

TYYK BŞK.LIĞI İKİ AYLIK FAALİYET RAPORU

SUBAT 2021

1. Beşeri Amaçlı Su Depoları ile Yeşil Alan Sulama Su Depo Makine Dairelerinde bulunan 12 yıllık Genleşme Tankları metal yorgunluğu nedeniyle yenileri ile değiştirilmiştir. Toplam iş maliyeti olan 3.186 TL. 01.06 Gider Kaleminden ödenmiştir.

2. 13 – 21 Şubat 2021 tarihleri arasındaki yoğun kar yağışı / buzlanma / don gibi kötü hava şartları ile yeterli mücadele yapılmış ve Site sakinlerinin mümkün olduğunca mağdur olmamaları sağlanmıştır. Mücadele esnasında toplam 3.037 TL. Masraf (Kiralık küreme aracı “JBS” kira bedeli, Yönetim küreme aracı benzin masrafı) yapılmıştır.

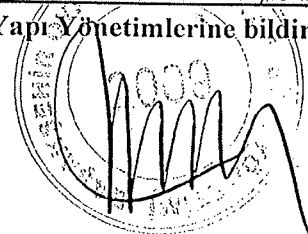
3. 18 Şubat 2021 gecesi saat 23.30 sularında A-11 Blok Yapıyı besleyen ana elektrik kablosu A-17 Blok Yapı önünde patlamış ve A-11 Blok Yapı elektriksiz kalmıştır. Durum hemen BEDAŞ AŞ. İlgili birimine bildirilmiş ve arıza tespit sonrası onarıma başlanılmıştır. Toprak seviyesinden 1.5 metre derinlikte patlayan yaklaşık 10 metre uzunluğundaki kablo 23 saatlik bir onarım sonrası değiştirilmiş ve onarım tamamlanmıştır. Onarım sonrasında kazı yapılan yer kapatılmış ve karo parke taşı döşenerek eski haline getirilmiştir. 2

3.1. 3 saatlik süre içinde A-11 Blok Yapı ana imdat jeneratöründen beslenmiş ve Site Sakinlerinin mağdur olması önlenmiştir. Kablo patlamasının, kar sularının bir şekilde hasar gören kablo yalıtım malzemesinden sızarak yüksek voltaj ileten bakır tellere gelmesinden dolayı olduğu, onarım ekibi tarafından ifade edilmiştir.

3.2. Arıza başlangıcı esnasında Kombilerinde arıza oluşan A-11 Blok Yapıdaki 7 Daire Sakinin dilekçeleri işlem yapılmak üzere BEDAŞ Sefaköy İşletme Müdürlüğüne gönderilmiştir. (TYYK Bşk.lığının 23 Şubat 2021 gün ve 2021-23 ile 01 Mart 2021 gün ve 2021-31 sayılı yazıları) Yapılan kazı çalışmaları esnasında 820 TL. Bedel ile JBS kiralanmıştır.

4. 19 Şubat 2021 günü Başakşehir Belediye Başkanı Sayın Yasin KARTOĞLU, Yönetim Kurulu Başkanlığına makam ziyaretinde bulunmuştur. Ziyaret esnasında Sıfır Atık Projesi, Oyakkent İ.Ö.Okul karşısına yapılacak Sağlık Merkezi Projesi, Anafartalar Caddesinin Oyakkent İ.Ö. Okul yanından Üniversite yoluna bağlantısı, Oyakkent 2. Etap Konutları arkasına yapılacak spor sahaları projesi, Oyakkent 1. Etap Konutları karşısına yapılan Kültür Merkezi ve Ağaçlandırma projeleri konularında bilgi alışverişinde bulunulmuştur.

