmayan SGK primleri, kat irtifakıyla yapabilecek satışlar, Müteahhitin ve tapu maliklerinin vergi ve SGK borçları; iskan almanızı engelleyebilir.
- S.** “ Tam yapı Analizi “ ni yaptırmakla; arsanızdan ne kadar imalat çıkabileceğini,ne istediğinizi,ne yapılabileceğini,ne kadar yapılabileceğini, nasıl ve ne zaman yapılabileceğini, sözleşmelerinizde neler olması gerektiğini,binlerce iş kalemini miktar,marka,cins olarak bilmekte, isteklerinizin kağıda dökülmüş halini,plan ve cephenizi, yapılacakları, miktarları,bağımsız bölümlerin net ölçülerini, prosedürlerin maliyetini net olarak bilirsiniz.
- T.** Sözleşme taslaklarıyla birlikte isteklerinize göre dizayn edilmiş teknik dosya ekini alır, bu şekilde de yapılacakları ve yapılmayacakları net olarak bilir, bu bilgiler çerçevesinde; inşaatınızı ister bize, isterseniz diğer firmalara yaptırabilirsiniz.

**Tam yapı analiziyle ilgili sorunuz varsa ; 7 gün / 24 saat
hemen şimdi sizi bilgilendirebiliriz...**



0 212 234 00 75

0 212 234 00 76

2 PROJELERİNİZ VARSA; ÜCRETSİZ TEKLİF ALABİLİRSİNİZ

- Mimari,statik,elektrik tesisat,mekanik tesisat ve diğer projeleriniz varsa; Binanıza **ücretsiz** teklif alabilirsiniz. Ancak; Her kimden teklif alırsanız alın; Projelerinize göre aldığınız teklifler, Proje içeriklerine göre verilecektir ve bu tekliflerde; Projelerinizde olmayan ancak işin gereği de yapılması gerekebilecek aşağıdaki imalat,hizmet ve prosedür kalemlerinin bir çoğu, muhtemelen aldığınız tekliflere dahil olmayacaktır. (*)

[* Yıkım harçları, yıkım,Belediye harçları, su- kanalisasyon idareleri, elektrik / doğalgaz / telecom idareleri ile ilgili ödemeler ve buna bağlı prosedürler, izinler ve opsiyonel iş kalemleri, Marka cins renk ve ebat deklareleriniz, Kanalizasyon, tretuar katılım payları, Kanalizasyon, elektrik, su, doğalgaz, telekom için asfalt ve tretuar kesim bedelleri (Asfalt ve tretuar olmasa bile belediyeler ruhsat için bunu yatırmanızı istemekte; Asfalt ve tretuar yok diye dilekçe vermeniz halinde de keşif bedeli alınmakta ve alınan kazı bedelleri size ilgili belediye tarafından iade edilmektedir.), ruhsat harçları, otopark harçları, inşaat yapı tabelası, şantiye elektrik panosu malzemesi ve kurulması, şantiye elektrik,su sayaçları ve sarfiyatları, bina içindeki (elektrik, su, doğalgaz sayaçları ve abonelikleri), bina oturma alanı dışındaki altyapılar (Kanalizasyon, elektrik, içme suyu, doğalgaz, Telekom, drenaj vb.), Bina cephesindeki (söve,giydirmce cephe, taş kaplama gibi cephe süslemeleri vs.), Bina dışındaki imalatlar (Bordür, tretuar, peyzaj, çevre düzenlemeleri, site ana giriş kapısı, site duvarı vs.), Nakliye, iskan harçları, ısı yalıtım vize ücretleri, temel vizesi ücretleri, yol ve tretuar işgalie bedeli, bina tabelası, statik ve mimari fenni mesuliyet hizmeti, resmi şantiye şefliği, yapı denetim bedeli ve yapılması gereken diğer yapı prosedürlerinin büyük bir kısmı aldığınız veya alacağınız fiyatlara dahil olmayacaktır.]

- Bunlar (*) ;tarafınızdan yapılacak yada yaptırılacaksa yada maliyetlerinin bilinmesi sizin için çok anlamlı değilse; Binanıza projede olanı kadarıyla ; bizden **ücretsiz** teklif alabilirsiniz.Yalnız bu tekliflerde projelerde olmayan; yukarıdakilerin (*) hariç olacağını ve hiçbir şekilde bu tekliflerde; Maliyet analizinin yer almayacağını bilmeniz gerekmektedir. Bu teklif; maliyet + kar şeklinde değil, direk “Müteahhit karlı fiyatlar” olarak size sunulacaktır.
- Mimari,statik,elektrik tesisat,mekanik tesisat ve diğer projeleriniz varsa, ancak; Proje imatları ve yukarıdakilerin (*) size maliyetlerini de net olarak bilmek isterseniz; “Projeler hariç; tam yapı analizinin” tarafımızdan yapılması gerekir.
- Mimari,statik,elektrik tesisat,mekanik tesisat ve diğer projeleriniz varsa; Yapı Analizi Fiyatlarımız; ① no’lu analiz fiyatlarımızın % 90 ‘ıdır.

3 MALZEME İŞVERENE AİT (MALİYET + KAR ŞEKLİNDE) ; İNŞAAT YAPTIRMAK İSTİYORSANIZ;

3.1. İNŞAAT EDİLECEK YAPINIZ 500 M2 NİN ÜZERİNDEYSE;

- ❖ 16.12.2010/27787 tarih ve nolu Resmi Gazete’de yayınlanan “Yapı müteahhitlerinin kayıtları ile şantiye şefleri ve yetki belgeli ustalar hakkında yönetmelik” e göre; 01.01.2012 den itibaren;

- ❖ Yapı ruhsatına tâbi bütün yapıların bir yapı müteahhidinin sorumluluğu altında inşa edilmesi esastır. Yapı müteahhitliğini üstleneceklerin yetki belgesi numarasının bulunup bulunmadığı ve yasaklılık durumu, ilgili idarece elektronik ortamda kontrol edilir; yetki belgesi numarasının bulunmaması veya yasaklı olması halinde, yapı için yapı ruhsatı düzenlenmez...
- ❖ Yapı müteahhidinin yapım işine dair görevi, yapım sözleşmesi ile başlayıp yapı kullanma izin belgesinin alınması ile son bulur.
- ❖ Yapı kullanma izin belgesi alınana kadar sorumlulukların tarafımızda olması sebebiyle ayrıca iskandan sonraki sorumluluklarımız sebebiyle; yapınız iki katın üstünde veya bodrum kat hariç 500 m2 nin üzerindeyse; ilgili yasa gereği 01.01.2012 den itibaren; Malzeme alımlarını siz sağlayarak, işçilikleri siz ödeyerek **maliyet+kar şeklinde inşaat yaptırmanızdır.**

Şayet diğer firmalardan yada şahıslardan böyle bir teklif aldıysanız bu tekliflere itibar etmeyiniz.

Bunun yerine; bize tam Müteahhit sorumluluğuyla ④ nolu Anahtar teslimi inşaatı yaptırmanızı öneririz.

3.2.İNŞAA EDİLECEK YAPINIZ 500 M2 NİN ALTINDAYSA;

- ❖ Yapınız tek parselde bir bodrum katı dışında en çok iki katlı ve toplam yapı inşaat alanı 500 m2 yi geçmiyorsa; Yapı müteahhitliği ile ilgili olarak mevzuatta öngörülen bütün sorumluluklar yapı sahibince üstlenmek kaydıyla ve sadece o yapım işinde kullanılmak ve beş yıl içinde bir defaya ve tek bir yapıya mahsus olmak üzere vade geçici yetki belgesi numarası almak kaydıyla inşaatınızı kendiniz yapabilirsiniz.

Ancak biz yine de inşaatınızı; bir inşaat mühendisi nezaretinde ve sorumluluğunda yaptırmanızı tavsiye ederiz.

Yapınız 500 m2 nin altındaysa; İnşaatınızın malzemelerini ve işçiliğini kendiniz ödemek isterseniz; Süre belirtilmek kaydıyla; Çok makul bir bedel karşılığı, bir miktar peşin, gerisi; aylık bedellerle bizden “ **inşaat yönetim hizmeti** ” alabilirsiniz. Bu durumda; Geçici Müteahhitlik belgesi alarak; ana müteahhit siz olursunuz. Yapı ruhsatında geçici müteahhit olarak sizin adınız yer alır.

Şantiye şefliğiniz; Firmamız inşaat mühendisleri tarafından gerçekleştirilir.

- ✓ İşveren adına; Proje takibi ve koordinasyonunun sağlanması
- ✓ İnşaat süresince; tüm konvansiyonel kalıp malzememizin işverene ücretsiz olarak kullanılması
- ✓ İnşaat süresince; tüm kalıp iskelemizin ,işverene ücretsiz olarak kullanılması
- ✓ İşveren adına malzeme ve taşeron seçimi yapılması
- ✓ İşveren adına malzeme ve taşeron pazarlıklarının yapılması
- ✓ İşverenin onayladığı; malzeme satıcıları ve taşeronlarla yapılacak sözleşmelerin hazırlanması
- ✓ İşverenin onayladığı; malzeme siparişlerinin verilmesi
- ✓ Şantiye şefinin seçimi,Şantiye şefi ile yapılacak sözleşmenin hazırlanması
- ✓ İşveren adına; inşaat iş kalemlerinin ve prosedürlerinin takibinin yapılması

İnşaatınızın başlangıcından iskan süresine kadar alabileceğiniz bu hizmetler içinde firmamızdan **ücretsiz** ; teklif alabilirsiniz.Ancak;bu inşaatla ilgili maliyetinizi net olarak öğrenmek isterseniz;yukarıdaki; ① no'lu “TAM YAPI

ANALİZİ”ni firmamıza yaptırmanız gerekmektedir. İnşaatınızı bizim yapmamız halinde analiz bedeli; inşaat yapım teklif fiyatlarımızdan düşülecektir.

4 ANAHTAR TESLİMİ İNŞAAT YAPTIRMAK İSTİYORSANIZ;

Firmamız inşaat mühendisliğinin yanı sıra; yapımcı müteahhit firmadır. İnşaatınızı yapmamızı isterseniz; “Anahtar teslimi inşaat” ınızı yapabiliriz. Mimari,statik,elektrik tesisat,mekanik tesisat ve diğer **projeleriniz varsa**; hemen **ücretsiz fiyat veririz**.

