57 ADA, MANOLYA 3 BLOKLARI

DIŞ CEPHE TAMİR BAKIM ONARIM UYGULAMA İŞLERİ

TEKNİK ŞARTNAME

**1-YAPILACAK İŞİN AMACININ AÇIKLANMASI VE İŞİN İÇERİĞİ**

**1.1- UYGULAMANIN AMACI:**

57 Ada Manolya 3 Sitesi’nde bulunan 18 bloğun;

-Cephe dış yüzeylerinin bakım, onarımı ve boyası

-Balkon korkulukları, bina girişleri korkulukları, yangın kapıları, yangın merdiveni ve korkuluklarının, kapalı otopark giriş ve merdiven korkuluklarının yağlı boya ile boyanması

-Tüm bina içlerinin bakım, onarım ve boyanması

- Kapalı otoparkların bakım, onarım ve boyanması

1.2-YÜKLENİCİ TARAFINDAN YAPILACAK İŞLER:

 57 Ada Manolya 3 Sitesi’nde bulunan 18 bloğun;

**1.2.a -Cephe dış yüzeylerinin ve tüm bina içlerinin bakım, onarımı ve boya işleri;**

-Dış cepheleri ve dış cepheye açık bulunan balkonlarında, mevcut balkon içi duvarlarında-tavanlarında, dış cephe yüzeylerini boyamadan önce çatlakları açmak amacıyla yüzeylerin 100 - 150 bar basınçta su jeti ile bölgesel yıkanarak hasarın görülmesi, çatlakların yıkama sonrasında çekiçle kırılması, kaba tamiratların Terraco terramix, Basf Emaco vb., İnce tamirlerin Weber tec. vb. ile tamir edilmesi ve yüzeyde iz bırakmamasına özen gösterilmesi,

-Çatlaklarda açığa çıkan demirlerin tel fırça ile temizlenerek korozyona karşı uygun astar /epoksi malzemeyle korunması. Tüm bu yüzeylerin tamiri, astarlanması ve boyanması,

-Dilatasyonlardaki çatlakların tamiri,

-Prekastların bozuk yatay ve düşeydeki birleşim yerlerine, poliüretan derz dolgu fitili konulması ve poliüretan mastik çekilerek su geçirmez duruma getirilmesi,

-Pencere kenarlarının açık bölümlerinin, UV dayanımı olan poliüretan mastikle hava geçirmez duruma getirilmesi.

-Çatı parapetleri ve balkon çiçekliklerinin bakım, onarımı ve boyası

-Mevcut balkon içi pimaş borularının çatıdan iptali sağlanıp, pimaş boruların dış cepheden geçirilmesi ve çatıdan bağlantısının sağlanması

- Panjur üstlerindeki yatay zeminlerde su izolasyonu sağlamak amacıyla astar uygulaması sonrası ilk kat boya uygulamasına geçilmeden, su geçirmeyen esnek ve kalın dış cephe izolasyon malzemesi olan Roofguard mercan rulo ile tekstürlü olarak uygulanması

- Çatı parapet altındaki alanlarda kuş pisliğinden dolayı aşırı derecede kirlilik görülmektedir. Bu alanların yüzey hazırlığı ve boya uygulaması yapıldıktan sonra “Kuş Kondurmaz Diken” sistemler ile kapatılması

-Tüm bina içlerinin ( kat holleri, merdiven sahanlığı, çöp odası ve çöp kovası, kat depoları ve tesisat şaft kapakları, bodrum katlar) bakım, onarım ve boyanması.

- Blok girişlerindeki kumlu sıvanın sökülüp yerine doğal taş döşenmesi

- Kapalı otoparkların boyanması

**1.2.b-Metal işleri;**

Yangın merdivenlerinin paslı yerlerinin tamiratı ve yağlı boya ile boyanması (basamaklar, kapılar ve korkuluklar),

Balkon korkulukları, bina giriş korkuluklarının tamiri ve yağlı boya ile boyanması,

Kapalı otopark giriş ve merdiven korkuluklarının boyanması

**Bütün cephelerin tamirat ve boyanması (bütün bunlar ihale bedeli olup anahtar teslim fiyat ile yüklenici tarafından yerine getirilecektir).**

**2.UYGULAMA ÖNCESİ DİKKAT EDİLECEK KONULAR**

**2.1**-Özellikle başlangıçtaki onarım ve tadilatlarda, cam, ahşap, alüminyum ve diğer mevcut yapı elemanları uygulama sırasında zarar görmemesi için dikkat edilmelidir.