5. İstanbul Valilik Makamının Sığınak Odaları kullanım yasakları hakkındaki 06 / 01 / 2021 gün ve E-15342297-045.02-1183 Sayılı Yazısı “Sığınak Odalarına Haksız Müdahalenin Önlenmesi talebiyle Yönetici veya herhangi bir Daire Sakini Adli Makamlara başvurabilir” tüm Blok Yapı Yönetimlerine bildirilmiştir. (TYYK Bşk.lığının 26 Ocak 2021 gün ve 2021 – 009 sayılı yazısı)



6. İstanbul Valiliğinin 06 / 01 / 2021 gün ve E-15342297-045.02-1183 sayılı yazısı kapsamında C-1 Blok Yapı ve C-2 Blok Yapı sığınak odalarından dörder adedinin, alınan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Kararı ile 2014 yılında itibaren Blok Yapı Kat Malikleri Genel Kurul Toplantıları için senede bir gün kullanılacak şekilde mimari yapıyı bozmadan sadece plastik masa ve sandalye konularak tefriş edildiğine ve bu şekilde muhafaza edildiğine dair bilgilendirme yazısı Başakşehir Kaymakamlık Makamına gönderilmiştir.

7. BEDAŞ AŞ Sefaköy İşletme Müdürlüğüne A-11 Blok Yapı arıza onarımı için teşekkür yazısı ve Hürriyet Bulvarı Sokak Aydınlatmaları için de hatırlatma yazısı yazılmıştır. (TYYK Bşk.lığının 23 Şubat 2021 gün ve 2021-23 ile 2021-25 sayılı yazıları)

8. A ve C Kapı bölgelerinde bulunan 12403 ve 12404 sayılı trafo tel çitlerine uyarı levhası konulmuş ve kötü görüntü oluşturan boyalar kapatılmıştır. 12404 numaralı trafo etrafındaki toprak alana mevsimi geldiğinde akşamsefası / papatya / gelincik gibi kır çiçeklerinden tohumlama yapılacaktır.

9. A-16 Blok Yapı Elektrik ve Sığınak odaları duvarlarındaki hasarlı yerler onarılmış ve boya bakımları yapılmıştır.

10. Evsel Atık Kutuları kumanda panel tablolarına amortisör takılarak kumanda tablosunun hasar görmesi engellenmiştir.

11. A-9 ve A-11 Blok Yapıların kırılan ön kapı camları yenileri ile değiştirilmiştir. A-9 Blok Yapı çıkış kapısını kiran daire sakininden 230 TL. Cam bedeli tahsil edilmiştir.

12. Asist Temizlik Firmasına aldırılan çamaşır makinesi, C-2 Blok Yapı Sığınak Odalarından birine konulmuş ve sadece paspas ile mob yıkanması amacıyla kullanımına başlanılmıştır.

13. A Kapı bariyerine çarpan A-3 Blok Yapı 41 numaralı daire sakininden 150 TL. Bariyer kol bedeli tahsil edilmiştir.

14. Kar mücadelesi kapsamında hasar gören kaldırım bordür taşları ile delinatörlerin (trafik dubaları) onarımına devam edilmektedir.

15. Dönem içinde muhtelif asansör (A-11 "kontaktör", A-14 "taşıma halatı ve hız kumanda kartı", A-15 "kontaktör") arızalarına müdahale edilmiş ve toplamda 12.021,30 TL. Ödeme yapılmıştır.

16. A-3, A-4, A-5, A-6, A-7, A-8, A-9, A-13, A-15, B-1, C-1 Blok Yapılardaki aydınlatma arızaları ile Toplu Yapı aydınlatma arızalarına müdahale edilmiştir.

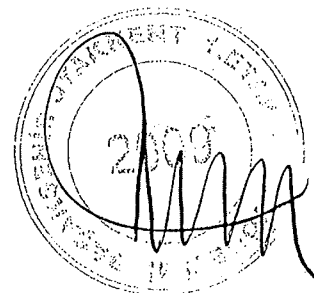
17. A-3, A-5, A-6, A-7, A-8, A-9, A-11, A-13, A-15, C-1Blok Yapılarda kapı onarımları yapılmıştır.