Projeleriniz yoksa; Bu isteğinizi net olarak fiyatlandırabilmemiz için; yukarıdaki; ① no’lu “TAM YAPI ANALİZİ”ni firmamıza yaptırmanız gerekmektedir.Bu şekilde de; hem yapılacakları hemde net maliyetinizi hemde maliyetin üstüne ne kadar kar koyarak teklif verdiğimizizi görür; dilerseniz bize, dilerseniz diğer firmalara; yapılacak işin tam maliyetini bilerek yaptırabilirsiniz. Malzemeli müteahhit olarak; İnşaatınızı bizim yapmamız halinde analiz bedeli, inşaat yapım teklif fiyatlarımızdan düşülecektir.

5 KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YAPTIRMAK İSTİYORSANIZ;

Tam yapı analizini yaptırmadan alınan ve sözleşmeye dökülen bir kat karşılığı inşaat sözleşmesi; beklentilerinize cevap vermemesi,müteahhit lehine ek bağımsız bölüm kazanılması, müteahhit lehine malzeme ve fiyat farkı, müteahhit’in işi fesh etmesi gibi sonuçlar doğurabilir.

Projelere,teknik yönergeler,yönetmelikler ve kurallara harfiyen uyulmayan imalatlar,tamamlanmayan SGK primleri, müteahhitin kat irtifakıyla yapabileceği satışlar, Müteahhitin ve kat irtifak tapusu maliklerinin vergi ve SGK borçları; iskan almanızı engelleyebilir.

16.12.2010/27787 tarih ve nolu Resmi Gazete’de yayınlanan “Yapı müteahhitlerinin kayıtları ile şantiye şefleri ve yetki belgeli ustalar hakkında yönetmelik” e göre; 01.01.2012 den itibaren; Yapı müteahhitliğini üstleneceklerin yetki belgesi numarasının bulunup bulunmadığı ve yasaklılık durumu, ilgili idarece elektronik ortamda kontrol edilir; yetki belgesi numarasının bulunmaması veya yasaklı olması halinde, yapı için yapı ruhsatı düzenlenmez...Bu sebeple yapı ruhsatı alamayabilirsiniz.

Aşağıdaki resimdeki site ve bu sitedeki apartmanlar,peyzaj,çam ağaçları, yüzme havuzu, yaya ve araç yolları; arsadan başlayarak,İskanı dahil Müteahhit olarak Anahtar teslimi bitirdiğimiz yapılardan sadece biri...



Tam yapı analizi yaparak inşa ettiğimiz yapılara örnek

Buna rağmen; Kat karşılığı inşaat teklifini bizden yada diğer firmalardan almadan önce bize yukarıdaki; ① no’lu “TAM YAPI ANALİZİ”ni tarafımıza yaptırmanızı önemle tavsiye ederiz..

Tam yapı analiziyle arsanızdan ne kadar imalat çıkabileceğini, ne istediğinizi, ne yapılabileceğini, ne kadar yapılabileceğini, nasıl ve ne zaman yapılabileceğini, sözleşmelerinizde neler olması gerektiğini, binlerce iş kalemini miktar, marka, cins olarak; gerek siz, gerekse biz tam olarak bilir ve beklentilerinize tam cevap alırsınız.

Tam yapı analiziyle; isteklerinizin kağıda dökülmüş halini, plan ve cephenizi, yapılacakları, miktarları, prosedürleri isteklerinize göre dizayn edilmiş görselleri ve yapılacak diğer tüm imalatları net olarak alır ve kat karşılığı inşaatınızı ister bize, isterseniz diğer firmalara yaptırabilirsiniz. (Bknz 1 nolu; Tam Yapı Analizi) Kat karşılığı inşaatınızı bizim yapmamız halinde analiz bedeli; tarafınıza iade edilecektir.

İNŞAAT İŞLERİ

- ✓ Teknik dosyadaki opsiyoneller hariç diğer inşaat kalemleri; anahtar teslimi bir inşaat için yapılması gereken asgari iş kalemlerini kapsar ve tüm bunlar "Anahtar teslimi" çağdaş bir inşaat için yeterli iş kalemleridir ve kurumsal firmalardan aldığınız tüm tekliflerde en az bu maddeler yer alır.
- ✓ İnşaatınızın yapımı için yapılması gereken iş kalemlerinin ve takip edilmesi gereken prosedürlerin kısa özeti; aşağıdaki "Teknik Dosya" da verilmiştir. Tüm tekliflerimizde; Deprem ve diğer yapı güvenlikleri maksimum seviyededir.
- ✓ İnşaatınızın özelliğine ve farklı isteklerinize göre bu iş kalemlerinden sadece görsel kalemlerin bir kısmı azaltılabilir yada artırılabilir. Opsiyonel yada daha farklı görsel donanımların da tarafımızca yapılması; tarafınızca istenebilir.
- ✓ Bina betonarmesiyle ilgili verilen kalemler, yapılması mutlaka gereken asgari iş kalemleridir. Bu sebeple hiçbir betonarme yapım veya yalıtım maddesinin çıkarılması istenemez.
- ✓ Aşağıdaki teknik dosya, standart yapım listemiz olarak bilgilerinize sunulmuştur. Sizle birlikte oluşturulacak yeni teknik liste ise; donanım isteklerinize ve görsel malzeme seçimlerinize göre birlikte oluşturulacaktır.

TEKNİK DOSYA

PROJELER

- Mimari proje
- Zemin etüdü; Jeo teknik rapor
- Statik proje**
- Zemin iyileştirme projesi (Gerekliyorsa)
- Mekanik Tesisat Projesi
- Elektrik tesisat projesi
- Peyzaj projesi
- Isı yalıtımı projesi

GENEL İNŞAAT İŞLERİ

- Müteahhitlik sözleşmesi
- En az 12 yıllık inşaat mühendisi şantiye şefi ve en az 25 yıllık proje yöneticisi inşaat mühendislerinin yönetimi;
- İnşaat All risk sigortası yapılması
- Üçüncü şahıs,mali mesuliyet sigortası yapılması

TEMEL İNŞAATI

- Kazının elle veya makineli tesviyesi (Kazı büyüklüğüne göre)
- Kazı tabanının kompactesi
- Temel altına; Granüle; mekanik stabilize kırmataş temini;
- Temel altına; Granüle mekanik Stabilize dolgu yapılması
- Temel altı; Mekanik Stabilize reglajı
- Temel altı; Mekanik stabilize kompactesi
- Bina aplikasyon demirlerinin çakılması
- Projede yazan Beton sınıfının bir üst sınıf beton kullanılması
- Grobeton temini,
- Grobeton serilmesi,
- Radye temel
- Temel endüstriyel Plywood kalıp temini
- Temel endüstriyel Plywood kalıp işçiliği yapılması,
- Temel;Nervürlü demir malzemesi temini
- Temel;Nervürlü demir malzemesi imalatı,
- Temel;Nervürlü demir malzemesi montajı,
- Temel demiri çevresine bakır temel topraklanması ve topraklama plakası ankrajı
- Elektrik Mühendisince; topraklama denetimi yapılması
- Temel;Demir paspayı malzemesi temini ve montajı,
- Temel;Sarf malzemeleri; bağteli, çivi,vs
- Temel;Kalıp tie rot boruları, Tie rot Civataları ve kilitleri,
- Temel;Hazır Beton malzemesi temini
- Temel;Endüstriyel kalıp yağı malzemesi temini
- Temel;Betonu yerleştirilmesi
- Temel; betonunda;Değişik etkime çaplı, vibrasyon şişeleriyle vibrasyon yapılması
- Temel;Sarf malzemeleri; bağteli, çivi, endüstriyel kalıp yağları
- Temel perdeleri içine temiz su,atık su,elektrik doğalgaz girişi boş boruları bırakılması
- Temel betonun 28 günlük kürü ve bakımı
- Kalıp ve demirin yapı denetim görevlisine teslimi;
- İşveren SGK dosyası altında işyeri numarası alarak, İskan için gerekli olacak; SGK primlerinin yatırılması,
- İnşaat Gündüz Bekçiliği
- İnşaat Gece Bekçiliği

TEMEL ÜSTÜ PERDELERİN YAPILMASI

- Temel üstünden su basmana kadar, betonarme temel perdelerin yapılması

TEMEL ALTI BOHÇALAMA, TEMEL YANLARI YALITIMI

- Radye temel altındaki, Grobeton üstüne; 3 mm şaloma uygulamalı bitüm esaslı membranla bindirmeli çift kat su yalıtımı yapılması ve bohçalama için aynı membranın radye temel kalıp yanlarına dönülmesi
- Radye temel yanlarına bindirmek suretiyle; Su basman seviyesine kadar 3 mm şaloma uygulamalı bitüm esaslı membranla su yalıtımı yapılması
- Radye temel yanlarına; su basman seviyesine kadar strafomla ısı yalıtımı yapılması

BODRUM KAT YAPILMIYORSA; TEMEL İÇİ DOLGULARI

- Bodrum kat yapılmıyorsa; temel içi dolgusunun mekanik stabilize ile doldurulması ve nemlendirilerek kademe kademe kompactesi
- Bodrum kat yapılmıyorsa; Mekanik Stabilize temel dolgusundan temiz ve atık su tesisatının geçirilmesi
- Bodrum kat yapılmıyorsa; kompacte edilmiş ve tesisatlar geçirilmiş Mekanik Stabilize temel dolgusunun üstüne çelik hasır+ zemin betonu dökülmesi

DRENAJ YAPILMASI

- Drenaj delikli boru hattı yapılması
- Drenaj bacaları yapılması
- Drenajın; drenaj gider hattına bağlanması
- Drenaj granüle mıcır dolgusu yapılması
- Opsiyonel; drenaj kuyusu yapılması
- Opsiyonel; drenaj hattının drenaj kuyusuna bağlanması

TEMEL ÜSTÜ, BETONARME KARKAS İNŞAAT YAPILMASI

- Betonarme karkas kalıp imali için; asansör veya vinç sistemlerinin temini,
- Teleskopik betonarme karkas kalıp direkleri, krikolar dahil tüm kalıp iskelesi temini,
- Endüstriyel Plywood malzeme temini
- Döşeme, kiriş, kolon plywoodları; Endüstriyel kalıp yağı malzemesi temini
- Endüstriyel Plywood malzemeli betonarme karkas kalıp işçiliği ve kalıp yapılması,
- Teleskopik betonarme karkas kalıp direkleri, krikolar dahil; Kalıp iskelesi kurulması
- Döşeme plywoodları arası T profiller malzemesi konulması;
- Kolon, Kiriş, Tabliye kalıp temizliği
- Kolon, Kiriş, tabliye konvansiyonel kalıp yağı temini ve yağlanması
- Nervürlü demir malzemesi temini
- Nervürlü demir malzemesi imalatı,
- Nervürlü demir malzemesi montajı,
- Demir paspayı malzemesi temini ve montajı,
- Tüm kalıp tie rot boruları, Tie rot Civataları ve kilitleri,
- Sarf malzemeleri; bağteli, çivi, vs