**2.2**-Dış cephe boyası yapılacak yüzeyler tamiratı yapıldıktan sonra gereken kuruma sürelerine uymalı, yüzeyler nemli olmamalıdır.

**2.3**- İskele kullanımlarında, iskele kelepçelerinin uzunluğu sistem kalınlığına uygun olmalı, işçi emniyet açısından (herhangi bir düşme durumunda) duvar ve iskele arasındaki mesafe yeterli olmalı ve iskele kelepçeleri için açılan deliklerden blok yüzeylerine ve iç bölümlere su sızması engellenmelidir. İskele sökümünden sonra bu delikler uygun yalıtım malzemeleriyle yalıtılarak cephe genel görüntüsüne uygun duruma getirilecektir.

**2.4**- Düzenli bir uygulama için sistem direk güneş ışığına, yağmura ve şiddetli rüzgâra karşı korunmalıdır.

**2.5**- Cepheyi, çalışan düzenini etkilemeyecek biçimde ve özellikle güneş gelen bölgelerde yağmur ve rüzgârdan korumak için iskele dışı file ağı kullanılması öncelikle gereklidir.

**3.-MALZEMENİN ALIMI, DEPOLANMASI, KULLANILMASI VE EMNİYET ÖNLEMLERİNİN ALINMASI**

**3.1**- Yüklenici kullanmayı taahhüt ettiği cins ve miktarda malzemeyi, toptan ya da parça parça iş sahasında kendisine ayrılacak alana getirecek ve depolanacaktır. Özellikle tamir malzemeleri boya ve astar gibi temel malzemeler yönetim yetkilisine teslim edilecek olup bu yetkili tarafından ambar kaydına alınacaktır ve kullanım sırasında imza karşılığı olarak yüklenici yetkililerine teslim edilecektir. Böylece kullanılan malzeme cins ve miktarları kontrolü sağlanacaktır.

**3.2**- Yanıcı, parlayıcı, patlayıcı özelliği olan yâda yakıcı, eritici asit özelliği olan malzemeleri depolanması ve kullanılması sırasında yüklenici ayrıca ek güvenlik önlemlerini alacak ve uygulatacaktır(eldiven-maske-gözlük-örtü vb.). Bu tür malzemenin depolanması ve uygulanması esnasında sigara içmek ve ateş yakmak yasaktır. Bu tür direkt güneş altında bulundurulmayacak, özenle depolanacak, kullanımı ve depolanması sırasında insanlarla ve doğal çevreye temasları kesinlikle önlenecek, bunun için gerekli tüm emniyet önlemleri alınacak olup bu ve benzeri durumlarda doğacak sorumluluk ve sonuçları ve / veya tazmini yüklenicinin sorumluğundadır.