- Tüm tabliyelerde;Elektrik borulaması yapılması
- Kolon,Kiriş,Tabliye temizliği son kontrolünün yapılması
- Proje sınıfınının bir üstünde;Hazır Beton malzemesi temini
- Beton yerleştirilmesi
- Değişik etkime çaplı, vibrasyon şişeleriyle vibrasyon yapılması
- Sarf malzemeleri; bağteli, çivi, endüstriyel kalıp yağları
- Tabliye betonun 28 günlük kürü ve bakımı

SİLİNDİR PROJE DAYANIMLARINA KARŞI GELEN;EŞDEĞER KÜP DAYANIMLARI

- Proje beton sınıfına göre aşağıdaki değerlerin sağlanması (*1,*2)**
- C 25 betonu 25 N/mm² veya 250 kg/cm² R:15cm,h:30cm,silindir dayanımı
- C 30 betonu 30 N/mm² veya 300 kg/cm² R:15cm,h:30cm,silindir dayanımı**
- C 35 betonu 35 N/mm² veya 350 kg/cm² R:15cm,h:30cm,silindir dayanımı
- C 40 betonu 40 N/mm² veya 400 kg/cm² R:15cm,h:30cm,silindir dayanımı
- C 45 betonu 45 N/mm² veya 450 kg/cm² R:15cm,h:30cm,silindir dayanımı
- C 50 betonu 50 N/mm² veya 500 kg/cm² R:15cm,h:30cm,silindir dayanımı

SİLİNDİR PROJE DAYANIMLARINA KARŞI GELEN;EŞDEĞER KÜP DAYANIMLARI

- C 25 betonu 30 N/mm² veya 300 kg/cm² (15X15cm)EŞDEĞER KÜP DAYANIMI
- C 30 betonu 37 N/mm² veya 370 kg/cm² (15X15cm)EŞDEĞER KÜP DAYANIMI**
- C 35 betonu 45 N/mm² veya 450 kg/cm² (15X15cm)EŞDEĞER KÜP DAYANIMI
- C 40 betonu 50 N/mm² veya 500 kg/cm² (15X15cm)EŞDEĞER KÜP DAYANIMI
- C 45 betonu 55 N/mm² veya 550 kg/cm² (15X15cm)EŞDEĞER KÜP DAYANIMI
- C 50 betonu 60 N/mm² veya 600 kg/cm² (15X15cm)EŞDEĞER KÜP DAYANIMI

- (*1)Numunelerin Eşdeğer 15x15 cm küp dayanımı ortalamasının en az +10 kg/cm² fazla olmasının sağlanması için gerekli betonun temini,yerleştirilmesi,bakımı,korunması

- (*2)Numunelerin en düşüğünün en az Eşdeğer 15x15 cm küp dayanımı-30 kg/cm² az olmasının sağlanması için gerekli betonun temini,yerleştirilmesi,bakımı,korunması

- Projede yazacak beton sınıfı yerine; bir üst sınıf beton kullanılması**

KAT DUVARLARININ ÖRÜLMESİ

- Dış 20 cm. lik Tuğla duvarların örülmesi
- İç 10 cm. lik Tuğla duvarların örülmesi
- Duvar kapı üstü hatıllarının yapılması
- Opsiyonel;Dış 20 cm. lik Ytong & Gaz beton duvarların örülmesi
- Opsiyonel;İç 10 cm. lik Ytong & Gaz beton duvarların örülmesi
- Opsiyonel;Alçıpan bölme duvarları yapılması

- Opsiyonel;ses izolasyonlu; Alçıpan bölme duvarları yapılması
- Opsiyonel;Ankastre duvar kasaları montajı

ÇATI VE ÇATIYA BAĞLI DİĞER İŞLERİN YAPILMASI

- Çatı kalkan duvarlarının örülmesi
- Çatı kalkanlarının iç dış sıvası
- Çatı kalkanlarının; çatı üstünde kalan kısımlarının boyanması
- Çatı baca tuğlalarının yapılması
- Çatı bacalarının uçmaması için çatı tuğlalarına metal takviyesi
- Çatı bacalarının kaba sıvası
- Çatı bacalarının ince sıvası
- Çatı bacalarının; çatı üstünde kalan kısımlarının, akrilik silikonlu dış cephe boyası ile boyanması
- Ahşap Çatı karkası yapılması
- Ahşap;Çatı Karkasının demirle,çatı tabliyesine bağlanması
- Çatı karkası üzerine;Yeni yada en fazla bu inşaatta kullanılmış olması kaydıyla 10/10, 5/10 ve 3 cm çatı tahtası yada OSB çakılması

ÇATI DERE VE OLUKLARININ YAPILMASI

- Çatı eksiz yağmur derelerinin yapılması
- Çatı eksiz yağmur oluklarının yapılması
- Çatı eksiz yağmur oluk inişlerinin bırakılması

ÇATI ÖRTÜSÜ ; ALTINA BİTÜM ESASLI, 3 MM.MEMBRANLA ÇATI SU YALITIMIN YAPILMASI

- Çatı tahtası veya osb 'si üzerine; Bitüm esaslı, Cam yünü kaniveçe esaslı ve sıcak şaloma uygulamalı Çatı yağmur suyu yalıtımı yapılması

ÇATI ÖRTÜSÜNÜN DÖŞENMESİ

- 1.Sınıf;Marsilya yada Granada tipi Çatı kiremitlerinin döşenmesi; yada bitüm esaslı ve bir tarafı kumlu arduvaz taşlı çatı örtüsü döşenmesi
- Çatı mahyalarının döşenmesi
- Çatı mahya sonlarının döşenmesi
- Çatı üç yollu mahyalarının döşenmesi

MARSİLYA KİREMİT YADA ARDUVAZ TAŞLI ÇATI ÖRTÜSÜ SONRASI ÇATI SU YALITIMLARININ YAPILMASI

- Çatı;Kalkan duvar & Çatı örtüsü; Çinko atika etek yalıtımlarının yapılması
- Çatı bacaları ile çatı örtüsü birleşme yerleri; atika etek yalıtımlarının yapılması
- Çatı mahyalarının harçlanması(Çatı örtüsü kiremitse)
- Çatı penceresi olarak; Camlı ithal hazır pencere takılması
- Çatı penceresi etrafı yalıtımlarının yapılması

PENCERE VE KAPI KÖR KASALARININ TAKILMASI

- Oda Pencereleri ;Antipas boyalı kutu profil kör kasalarının takılması
- Havalandırma pencereleri, antipas boyalı kutu profil kör kasalarının takılması
- Mutfak,Ahşap kör kapı kasalarının yapılması ve takılması
- Banyo & Tuvalet;Ahşap kör kasaları yapılması ve takılması
- Mutfak havalandırma menfezi;Antipas boyalı kutu profil kör kör kasası yapılması
- Banyo& Tuvalet; alüminyum havalandırma menfezi;Antipas boyalı kutu profil kör kör kasası yapılması
- Dış pencere& kapı; Antipas boyalı kutu profil kör kör kasaları yapılması ve takılması
- Doğalgaz menfezi yapılması
- Opsiyonel;Dekoratif doğalgaz menfez kapağı takılması

BANYO TEMİZ SU TESİSATLARI YAPILMASI (HER BİR BANYO İÇİN)

- Banyo ana temiz su hattı çekilmesi
- Banyo lavobo; Sıcak su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması,
- Banyo lavobo; Soğuk su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Banyo duş; Sıcak su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Banyo duş; Soğuk su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Banyo arkalıklı klozet rezervuarı soğuk su tesisat hattı çekilmesi kör tapa konması
- Banyo klozet tahret musluğu; Soğuk su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Çamaşır makinesi;Sıcak su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Çamaşır makinesi;Soğuk su tesisat hatlarının çekilmesi kör tapa konması
- Banyo havlupan radyatör sıcak su tesisatı hatlarının çekilmesi kör tapa konması
- Opsiyonel;Banyo ankastre gömme rezervuarı soğuk su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Opsiyonel; Banyo asma klozet tahret musluğu; Sıcak su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Opsiyonel; Bide; Sıcak/soğuk su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Opsiyonel;.Banyo Jakuzi; Sıcak/Soğuk su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Opsiyonel; Banyo Küvet; Sıcak/Soğuk su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması

ÇAMAŞIR ODASI TEMİZ SU TESİSATLARI YAPILMASI (HER BİRÇAMAŞIR ODASI İÇİN)

- Çamaşır odası ana temiz su hattı çekilmesi kör tapa konması
- Çamaşır odası lavobo; sıcak ve soğuk su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Çamaşır makinesi; sıcak ve soğuk su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Opsiyonel; kurutma makinesi; sıcak ve soğuk su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Opsiyonel; havlupan radyatör sıcak su tesisatı çekilmesi

TUVALET TEMİZ SU TESİSATLARI YAPILMASI (HER BİR TUVALET İÇİN)

- Tuvalet ana temiz su hattı çekilmesi kör tapa konması
- Tuvalet lavobo; Sıcak su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması,
- Tuvalet lavobo; Soğuk su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Tuvalet arkalıklı klozet rezervuarı soğuk su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması

- Tuvalet klozet tahret musluğu; Soğuk su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Opsiyonel;Tuvalet klozet tahret musluğu; sıcak su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Opsiyonel;Tuvalet ankastre gömme rezervuarı soğuk su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Opsiyonel; Tuvalet asma klozet tahret musluğu; Sıcak su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Opsiyonel; Bide; Sıcak/soğuk su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması

MUTFAK TEMİZ SU TESİSATLARI YAPILMASI

- Mutfak;Bulaşık Makinesi;Sıcak su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Mutfak;Bulaşık Makinesi;Soğuk su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Mutfak Eviye Bataryası;Sıcak su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Mutfak Eviye Bataryası;Soğuk su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Opsiyonel;Çamaşır makinesi; Sıcak su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması
- Opsiyonel;Çamaşır makinesi; Soğuk su tesisat hatlarını çekilmesi kör tapa konması

BANYO ATIK SU TESİSATLARI YAPILMASI (HER BİR BANYO İÇİN)

- Banyo ana atık su hattı çekilmesi
- Banyo lavobo; Atık su gideri yapılması
- Banyo duş; Atık su gideri yapılması
- Banyo klozet Atık su gideri yapılması
- Çamaşır makinesi; Atık su gideri yapılması
- Banyo havlupan radyatör soğuk su dönüş tesisatının çekilmesi
- Yer süzgeci giderinin yapılması
- Yer süzgeci konması
- Çamaşır makinesi giderlerinin yapılması
- Opsiyonel; Banyo Küvet; Atık su gideri yapılması
- Opsiyonel; Banyo Jakuzi; Atık su gideri yapılması
- Opsiyonel; Bide; Atık su gideri yapılması
- Opsiyonel, Kurutma Makinesi gideri yapılması

ÇAMAŞIR ODASI ATIK SU TESİSATLARI YAPILMASI

- Çamaşır odası ana atık su hattı çekilmesi
- Çamaşır odası lavobo atık su gideri yapılması
- Çamaşır odası atık su giderlerine koku önleyici sifon yapılması
- Çamaşır odası yer süzgeci giderinin yapılması
- Çamaşır odası yer süzgeci konması
- Çamaşır makinesi giderlerinin yapılması
- Opsiyonel, Kurutma Makinesi gideri yapılması
- Opsiyonel; Çamaşır odası havlupan radyatör soğuk su dönüş tesisatının çekilmesi

TUVALET ATIK SU TESİSATLARI YAPILMASI (HER BİR TUVALET İÇİN)

- Tuvalet ana atık su iniş hattı yapılması
- Tuvalet lavobo atık su gideri yapılması
- Tuvalet klozet atık su gideri yapılması
- Atık su giderlerine koku önleyici sifon ve/veya yer süzgeci yapılması
- Opsiyonel; yer süzgeci giderinin yapılması
- Opsiyonel; yer süzgeci konması
- Opsiyonel; Bide atık su gideri yapılması

MUTFAK ATIK SU TESİSATLARI YAPILMASI

- Mutfak ana atık su iniş hattı yapılması
- Mutfak; Bulaşık Makinesi; atık su tesisat hatlarının çekilmesi
- Mutfak Eviye Bataryası; atık su tesisat hatlarını çekilmesi
- Opsiyonel; Mutfakta Yer süzgeci giderinin yapılması
- Opsiyonel; Mutfakta Yer süzgeci konması
- Opsiyonel; Mutfakta Çamaşır makinesi giderlerinin yapılması
- Opsiyonel, Mutfakta Kurutma Makinesi gideri yapılması

BALKON ATIK SU TESİSATLARI YAPILMASI

- Balkon; Yer süzgeci giderinin yapılması
- Balkon; Yer süzgeci konulması
- Balkon su giderinin yağmur iniş borusuna bağlanması
- Opsiyonel, Klima giderleri yapılması
- Opsiyonel, Klima giderinin yağmur iniş borusuna bağlanması

ATIK SU BORULARINDA SU SESİ YALITIMI YAPILMASI

- Banyo tavanındaki atık su borularının izocamla sarılması
- Tuvalet tavanındaki atık su borularının izocamla sarılması
- Tüm iniş atık su borularının izocamla sarılarak su sesi yalıtımı yapılması
- Tüm iniş atık su borularının ıslak mekan alçıpanlarıyla (yeşil alçıpan) kapanması

BANYO VE TUVALETLERDE ALÇIPAN & TAŞ YÜNÜ TAVAN YAPILMASI

- Banyo ve tuvalet tavanlarında Alçıpan tavan yapılması
- Opsiyonel; Çamaşır odasında Alçıpan tavan yapılması
- Opsiyonel; Banyo, tuvalet, çamaşır odası tavanlarında çelik konstrüksiyon üzerine Çelik Karolajlı müdahale edilebilir asma taş yünü tavan yapılması
- Opsiyonel; Ebeveyn banyosu tavanında çelik konstrüksiyon üzerine Çelik Karolajlı müdahale edilebilir asma taş yünü tavan yapılması

İÇ DUVAR VE TAVAN ALÇI SIVALARI VE FİXİTATİFLER

- Brüt iç duvar yüzeylerine fixitatif siva tutucu sürülmesi

- Brüt kolon yüzeylerine fixitatif sıva tutucu sürülmesi
- Brüt giriş yüzeylerine fixitatif sıva tutucu sürülmesi
- Brüt tavan yüzeylerine fixitatif sıva tutucu sürülmesi
- İç duvar alçı sıvaları yapılması(Banyo ve tuvalette asma tavan altına kadar)
- İç kolon alçı sıvaları yapılması(Banyo ve tuvalette asma tavan altına kadar)
- İç giriş alçı sıvaları yapılması (Banyo ve tuvalette asma tavan altına kadar)

KALORİFER PETEKLERİ YERİNE KADAR KALORİFER TESİSATLARI ALT YAPISI YAPILMASI

- Kalorifer ana kolon hatlarının çekilmesi
- Kalorifer kollektörlerinin takılması
- Tüm odalarda;Eksiz Kalorifer Kılıflı pex boruları döşenmesi
- Banyoda Havlupan radyatör Kılıflı pex boruları tesisatları yapılması
- Eksiz Kalorifer kılıflı pex boru içinden yine eksiz kalorifer sıcak su boruları geçirilmesi ve kollektöre bağlanması
- Opsiyonel;Yerden ısıtma sistemi için özel strafor zemin döşenmesi
- Opsiyonel;Yerden ısıtma sistemi için özel ısıtma boruları döşenmesi

ŞAP ALTI XPS ISI YALITIMI YAPILMASI

- Tüm odalarda izocam/dow ve benzeri xps ile şap altı ısı yalıtımı yapılması(ıslak zeminler hariç)
- Salonda izocam/dow ve benzeri xps ile şap altı ısı yalıtımı yapılması(ıslak zeminler hariç)
- Antrede izocam/dow ve benzeri xps ile şap altı ısı yalıtımı yapılması(ıslak zeminler hariç)
- Koridorlarda izocam/dow ve benzeri xps ile şap altı ısı yalıtımı yapılması(ıslak zeminler hariç)

ŞAP YAPILMASI

- Tüm odalarda;Zemin yalıtımı üstüne şap yapılması
- Salonda;Zemin yalıtımı üstüne şap yapılması
- Antrede; ;Zemin yalıtımı üstüne şap yapılması
- Mutfakta; Zemin yalıtımı üstüne şap yapılması
- Banyoda;Zemin yalıtımı üstüne şap yapılması
- Tuvalette; ;Zemin yalıtımı üstüne şap yapılması

ZEMİN ŞAPLARINDA EŞİKSİZ GEÇİŞ SİSTEMLERİNİN SAĞLANMASI

- Oda-Koridor geçişlerinde kademe oluşturmadan eşiksiz geçiş sistemine uygun nivelmanlı kot çalışması yapılarak eşik oluşmamasının sağlanması
- Salon-Antre geçişlerinde kademe oluşturmadan eşiksiz geçiş sistemine uygun nivelmanlı kot çalışması yapılarak eşik oluşmamasının sağlanması
- Mutfak-Antre geçişlerinde kademe oluşturmadan eşiksiz geçiş sistemine uygun nivelmanlı kot çalışması yapılarak eşik oluşmamasının sağlanması

- Banyo-Koridor geçişlerinde kademe oluşturmadan eşiksiz geçiş sistemine uygun nivelmanlı kot çalışması yapılarak eşik oluşmamasının sağlanması
- Ebeveyn Yatak odası-Ebeveyn banyosu geçişlerinde kademe oluşturmadan eşiksiz geçiş sistemine uygun nivelmanlı kot çalışması yapılarak eşik oluşmamasının sağlanması
- Ebeveyn Yatak odası-soyunma odası geçişlerinde kademe oluşturmadan eşiksiz geçiş sistemine uygun nivelmanlı kot çalışması yapılarak eşik oluşmamasının sağlanması

ELEKTRİK KABLOLAMA İŞLERİNİN YAPILMASI

- Akıllı Köhler marka elektronik elektrik sayacı/sayacları takılması(Sayaç ve abonelik işverene ait)
- Elektrik prizler;sortisi/sortileri çekilmesi
- Topraklamaların yapılması
- Telefon prizleri sortisi/sortileri çekilmesi) TV anten girişleri sortisi/sortileri çekilmesi
- Kapı otomatığı sortisi/sortileri çekilmesi
- Sigorta Kutusuna kadar tüm elektrik kabloları
- Telefon Kutusuna kadar tüm telefon kabloları
- Opsiyonel;Vavien sortiler çekilmesi
- Opsiyonel;Paratoner

PENCERE İÇ DENİZLİK MERMERLERİ

- İç duvar yüzeylerine;Denizlik oyulmuş ,iç denizlik muğla beyazı mermerlerin takılması
- Denizlik iç alçı sıva tamirlerinin yapılması
- Opsiyonel; İç duvar yüzeylerine;Denizlik oyulmuş ,iç denizlik granit yada istenilen renkte mermerlerin takılması

PENCERE DIŞ DAMLALIK MERMERLERİ

- Dış duvar yüzeylerine; Damlalık oluşturulmuş, dış damlalık muğla beyazı mermeri takılması
- Damlalık dış çimento harçlı sıva tamirlerinin yapılması
- Opsiyonel; dış duvar yüzeylerine;denizlik oyulmuş granit damlalık yada istenilen renkte mermerlerin takılması

ANKASTRE CİHAZ ALT YAPILARI YAPILMASI

- Opsiyonel;Klima alt yapısı hazırlanması
- Opsiyonel Ankastre TV elektrik ve anten alt yapısı hazırlanması
- Opsiyonel Ankastre Çamaşır makinesi elektrik ve su alt yapısı hazırlanması
- Opsiyonel Ankastre Kurutma makinesi elektrik ve su alt yapısı hazırlanması
- Opsiyonel Ankastre Bulaşık makinesi elektrik ve su alt yapısı hazırlanması
- Opsiyonel Ankastre Mikrodalga elektrik ve su alt yapısı hazırlanması
- Opsiyonel Ankastre Set üstü ocak elektrik alt yapısı hazırlanması
- Opsiyonel;Ankastre duvar kasları alt yapısı hazırlanması

DIŞ CEPHEDE SIVA + MANTOLAMA + BOYA YAPILMASI

- Dış Cephe iskelesi kurulması
- Dış cephe kaba sıvası yapılması
- Extrüde polistren yalıtım malzemesi (8 cm'e varan)
- Extrüde polistren yalıtım malzemesi yapıŐtırma iŐlemi yapılması
- Extrüde polistren yalıtım malzemesi dübelleme iŐlemi yapılması
- Extrüde polistren yalıtım malzemesi üstüne file çekilmesi
- Extrüde polistren yalıtım malzemesi üstündeki fileye tekrar sıva yapılması
- File üstündeki sıvaya dış cephe Silikonlu akrilik boyasının yapılması
- Dış pencere damlalık mermerlerinin yapılması
- Yağmur iniş borularının takılması
- Dış cephe iskelesinin sökülmesi
- Opsiyonel; Cephede plastik derz bantları yapılması
- Opsiyonel; Cephede alüminyum derz bantları yapılması
- Opsiyonel; Cephede pencere süs sövesi ve diğer söveler yapılması
- Opsiyonel; Cephede söve süs kolon ve kolon altlıkları yapılması
- Opsiyonel; Cephede söve süs payandaları yapılması
- Opsiyonel; Cephede söve süs kat silmesi yapılması

GÖRSEL MALZEMELER

- Tüm Vitrikiye,Fayans ve yer karoları Vitra;Tüm bataryalar Artema'dır.