**4.YÜZEYE ÇIKAN DONATILARIN KORUNMASI VE BETONARME ELEMANI’NIN BİNA DIŞ YÜZEYLERİNDE ONARIMI**

**4.1**- Bina dış yüzeylerinde görünen betonarme perde ve prekast cephe elemanlarında beton pas payı tabakasının dökülmesinden dolayı açığa çıkmış ve korozyona uğramış boyuna ve enine donatıların temizlenip korozyonun önüne geçilmesi ve dökülmüş yerlerin yapısal amaçlı onarıdır. Yüzeye çıkan ve korozyona uğrayan donatıların bulunduğu bölgede gevşek durumda olan betonlar kırılarak atılacak, serbestçe duran çatlak ve kırılmış haldeki beton malzeme yüzeyden uzaklaştırılacaktır. Görünen tüm boyuna ve enine donatı yüzeyleri, matkap ucuna takılan çanak fırça yardımı ile fırçalanarak pastan arındırılacaktır. Bu işlem sırasında donatılar üzerinde hiçbir şekilde pas kalmayacaktır. Bu işlemin devamında donatı yüzeylerinin antikorozif boya ve epoksi boya uygulanacaktır. Bu ürün, orta sertlikteki bir fırça ile donatı yüzeyinde 1mm kalınlığında bir kaplama elde edilene kadar (ilk katın kuruması beklenerek) iki kat olarak uygulanır. Daha sonra yapısal eleman üzerindeki kesit kaybı, eleman suya doyurulduktan sonra çimento bazlı yüksek dayanımlı, rötre yapmayan tamir harçları ile onarılacaktır. Kullanılacak olan yapısal harcın özellikle yönetime üretici firma basılı dokümanı olarak verilecektir. Malzemelerin kullanılmasında üretici firmanın talimatlarına ve teknik spesifikasyonuna mutlaka uyulacaktır. Kontrolör uygulamayı denetleyecektir. Tiksotropik tamir harçları, mala ile uygulanacaktır. Tamiratlar sonrası Yönetim kontrollüğünün onayı ile bölgede boya işleri başlatılabilir.

**5.BETONARME ELEMANLARDAKİ YÜZEY ÇATLAKLARININ ONARIMI**

 **5.1**- Betonarme perde ve prekast cephe elemanları incelenerek varsa yüzeylerindeki milimetre görünümündeki çatlaklar ‘‘V’’ şeklinde açılıp, suya doygun duruma getirildikten sonra Terraco, Basf, Weber vb. marka koruma ve yalıtıma uygun ince harç ile doldurulacaktır.

**6.PREKAST PANEL BİRLEŞİM BÖLGELERİNİN MASTİKLENMESİ**

**6.1**- Prekast cephe elemanlarının birleşim bölgeleri gözden geçirilecek, varsa çatlamış veya zarar görmüş bölgelerde aşağıda açıklanan onarım yapılacaktır.

Birleşim bölgesindeki çatlak veya hasarlı bölge takip edilecek, bu bölgenin bitiminden başlayarak en az 1m daha uzaklığa kadar olan kısım açılacaktır. Mastiklenecek yüzey yapısal olarak sağlam ve kuru, nemden, pislikten, gevşek parçalardan, yağdan, boyadan, bitümden ve kür malzemelerinden arındırılmış olmalıdır. Temiz ve sağlam bir yüzey elde etmek için gerekirse taşlama ya da tel fırça ile temizlenmelidir.

Temizlenen yüzeyde su kalmadığı gözlemlendikten sonra yerleştirilecek ve tek komponentli poliüretan esaslı derz dolgu mastiği Weber, Sika, Basf vb. marka ve eşdeğer poliüretan mastik malzeme ile mastiklenecektir. Dolgu, açılan bölge tamamen dolacak şekilde uygulanacaktır. Boya olarak kalacak bölgeler varsa mastik rengine yönetim karar verecektir.

**6.2**- Yüklenici, malzemenin uygulanmasından önce ilgili teknik bilgi dokümanlarını Yönetim’e teslim ederek onay alacaktır.

**6.3**- Pencere kenarları için, çekilecek UV dayanımı olan Poliüretan mastik seçilecek, bu işlem sadece mastiği olmayan yüzeylere uygulanacaktır.

**7.ONARILAN YÜZEYLERİN MEVCUT DOKUYA UYGUN DURUMA GETİRİLMESİ**

**7.1**- Her ne şekilde olursa olsun yüzey onarımı yapılmış olan bölgeler mevcut duvar yapısından farklı bir görünüme ve yüzeye bürünmüş olacaklarından, bu tamir gören bölgeler, mevcut duvar yapısına uygun dokulu duruma getirilecektir.

**8.DIŞ CEPHE TEKSTÜRLÜ VE DÜZ YÜZEYLERİN BOYANMASI**

**8.1**- Binaların dış cephe boyaları Yönetim tarafından belirlenecek renklerde olacaktır. Yüklenici üretici firma ile birlikte bina mevcut yüzeylerinde renk örneklerini yapacağı örnek uygulamanın Yönetimin onayından sonra uygulamaya başlar.