PENCERELER

- Pvc pencerelerin yapılması(Pimapen,Egepen,Europe,Fıratpen)
- Opsiyonel; Alüminyum pencerelerin yapılması
- Opsiyonel; Emprenye edikmiş ahşap pencerelerin yapılması
- Opsiyonel; Her odada yandan ve vasistas olarak da yukarıdan çift açılır bir pencere kanadı yapılması
- Opsiyonel;Her odada yandan ve vasistas olarak da yukarıdan çift açılır olan pencere kanadına pencere sinekliği yapılması
- 4+16+4 mm ısı camların takılması
- Opsiyonel; 4+16+4 mm extra ısı yalıtımı yapan yeni trend Low - E ısı camların takılması
- Opsiyonel; temperli cam takılması
- Opsiyonel; lamine cam takılması

FAYANSLAR: Vitra

- Vitra;Duvar Fayansların;Vitra Yapıştırıcı ile döşenmesi
- Vitra;Duvar fayanslarına;Vitra;silikonlu renkli Fuga verilmesi
- Vitra;Duvar fayanslarının; Çimento ve leke çıkarıcı; Vitra net/Vitra Fix liquid tile cleaning material ile silinerek temizlenmesi

YER KAROLARI: Vitra 60x60

- Vitra;Yer karolarının;Vitra Yapıştırıcı ile döşenmesi
- Vitra;Zemine Yer süzgeçlerinin montajı
- Vitra;Yer karolarına;Vitra;Epoksi esaslı renkli Fuga verilmesi
- Vitra;Yer karolarının ; Çimento ve leke çıkarıcı; Vitra net/Vitra Fix liquid tile cleaning material ile silinerek temizlenmesi

İÇ PREKASTLAR:

- Opsiyonel; Dekoratif Perde alçıpan gizleme sistemleri
- Opsiyonel; Dekoratif Alçıpan tavan ve duvar sistemleri
- Opsiyonel; Dekoratif hareketli alçıpan tavan sistemleri

KORKULUKLAR:

- Dekoratif Alüminyum Merdiven korkulukları
- Dekoratif Alüminyum Balkon Korkulukları
- Dekoratif Alüminyum Pencere Korkulukları
- Opsiyonel;Ahşap Merdiven trabzanları
- Opsiyonel;Ahşap Balkon trabzanları
- Opsiyonel;Ahşap Pencere trabzanları
- Opsiyonel;Ahşap Merdiven korkulukları
- Opsiyonel;Ahşap Balkon Korkulukları
- Opsiyonel;Ahşap Pencere Korkulukları

P.V.A. ESASLI TAVAN BOYALARIN YAPILMASI

- Tüm oda ve merdiven tavanlarının;Yoklama saten alçıların çekilmesi ve zımpara yapılması
- Tüm oda ve merdiven tavanlarının; Dyo/Marshall;P.V.A.Esaslı boya ile boyanması
- Tuvalet/Tuvalet asma tavanlarını; Dyo/Marshall;P.V.A.Esaslı boya ile boyanması

SU BAZLI SATEN DUVAR BOYALARIN YAPILMASI

- Tüm oda ve merdiven duvarlarının;Yoklama saten alçıların çekilmesi ve zımpara yapılması
- Tüm oda ve merdiven duvarlarına; Dyo/Marshall;Binder astar çekilmesi
- Tüm oda ve merdiven duvarlarının; Dyo/Marshall;Su bazlı saten boya ile boyanması
- Opsiyonel;Mala uygulamalı Stüko ve diğer İtalyan boya
- Opsiyonel;Boyanabilir duvar kağıtları
- Opsiyonel;kaplanır duvar kağıtları

BANYO VİTRİFİYELERİ MONTAJI

- Duş teknesi montajı
- Vitra; Arkalıklı rezervuar montajı
- Vitra; Klozet kapağı, montajı

- Vitra;Ayaklı yada yarım ayaklı lavobo montajı
- Opsiyonel,Vitra,Ankastre asma klozet montajı
- Opsiyonel,Vitra,Ankastre rezervuar montajı
- Opsiyonel;Vitra, Tek basmalı asma rezervuar kapağı montajı
- Opsiyonel;Vitra, Çift basmalı asma rezervuar kapağı montajı
- Opsiyonel;Jakuzi montajı
- Opsiyonel;Jakuzi ön kapak montajı
- Opsiyonel;Jakuzi yan kapak montajı
- Opsiyonel;Küvet montajı
- Opsiyonel;Temperli cam duşa kabin montajı
- Opsiyonel;Banyo dolapları montajı
- Opsiyonel;Vitra;Bide montajı

BANYO BATARYALARI MONTAJI

- Artema Duş bataryası montajı
- Artema; lavobo bataryası montajı
- Opsiyonel;Jakuzi bataryası montajı
- Opsiyonel;Küvet bataryası montajı
- Opsiyonel;Vitra;Bide bataryası montajı
- Opsiyonel;Artema ;Klozet tahret (sicak/soğuk) su bataryası montajı

BANYO ARA MUSLUKLARI MONTAJI

- Artema;Klozet rezervuar musluğu montajı
- Artema;Klozet tahret soğuk su musluğu montajı
- Artema;Lavobo altı sicak su musluğu montajı
- Artema;Lavobo altı soğuk su musluğu montajı
- Artema;Çamaşır makinesi sicak musluğu montajı
- Artema;Çamaşır makinesi soğuk su musluğu montajı
- Artema;rezervuar iç takım montajı
- Lavobo spiral ve gider metal aksanı montajı
- Artema;rezervuar iç takım montajı

BANYO AKSESUARLARI MONTAJI

- Opsiyonel;Artema; Sabunluk ankastre aksesuar montajı
- Opsiyonel;Artema; Şampuanlık ankastre aksesuar montajı
- Opsiyonel;Artema Diş fırçalığı ankastre aksesuar montajı
- Opsiyonel;Artema;Havluluk ankastre aksesuar montajı
- Opsiyonel;Temperli cam;Duşa kabin montajları
- Opsiyonel;Tuvalet aynası montajı
- Opsiyonel;Tuvalet ayna apliği montajı

- Opsiyonel;Banyo dolapları montajı
- Opsiyonel;Banyo dahili telefon hat ve montajı

TUVALET VİTRİFİYELERİ MONTAJI

- Vitra; Arkalıklı rezervuar montajı
- Vitra; Klozet kapağı, montajı
- Vitra;Ayaklı yada yarım ayaklı lavobo montajı
- Vitra lavobo montajı
- Vitra Lavobo ayağı montajı
- Lavobo spiral ve gider metal aksamı montajı
- Opsiyonel,Vitra,Ankastre asma klozet montajı
- Opsiyonel,Vitra,Ankastre gömme rezervuar montajı
- Opsiyonel;Vitra, Tek basmalı ankastre gömme rezervuar kapağı montajı
- Opsiyonel;Vitra, Çift basmalı ankastre ankastre gömme rezervuar kapağı montajı
- Opsiyonel;Vitra;Reservuarlı ankastre asma klozet, montajı
- Opsiyonel;Vitra;Tek basmalı Reservuarlı asma klozet kapağı, montajı
- Opsiyonel;Vitra;Çift basmalı Reservuarlı asma klozet kapağı, montajı

TUVALET BATARYALARI MONTAJI

- Artema;Tuvalet lavobosu batarya, montajı
- Artema;lavobo bataryası montajı

TUVALET MUSLUKLARI MONTAJI

- Artema;Klozet rezervuar musluğu montajı
- Artema;Klozet tahret musluğu montajı
- Artema;Lavobo altı sıcak su muslukları montajı
- Artema;Lavobo altı soğuk su muslukları montajı
- Lavobo spiral ve gider metal aksamı montajı
- Artema;rezervuar iç takım montajı

TUVALET AKSESUARLARI MONTAJI

- Opsiyonel;Artema; Sabunluk ankastre aksesuar montajı
- Opsiyonel;Artema; Şampuanlık ankastre aksesuar montajı
- Opsiyonel;Artema Diş fırçalığı ankastre aksesuar montajı
- Opsiyonel;Artema;Havluluk ankastre aksesuar montajı
- Opsiyonel;Tuvalet aynası montajı
- Opsiyonel;Tuvalet ayna apliği montajı
- Opsiyonel;tuvalet dolapları montajı

KALORİFER PANEL VE ÇELİK HAVLUPAN RADYATÖRLER

- Banyo ;Çelik;Havlupan Radyatör, montajı
- Oda Panel Radyatörleri montajları (Demirdöküm/E.C.A.)
- Kos; Panel radyatör vanaları montajı
- Opsiyonel;Termostatik Panel radyatör vanaları montajı
- Opsiyonel;Alüminyum radyatörler

ISI CİHAZLARI MONTAJLARI (DEMİRDÖKÜM/VALİANT/BUDERUS HERMETİK KOMBİ)

- Hermetik Isı cihazı duvar montajı (Kombi:demirdöküm/Valiant/Buderus vb)
- Isı cihazı sıcak/soğuk su montajı
- Isı cihazı şalteri montajı
- Isı cihazı kolektör bağlantı montajı
- Opsiyonel;Isı cihazı;Oda termostatı montajı
- Opsiyonel,Merkezi sistem kazanlı ısı cihazı ve boyler

KAPILAR

- Tüm iç kapılar anahtar aksesuarları Kale markadır. (Kapı kolları tarafınızca alınacaktır)
- Mobilya mutfak kapı montajı
- Mobilya banyo & tuvalet kapıları montajı
- Mobilya oda kapıları montajı
- Kapı En ve boyutlarının aynı seviyede olması için nivelman çalışması yapılması
- Üstten ve alttan kitlemeli,Kale kilit istemli çelik ana giriş kapısı montajı
- Opsiyonel;Kale marka çelik ana giriş kapısı montajı
- Opsiyonel;Cam&Ferforje ön giriş ve arka bahçe kapıları montajı
- Opsiyonel;otomatik garaj kapısı

PARKELER

- XPS Yalıtım üstündeki;Şap üstüne (Parke altına) ; Şilte serilmesi
- İsviçre Cronaswiss yada Alman Cronatex merbau, 2 strip Laminat parke döşenmesi
- Opsiyonel;Lamine parke yada masif zemin kaplama yapılması

ELEKTRİK ANAHTARLARI (LEGRAND)

- Dekoratif lamba anahtarları
- Elektrik anahtar prizleri,
- Kısa akım rölesi
- Çocuk emniyetli elektrik prizleri
- Otomatik daire sigortaları
- Sigorta kutusu
- Zil
- Opsiyonel;Görüntülü Diafon
- Opsiyonel;Katlarda elektrik ışığı azaltıcı veya çoğaltıcı dimmer

- Opsiyonel ,Vavien lamba anahtarları yapılması

MERDİVEN KAPLAMALARI

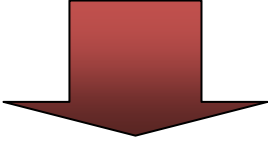
- Doğal Granit yada istenirse mermer
- Opsiyonel,dublexlerde ahşap merdiven basamakları masif yada lamine

ANTEN: (ÇATI ANTENİ)

- Klasik çatı TV anteni
- Opsiyonel;TV anten santrali
- Opsiyonel;Uydu anteni
- Opsiyonel;Radyo anteni

ASMA TAVAN ve SPOTLARI

- Opsiyonel;Asma tavanlarda spot yerleri açılması (ıslak mekanlar hariç)
- Opsiyonel;Asma tavan içinde dekoratif gömme spotlar(Çap 100 mm ~ 140 mm) ve tasarruflu ampüllerin montajı
- P.V.A. esaslı DY0/Marshall Asma tavan boyalarının yapılması
- Opsiyonel;**Anahtar teslim inşaatının son temizliği yapılarak pırıl pırıl teslim edilmesi**



ANKASTRE BEYAZ EŞYALI MUTFAK YAPIMI

- İtalyan omc design studios tasarımı kilerli Mutfak dolabı
- Mutfak aksesuarları: Dolap içi ;Çöp kovası,kaşıklık,kiler rafı,Alüminyum çerçeveli cam kapak
- Vitra tezgah arkasıseramikleri/camları ve özel derzleri
- Tezgah arkası fayansı metal aksesuarları: Kepçelik,baharatlık, metal raflar,çöp kovası gibi ek aksesuarları
- Bosch ,Ankastre Bulaşık makinesi
- Frankee Ankastre Davlumbaz
- Siemens Ankastre Set üstü ocak
- Frankee 1.5 gözlü çelik eviye
- Çimstone,akrilik yada granit mutfak tezgahı
- Grohe/ Artema eviye bataryası



ÖN VE ARKA BAHÇE İŞLERİ

- Kanalizasyon,elektrik,su,doğalgaz bağlantıları yapılması

- İsteğinize göre Rustik yada modern ön bahçe duvarı yapılması
- Ön bahçe peyzajı yapılması
- Ön bahçe aydınlatması yapılması
- Arka bahçe yan komşu sivaları ve boyaları yapılması
- Ön ve arka bahçe peyzajı yapılması (Bitkiler,çim,yürüme yolları ve buna bağlı hafriyat ve dolgu dahil)
- Bahçede otomatik sulama sistemi kurulması
- Anahtar teslimi yüzme havuzu yapılması
- Fotoselli otomatik garaj kapıları yapılması
- Fotoselli otomatik site bariyeri& kapısı yapılması
- Yüzme havuzu yapılması
- Sosyal tesisler yapılması
- İstinad duvarı,taş duvar,yürüme yolları,tretuar,asfalt,otopark vs. yapılması

İSKAN'A VE YAPILACAK BİNADAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN, KAT MÜLKİYETİ TAPULARI OLMASINA ODAKLI ÇALIŞMA

- İnşaata başlarken SGK da iş yeri dosyası açtırmanız gerektiği gibi; inşaatınızın bitiminde de; Sosyal Güvenlik Kurumu da; yapı sınıfına göre, Bayındırlık ve İskan bakanlığının yapı maliyetleri üzerinden belirlediği prim oranlarıyla inşaat ruhsatınızda yazan toplam m2 nin çarpılmasıyla bulunacak işçilik prim miktarı kadar miktarı ödenmiş olmasını; ödenmemişse de nakden ve defaten bir kerede ödemenizi istiyor. Bu oranlar; yıkımda ayrı, kalıp demir beton da ayrı, boyada ayrı, diğer işlerde ayrı oranlarla karşınıza çıkıyor... Burada esas olan; işe başlamadan SGK ya ibraz edeceğiniz yüklenici sözleşmesiyle ne yaptırduğunuz...



Anahtar teslim site inşaatımızdan
peyzaj ve havuz detayı

Bu SGK işçilik oranı; her iş için değişmekte olup, örneğin; **Yıkımda %20, Keson kuyu açılmasında %30, Otopark-kalıp-demir-beton da %16, betonarme karkas binada % 9 dur.** Yani minimum yapınızın maliyeti x **SGK işçilik** oranı kadar işçilik beyan edilmesi gerekmektedir. İşveren dosyası altında dosya açılarak; SGK

primleri'nin bu dosyaya yatırılması ve iş bitiminde SGK dan bu dosyamıza ait "borcu yoktur" yazısının alınarak tarafınıza verilmesi tarafımızca gerçekleştirilecektir.

Yapının bitmesi demek ; iskan alınması demek; yani iskanı alınmamışsa yapı bitmemiş sayılıyor.Yapı imalat olarak bitsede, İskan heyeti her şeyi kontrol edip,kusur bulmasa bile; yapı denetim max %95 hakedişi düzenleyebiliyor.Geri kalan % 5 'ini ise yani %100 hakedişini, " borcu yoktur" yazılarından sonra tamamlıyor. "Borcu yoktur" yazıları alabilmek içinde; İskan aşamasında kat maliklerinin kanalizasyon ve sular idaresine, belediyeye ve maliyeye borcu olmaması varsa da ödenmesi gerekiyor.Ayrıca da SGK dan borcu yoktur yazısı almanız gerekiyor.

Yapı denetimin ilgili belediyeye; %95 hakediş yapmasına müteakip; Belediye'nin verdiği iskan tamamlama evraklarıyla; Maliye'ye müracaat ediliyor,Maliye kat malikinin vergi borcu yoksa İlgili belediye'ye yazı yazarak "iskan alabilir" anlamında borcu yok yazısı yolluyor ve ancak bundan sonra yapı denetim belediyeye son % 5 hakedişini tamamlıyor ve böylece iskan alınarak bina bitmiş oluyor.

Bu arada sizin yada kat maliklerinden birinin herhangi bir şehirde, maliyeye herhangi bir borcu çıkarsa; bu maliye ekranında güzüküyor ve bu borç ödenmeden hiçbir bir bağımsız bölüme iskan alınamıyor.Bu SGK primleri içinde geçerli.SGK primleri de tamamlanmamışsa bu borç da ödenmeden hiçbir bir bağımsız bölüme iskan alınamıyor

Bina fiili olarak bitmiş ama iskan alınmamışsa da "**Yapı ruhsatı alındıktan sonra iki yıl içinde inşaata başlanmazsa yada yapı ruhsatı tarihinden 5 yıl içinde yapı bitirilemezse yapı ruhsatı iptal olur.**" Gereği, Bina bitmiş bile olsa; **yapı ruhsatı** iptal ediliyor.

Bu arada elektrik,su,doğalgaz vs abonelikleri de yapılamıyor.Bu arada yönetmelikler değişmezse bitmiş binaya yeni yeni projeler çiziliyor,deprem yönetmeliği değişmişse yeni güçlendirmeler yapılıyor...Hele bu arada yıllar içinde; (E) Emsal,(TAKS) Taban alanı kat sayısı,(KAKS)Kat alanı kat sayısı,ön,yan ve arka bahçe mesafeleri, (h max)bina yükseklikleri; azalmışsa binanın yıkılarak daha küçük yapılması gerekebiliyor.

Tüm bunlar yapılsa bile yine bu aşamada ev satın alanlardan birinin belediyeye yada maliyeye yine borcu çıkarsa; bu borç ödenmeden iskan alınamıyor. Yani tekrar başa dönülüyor.İskan alamadığınız içinde kat mülkiyetine geçilemiyor,abonelikleri yaptırıyorsunuz ve yapı ruhsatı; ruhsat tarihinden 5 yıl sonra da iptal edildiği için tekrar başa dönüyorsunuz.Burada yanlış olan kat irtifak tapusuyla satış yapılması yada kat irtifakıyla yaşamaya devam edilmesi.Doğru olansa; iskanı alınıp,iskanlı şekilde kat mülkiyeti'ne sahip olunması... **İşte tam bunun için; önemle iskana odaklanılması gerekiyor.** Bunun için aşağıda takip edilmesi gereken prosedürlerin yasa ve yönergelere uygun olarak gerçekleşerek yapının ilerlemesi gerekiyor. (Bknz.İnşaat prosedürleri)

İNŞAAT PROSEDÜRLERİ

İMAR DURUMU BELGESİ AŞAMALARI

- Kadastro'dan çap alınması
- Gerekiyorsa;Koruma kurulu kararı,fotoğraf,röperli kroki eklenmesi
- Dilekçe,(dilekçe ekleri:tapu,çap)ekleriyle,ilgili belediye'ye imar durum belgesi müracaatı
- Tapu sahibi/sahiplerinin yada noterden vekaletname ile vekilinin ilgili belediyeye müracaatı

VARSA; YIKIMLA İLGİLİ , YIKIM & KAZI BELGE AŞAMALARI

- SGK dan esas işveren adına iş yeri dosyası açılması
- SGK dan esas işveren dosyası altında müteahhit iş yeri dosyası açılması
- Belediyeye yıkım ve kazı, teknik sorumluluk taahhüdü verilmesi
- Muhtardan yıkılacak evde kimsenin oturmadığına dair yazı alınması
- Mevcut binanın,elektrik,su,doğalgaz,telefon aboneliklerinin kapatılması
- Yıkım ve kazı ruhsat harçları
- Yıkım hafriyatı dökülecek yerle sözleşmenin belediye'ye ibrazı
- Yıkım hafriyat kamyonları için; Vilayete müracaatla,trafik müdürlüğünden izin ve gün,saat,güzergah alınması
- Yıkım ve kazı ruhsatı alınması
- İhtiyaten yan binaya verilebilecek zararlar için,inşaat all risk sigortası yaptırılması
- Yıkım hafriyat bedellerinin ödenmesi

PROJE ÖNCESİ BELGE AŞAMALARI

- İlgili belediye'den inşaat istikamet rölevesi alınması
- Gerekiyorsa;İfraz yapılması (Yetkin,Harita Müh) ; varsa yola terk işlemleri gibi
- Gerekiyorsa;Tevhid yapılması (Yetkin,Harita Müh) ; varsa diğer parsellerle birleşme işlemleri gibi,
- İfraz veya tevhid yapılmışsa; İfraz ve tevhide göre yeni tapu çıkarılması

PROJE YAPIM AŞAMALARI

- Projelerin ilgili meslek odalarına onaylatılması(Yetkin,Mimar, İnş.Müh, Elk Müh,Mak.mak.Müh.)