**TEKNİK ÖZELLİKLER: (Yüklenici tarafından verilecek)**

Bütün ahşap, alüminyum, PVC, metal ve panjur storları uygulamaların yapıştırıcı malzemelerden ve boyadan korunması (koruma malzemesi yükleniciye ait olmak üzere) yüklenicinin sorumluluğundadır. Korunmayan bölgelerin veya temizlenemeyecek derecede hasar görmüş bölgelerin değiştirilmesi ve zararın tazmini yükleniciye aittir.

**8.2- RULO İLE BOYA YAPILMASI:**

Astar boya (minimum uygulama ölçüsü boya katalog değerinden kg /m2)

2 Kat boya uygulanacak (minimum uygulama ölçüsü boya katalog değerinden kg/m2)

Yüzeyler tekrar kontrol edilerek, gerekiyor ise dolgu yapılarak zemin düzeltilecektir. Son kat boya uygulanarak iş sonlandırılacaktır.

Kullanılan Boya miktarı (minimum uygulama ölçüsü boya katalog değerinden)

0,250-0,300 kg/m2 olacaktır.

**8.3- DİĞER KONULAR:**

Yüzeylerde yapılacak her yeni kat işlem için Yönetim onayı alınmadan işe başlanmayacaktır. Tamamlanmış diğer uygulamaların boyadan korunması, malzemesi ile birlikte yükleniciye aittir.

**8.4- MALZEMELER:**

İşin yapımı ile ilgili her türlü malzeme için;

Kullanılacak astar ve boyanın kullanım miktarı yüklenici tarafından teklifte belirtilmiştir. Yönetim bu malzemeyi işin başlangıcında sayarak teslim eder, kullanımı yapılan boş kutuları teslim alır. Hazırlıkta kullanılan malzemenin dışında hurda ve boş atık malzeme sayılarak Yönetime teslim edilir. Şantiyeye irsaliyeyle ve sayılarak giren malzemenin dışarıya kontrolsüz çıkartılmasına izin verilmez.

**8.5- ALET EKİPMAN:**

Spatula, rulo, fırça, naylon branda, koruma bantları, vb. gibi tariflenen işin yapılabilmesi için gerekli tüm araç gereçler, her türlü iskele malzemesi, iskele kurma ve sökme ile malzemelerde oluşabilecek zayiat ve hasarlar yükleniciye aittir.

**8.6- TAŞIMALAR:**

Şantiye içi ve dışı, yatay ve düşey her türlü taşıma, nakliye, yükleme, boşaltma yükleniciye aittir. Yüklenici taşımaların güvenli ve çevre, işçi sağlığına uygun olması için gereken her önlemi alacaktır.

**9.DEMİR BALKON KORKULUKLARIN METAL BOYASIYLA BOYANMASI**

 **9.1**- Boyanın uygulanacağı yüzey zımparalanıp, kir, pas ve tozdan temizlendikten sonra eğer var ise yüzey bozuklukları ve birleşim yerleri metal macunuyla giderilecek ve pürüzsüz bir yüzey elde edecektir. Macunun kurumasından sonra mat metal boyasının 1.kat uygulaması yapılacak, 2. Kat uygulama için 1 gün sonra yapılacaktır. Sabit ve homojen renklendirme sağlanacaktır.

**9.2**- İşin yapımı ile ilgili her türlü malzeme için; astar ve boyanın marka, renk ve kullanım miktarları yüklenici tarafından teklifte belirtilmiştir(Üretici firma broşürleri teklife eklenecektir).

**9.3**- İşin yapımında kullanılacak alet, edevat, avadanlık, donanım yükleniciye aittir.

**9.4**- Balkon korkulukları boyanması işler, dış cephede görülen balkon korkuluğu boya yüzeyi (ön arka dâhil) m2 birim fiyatı içerisinde olup ayrıca ek bedel ödenmeyecektir.

**9.5**- Yangın merdivenleri korkuluklarla aynı özellikte hazırlanacak ve teklif edilen malzeme ile boyanacaktır.

**9.6**- Kapalı otopark giriş ve merdiven korkulukları aynı özellikte hazırlanacak ve teklif edilen malzeme ile boyanacaktır.