İNŞAAT YAPI RUHSATI ALINMASI AŞAMALARI

- İşverenin; **kendi seçeceği** bir yapı denetim şirketiyle anlaşma yapması(Yasa gereği;bunu müteahhit takip edemez)
- Müteahhitle; Noterden müteahhitlik sözleşmesi yapılması
- İnşaat Mühendisiyle;Noterden şantiye şefliği sözleşmesi yapılması
- Binada otopark yoksa;Belediyeye otopark bedellerinin yatırılması
- İnşaat ruhsat harçlarının yatırılması
- inşaat yapım ruhsatı alınması
- Yapı bilgilerini ve bina cephe resmini içeren "Yapı tanıtım tabelası" yaptırılması ve montajı (Bizim uygulmamız 125 cm x 250 cm, Bina cephe resmi, Yapı Mütahhidi, Şantiye Şefi ve tüm ruhsat bilgilerini içerir.)

İNŞAAT SÜRECİNDEKİ AŞAMALAR

- Bina tanıtım tabelasının hazırlanması ve bina dış cephesine takılması(Bina dış cephesi resmini,Ruhsat no,Ruhsat tarih ve proje müelliflerini belirten)
- Kum,mıdır, demir nakli ve işgalıesi için ilgili; ilgili belediyeden izin alınması ve buna ait yol işgalıye harçları
- Hafriyat dökülecek yerle sözleşmenin belediye'ye ibrazı
- Hafriyat harçlarının ödenmesi
- Hafriyat Kamyonları için; Vilayete müracaatla,trafik müdürlüğünden izin ve gün,saat,güzergah alınması
- Beton dökümü için; Vilayete müracaatla,trafik müdürlüğünden izin ve gün,saat,transmixer güzergahı alınması
- Hafriyat döküm yeri bedellerinin ödenmesi
- Elektrik iş yeri dosyası açtırılması
- Şantiye pano projesi yaptırılması ve elektrik idaresine onaylatılması
- Şantiye panosu hazırlanması
- Şantiye panosunun inşaat yerine montajı
- Şantiye panosunun incelenmesi için elektrik idaresinden muayene randevusu alınması
- Şantiye panosu için elektrik idaresinden muayene elemanın alınması ve muayene ettirilmesi
- Şantiyeye elektrik çekilmesi için elektrik kurumundan uygunluk yazısı alınması
- Şantiye panosu için,nüfus müdürlüğünden mevcut ve inşaat adresinize ait ikametgah belgesi alınması
- Şantiye elektrik ön aboneliği yapılması
- Belediye'den;elektrik bağlantısı için asfalt kesimi ve kazı izinleri alınması
- Şantiye elektriği kazısı yapılması
- Şantiye elektriği için yer altı kablosu alınması ve döşenmesi
- Şantiye elektriği kazısı kapatılması
- Şantiye panosuna elektrik idaresince elektrik bağlanması
- Şantiye elektriğinin açılması
- Sular idaresine;yapı ruhsatı,yapı ruhsatında adı geçen kişilerin kimlik fotokopisi ile müracaat
- Sular idaresine ön abonelik yapılması(Pul bedeli,sayaç bedeli,su açma ve keşif bedellerinin ödenmesi)
- Sular idaresinden;şantiye suyu bağlantı uygunluk yazısı alınması
- Belediye'den;şantiye su bağlantısı için asfalt kesimi ve kazı izinleri alınması
- Şantiye suyu için kazı yapılması
- Sular idaresine şantiye suyu için su ve kanalizasyon kurumuna su bağlantısı yaptırılması
- Şantiye suyu kazısı kapatılması
- Şantiye suyu açılması

İSKAN AŞAMALARI

- Asansör projesinin ve uygulamasının makine mühendisleri odasınca onaylanması
- Doğalgaz idaresinde(ön abonelik) bağlantı talebi anlaşmasının imzalanması (Kimlik fotokopisi,adres beyanı)
- Doğalgaz idaresine, bağlantı bedeli ödenmesi

- ☑ Doğalgaz idaresinden iç tesisat yapım belgesi alınması
- ☑ Doğalgaz yetkili iç tesisat firmasıyla doğalgaz iç tesisat proje ve yapım sözleşmesi yapılması
- ☑ Doğalgaz idaresi bağlantı ücret dekontu ve projeyle başvurularak,proje onayı istenmesi
- ☑ Yetkili doğalgaz iç tesisat firmasının projesinin;doğalgaz idaresine onaylatılması
- ☑ Doğalgaz idaresince doğalgaz kutu yerinin tespiti yaptırılması
- ☑ Belediye'den; doğalgaz bağlantısı için asfalt kesimi ve kazı izinleri alınması
- ☑ Doğalgaz kutu bağlantısı için kazı yapılması
- ☑ Doğalgaz idaresine kutu koydurulması
- ☑ Telekom idaresinden bağlantı uygunluk yazısı alınması
- ☑ Belediye'den; telekom için asfalt kesimi ve kazı izinleri alınması
- ☑ Telekom kazısı yapılması
- ☑ Telekom kutu bağlantısı yaptırılması
- ☑ Telekom kazısı kapatılması
- ☑ Temel vizesinin yaptırılması
- ☑ Tapudan Kat irtifak kurdurulması işlemleri
- ☑ Tapudan Kat irtifakı tapusu çıkarılması
- ☑ Emlak beyannamesi verilmesi(Arsadan kat mülkiyetine geçiş olduğu için)
- ☑ Isı yalıtım vizesi için yalıtım malzemelerinin fatura örneğinin yapı denetime teslimi
- ☑ Isı yalıtım vizesinin yapılmış olması
- ☑ Harita teknik uygulama onayı (Binanın yeri ve kotlarının doğru olduğuna dair)
- ☑ Yangın söndürme ekipmanlarının alınması
- ☑ Yangın söndürme ekipmanlarının faturasının belediyeye ibrazı
- ☑ İtfaiye yangın harçlarının yatırılması
- ☑ Yangın söndürme tüplerinin kartlarının belediyeden alınması
- ☑ Yangın söndürme tüplerinin kartlarının satıcıya onaylatılması
- ☑ İtfaiye,yangın tesisat uygunluk raporu ve buna ait işlemler
- ☑ SGK dan esas işverene ait ilişiksiz yazısı alınması
- ☑ Sular idaresi kontrolü ve uygunluk raporu,ve buna ait işlemler
- ☑ Elektrik sayaçlarının alınması
- ☑ Elektrik idaresinden sayaçlara kontrol ve ayar yaptırılması
- ☑ Elektrik idaresinden sayaç ayar belgesi alınması
- ☑ İş bitim belgelerin doldurulması ve yetkili elektrik mühendisine imzalatılması
- ☑ Yapı denetimce elektrik tesisatının kontrolü
- ☑ Yapıya alınacak elektrik direk numarasının elektrik dosyasına yazılması
- ☑ Yapı denetimden elektrik uygunluk raporu alınması ve elektrik idaresine gidilmesi
- ☑ Elektrik idaresi ön aboneliği olunması
- ☑ Elektriğin açılması
- ☑ İtfaiye yangın kontrolü ve uygunluk raporu ve buna ait işlemler
- ☑ Cephe onayı, cephenin belediye komisyonunca onaylanması
- ☑ Bina giriş,arka,yan,ön duvarlarını yapılmış olması

- Yapı denetim uygunluk raporunun tamamlanmış olması
- Telekom olur raporu
- İskan heyeti kontrolü ve uygunluk raporu
- İskan için vergi dairesine ve ilgili belediyeye beyanname verilmesi
- İskan için her kat irtifak tapusu sahibine ait;varsa vergi dairesi ve belediye borçlarının ödenmesi
- Belediyeden yapı kullanma izin belgesi alınması

ABONELİKLER

- Doğalgaz yetkili iç tesisat firmasınca iç tesisat yaptırılması
- Doğalgaz yetkili iç tesisatçıdan abonelik bilgi formu alınması
- Doğalgaz yetkili iç tesisatçıdan alınan abonelik bilgi formuna;adres beyanı,nüfus cüzdanı fotokopisi eklenerek doğalgaz idaresine gidilmesi
- Doğalgaz idaresiyle abonelik sözleşmesi yapılması
- Doğalgaz idaresine güvence bedeli ödenmesi ve doğalgaz aboneliği olunması
- Doğalgaz idaresince iç tesisatın kontrol edilmesi
- Doğalgaz idaresinden,doğalgaz bağlantı uygunluk yazısı alınması
- Doğalgazın açılması
- Tapudan,kat mülkiyeti tapularının çıkarılması(yapı kullanma izin belgesi)
- Belediyeye kat mülkiyeti,emlak beyanamesi verilmesi
- Kanalizasyon idaresinden;kanalizasyon bağlantısı uygunluk yazısı alınması
- Belediye'den;kanalizasyon bağlantısı için asfalt kesimi ve kazı izinleri alınması
- Kanalizasyon kazısı yapılması
- Kanalizasyon idaresi gözetimde,kanalizasyonun ana şebekeye bağlanması
- Kanalizasyon kazısının kapatılması
- Çevre düzenlemesinin ,kanalizasyon kazılarından sonra tamamlanması
- Şantiye Elektrik Aboneliğinin,mesken aboneliğine çevrilmesi
- Sular idaresine mesken abonelikleri için, aslen veya vekaletle başvuru,pul,sayaç,su açma ve keşif bedellerinin ödenmesi,
- Mesken aboneliği için evraklar;(Nüfus müdürlüğünden ev ve inşaat ikametgahı,yapı kullanma izin belgesi aslı ve fotokopisi,eks kart,tapu fotokopisi,dask deprem sigortası)
- Sular idaresinin yerinde kontrolü
- Su sayaçlarını takılması
- Suyun kullanıma açılması
- Kalorifer Isınma cihazlarına gaz verilmesi
- Yukarıdaki Aşamalara ait belge,hizmet bedelleri

Yukarıda verilen opsiyoneller hariç iş kalemleri; Anahtar teslimi betonarme bir inşaatta, yapılması gereken tüm inşaat kalemlerini içerir. Opsiyonel iş kalemlerinin de tarafımızca yaptırılması istenebilir.

İnşaat, baştan sona bir prosedür ve teknik hizmetler zinciridir.Doğru planlanmayan bir yatırım hedefine ulaşamayabilir. İnşaata başlama aşaması;" yasa ve yönetmelikler çerçevesinde" ham projeyi bellekte doğru üretme ve yaratacağı katma değerini getireceği artıları, eksileri; inşaata başlamadan ön görebilmektir.

Bellekte yaratılan projeyi teknik destek alarak hedefinizden sapmadan bitirebilmek ve hedeflenen katma değere ulaşabilmek için ön görülmeyen aksamaların olmaması gerekir...

Bütçeye ve hedefinize uygun olmayan bir proje ve malzeme seçimi tüm hedeflerinizi saptırabilir. İnşaat bütçenizi ve ödeme planınızı önceden doğru olarak bilmeniz ve ek ödemelerin olup olmayacağını,olacaksa ne kadar olacağını bilmeniz gerekir.

Bunları bilmek içinde ilk yapmanız gereken; bu inşaatın "yaklaşık maliyetini" öğrenmek için Tam Yapı Analizi yaptırmaktır. Buda kanımızca; mimarlık, mühendislik, müteahhitlik, danışmanlık, müşavirlik gibi bu işlerin birini yapan firmalardan değil; tüm bu hizmetleri birlikte veren; proje ve inşaat yapımıyla birlikte iştigal eden,mühendisler istihdam eden ve sürekli inşaat yaparak; güncel prosedürlere ve güncel imalat fiyatlarına hakim,yaptığı işlere ait belediyelerden/diğer kurumlardan; resmi üst yapı ve resmi alt yapı iş bitirmeleri olan; "Kurumsal inşaat yapım firmaları" ndan almanızla mümkündür.

TAM YAPI ANALİZİ YAPTIRMAYA NASIL BAŞLARSINIZ?

ARSANIZA İNŞAAT YAPTIRACAKSANIZ

Bizle tam yapı analizi sözleşmesi yapmanız ve analiz bedelini banka hesaplarımıza yatırmanız yeterli olacaktır.

MEVCUT BİR APARTMANDA YÖNETİCİ İSENİZ

Eski apartmanınızın yıkılarak yerine bedeli yada kat karşılığı inşaat yaptırmak istiyorsanız,öncelikle bu analizi ve kat maliklerinin ödemeleri gereken miktarları kat malikleriyle paylaşmanız gerekmektedir.Apartmanınızda 30 daire varsa her kat malikine bu analiz bedelinin 1/30 'u kadar bedel düşecektir..

Yönetim olarak apartmanınıza "Yapı analizi (yaklaşık inşaat keşfi)" yaptırmak için yetki kararı alıp, karar defterine de bu yapı analizi(yaklaşık inşaat keşfi) kararı işlendikten sonra; bu bedeli kat maliklerinden aidatla tahsil edip; size vereceğimiz süre kapsamında banka hesaplarımıza yatırmanız yeterli olacaktır.

MEVCUT BİR APARTMANDA YÖNETİCİ DEĞİL AMA KAT MALİKİYSENİZ

Eski apartmanınızın yıkılarak yerine bedeli yada kat karşılığı inşaat yaptırmak istiyorsanız,öncelikle bu analizi ve kat maliklerinin ödemeleri gereken miktarları yöneticinizle paylaşmanız gerekmektedir.Yönetiminizin apartmanınıza "Yapı analizi (yaklaşık inşaat keşfi)" yaptırmak için karar alıp, karar defterine de bu yapı analizi (yaklaşık inşaat keşfi) yaptırma yetki kararı işlendikten sonra yöneticinizin bizimle "Yapı analizi (yaklaşık inşaat keşfi)" sözleşmesi yapması yeterli olacaktır.

MEVCUT PROJENİZ Mİ VAR?

Bize ulaşarak aşağıdaki tam yapı analizi sözleşmesi yapmanız ve bundan sonrada beş gün içinde; analiz bedelini yüzde 10 eksikle banka hesaplarımıza yatırmanız yeterli olacaktır.

TAM YAPI ANALİZİ SÜRESİ

Tam yapı analizi'nin inşaatınızın büyüklüğü ile ilgili bir zaman dilimine ihtiyacı vardır. Bu zaman dilimi için genel olarak 40 günlük bir süre makul bir süre sayılabilir.

TAM YAPI ANALİZİ SİZE ZAMAN KAZANDIRIR

Tam yapı analizi çalışması yaptırdıktan sonra inşaatla başladığında; tüm süreçler çok hızlanır. Neyin, nasıl, ne miktarlarda ve hangi donanımlarla ve hangi sürede yapılacağı net olarak belli olduğu içinde zaman kaybınızı önlediği gibi üste de zaman kazandırır.

TAM YAPI ANALİZİ PARA KAYBETMENİZİ ÖNLER..

Tam yapı analizi; "Başınıza gelecekları, başınıza gelmeden önce bilmektir." Tam yapı analiziyle; başınıza gelecekları, başınıza gelmeden öğrenir. Buna göre inşaatınızı yaptırmaya yada yaptırmamaya karar verirsiniz. İnşaatla yaptırmaya karar verdiğinizde ise artık her şey çok nettir. Bundan sonra; bizden aldığınız teknik dosya ile neyin, nasıl yapılacağını çok net bilerek; ister bize, isterseniz üçüncü şahıslara inşaat yaptırabilirsiniz.

TAM YAPI ANALİZİ FİYATLARIMIZ

Mimari, statik, elektrik tesisat, mekanik tesisat ve diğer projeleriniz yoksa; "TAM YAPI ANALİZİ FİYATLARIMIZ" 10.000 TL + kdv 'den başlayıp; İşinizin büyüklüğüne ve vasfına göre yukarı doğru gitmektedir.

Aşağıdaki, Tam Yapı Analizi Fiyatlarımız; binanızın / binalarınızın büyüklüğüne, vasfına ve yerine göre değişiklikler arz edebilir.

Mimari, statik, elektrik tesisat, mekanik tesisat ve diğer projeleriniz varsa; "TAM YAPI ANALİZİ FİYATLARIMIZ"; aşağıdaki fiyatlarımızın % 90 'ıdır.

0 m ² > Yapılacak; toplam inşaat alanınız ≤ 500 m ² arasında ise;	10.000 TL + kdv
501 m ² ≤ Yapılacak; toplam inşaat alanınız ≤ 1.000 m ² arasında ise;	15.000 TL + kdv
1.001 m ² ≤ Yapılacak; toplam inşaat alanınız ≤ 1.500 m ² arasında ise;	20.000 TL + kdv
1.501 m ² ≤ Yapılacak; toplam inşaat alanınız ≤ 2001 m ² arasında ise;	25.000 TL + kdv
2.001 m ² ≤ Yapılacak; toplam inşaat alanınız ≤ 2.500 m ² arasında ise;	30.000 TL + kdv
2.501 m ² ≤ Yapılacak; toplam inşaat alanınız ≤ 3.000 m ² arasında ise;	35.000 TL + kdv
3.001 m ² ≤ Yapılacak; toplam inşaat alanınız ≤ 3.500 m ² arasında ise;	40.000 TL + kdv
3.501 m ² ≤ Yapılacak; toplam inşaat alanınız ≤ 4.000 m ² arasında ise;	45.000 TL + kdv
4.001 m ² ≤ Yapılacak; toplam inşaat alanınız ≤ 4.500 m ² arasında ise;	50.000 TL + kdv
4.501 m ² ≤ Yapılacak; toplam inşaat alanınız ≤ 5.000 m ² arasında ise;	55.000 TL + kdv
5.001 m ² ≤ Yapılacak; toplam inşaat alanınız ≤ 6.000 m ² arasında ise;	80.000 TL + kdv
6.001 m ² ≤ Yapılacak; toplam inşaat alanınız ≤ 7.000 m ² arasında ise;	100.000 TL + kdv
7.001 m ² ≤ Yapılacak; toplam inşaat alanınız ≤ 8.000 m ² arasında ise;	120.000 TL + kdv
8.001 m ² ≤ Yapılacak; toplam inşaat alanınız ≤ 9.000 m ² arasında ise;	140.000 TL + kdv
9.001 m ² ≤ Yapılacak; toplam inşaat alanınız ≤ 10.000 m ² arasında ise;	160.000 TL + kdv
10.001 m ² ≤ Yapılacak; toplam inşaat alanınız ≤ 11.000 m ² arasında ise;	180.000 TL + kdv
11.001 m ² ≤ Yapılacak; toplam inşaat alanınız ≤ 12.000 m ² arasında ise;	200.000 TL + kdv
Yapılacak; toplam inşaat alanınız > 12.000 m ² ise; lütfen bize ulaşınız ...	

Fiyatlarımız enterpole edilmez,m2 aralığındaki hangi fiyat varsa; o aralık alınır. Analiz fiyatınızı öğrenmek için bizi arayarak inşaatınız hk.detaylı bilgi vermeniz yeterli olacaktır.

Kat karşılığı inşaat yaptırmak yada bedeli karşılığında inşaat yaptırmak için "tam yapı analizi çalışması" tüm beklentilerinize cevap verecektir

Soracaklarınız mı var ?

0 212 234 00 75 ve 0 212 234 00 76



Bizler, deneyimli ve yetkin

inşaat mühendislerinden oluşan

resmî/özel üst yapı/alt yapı iş bitirmeleri olan

bir inşaat yapım ve proje firmasıyız

siz isterseniz de; biz size yanlış inşaat yaptırmayız...

İnşaatınızı yaparken de, yaptıktan sonra da işimizin arkasında duracağımız gibi;

Gece/Gündüz hemen şimdi bizi arayabilirsiniz



7 gün / 24 saat 0532 701 40 19

Size; sorunsuz ve yıllara meydan okuyacak, bir yapı sahibi olmanızı temenni ederiz...