18. Ay içinde;

18.1. Kapı numaraları; A-3/1, A-4/11, A-6/45, A-10/22, B-2/ 43 olan 5 aile Siteden taşınmışlardır.

18.2. Kapı numaraları; A-3/9, A-6/45, olan 2 aile Site içine taşınmışlardır.

19. Ay içinde A-9 ve A-12 Blok Yapıların Ortak Alan genel temizliği yapılmıştır.



MART 2021

1. 05 Mart 2021 günü saat 10.00 - 11.00 arasında Kaymakamlık Makamı ile Başakşehirde bulunan Site Yönetimlerinin katıldığı zoom toplantısı icra edilmiştir. Toplantıda özetle;

1.1. Sitelerde yapılacak tüm Toplantılar (Kat Malikleri Genel Kurul, Toplu Yapı Temsilciler vs.) üç gün öncesinden Kaymakamlık Makamına yazı ile bildirilmesi,

1.2. Toplantı salon özelliği, m2. Ölçümü, kaç kişinin katılacağı, toplantı için davet edilen Kat Maliklerinin isim listesi, toplantı salon hazırlığı için yapılan hazırlıklar yazı içeriğinde olması,

1.3. Toplantıya Kaymakamlık Makamınca bir kamu memurunun gözetmen / izleyici olarak görevlendirileceği,

1.4. Bölgemizin, her an Kırmızı Risk Kategorisine dönüşebileceği tehlikesi nedeni ile Toplantılara kısıtlama getirilebileceği,

1.5. Site Sakinlerinin mümkün olduğunca toplu olarak bir arada bulunmamaları ve taziye / kutlama / misafirlik / özel ders gibi kalabalık teşkil edecek faaliyetlerin yapılmaması,

İfade edilmiştir.

2. Gerekli tüm hazırlıklar yapılarak, C-1 Blok Yapı Toplantı Salonunda (yaklaşık 300 m.2) 16' sı Asil, 7' si Vekâlet kullanarak toplamda 23 Blok Yapı Yöneticisinin katılımı ile 04 Mart 2021 Perşembe günü olağanüstü ve olağan olacak şekilde iki TYTK Toplantısı icra edilmiştir. Hazırlık kapsamında Toplantı Salonunda aynı gün dezenfektasyon uygulaması yapılmış, kişiler arasındaki mesafenin en az 2.5 metre olması ve hijyen şartları sağlanmış, tüm katılımcıların maske taktığı görülmüştür.

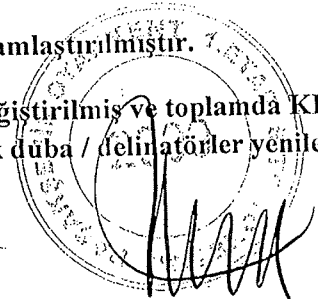
3. Benzer tedbirler alınarak 11 Mart 2021 Perşembe günü de 19 Üyenin bizzat, 1 Üyenin de vekâlet kullanarak iştirak ettiği olağan TYTK Toplantısı gerçekleştirilmiştir.

4. Dönem içinde A-9, A-13, A-14, B-1 Blok Yapılardaki mermer onarımları yapılmış iş bedeli olarak tutanak ile 6.000 TL. Ödeme yapılmıştır. Tüm Blok Yapılar Posta Kutu numaralarından eksik olanlar tamamlanmıştır.

5. 31 Mart 2021 günü Oyak İnşaat AŞ. Gn. Md. Yardımcısı Yavuz Bey, Ömür Bey ve İTÜ Yapı İnşa Fakültesi Öğretim Üyesi Prof. Dr. Şenol Bey ve beraberlerindeki Teknik Heyet ile A-3 Blok Yapıdaki duvar çatlaklarını incelemek için gelmişlerdir. Heyete TYTK Bşk.lığı Üyeleri ile A-3 Blok Yapı ilgili Kat Malikleri ve diğer Blok Yapılardan arzu eden Kat Malikleri / Blok Yöneticileri iştirak etmişlerdir. Heyet incelemelerde bulunmuş, sorular cevaplandırılmış ve yapılan kontrol / incelemeler sonuçlarının raporlanacağını ifade etmişlerdir. Ayrıca Nisan ay içerisinde mimari ve teknik olarak neler yapılmasının belirlenmesi için Teknik bir heyetin gönderileceği, onların vereceği bilgilere istinaden Raporlama yapıp, Oyak İnşaat AŞ. İlgili birimlerine gönderileceği belirtilmiştir. Durum TYTK Bşk.lığı tarafından takip edilmektedir.

6. Kar ile mücadele yapılmış ve kırılan / devrilen ağaçlar budanmış, sağlaştırılmıştır.

7. Altı asansördeki " A-6, A-9, A-13, A-15, A-16, B-2" arızalı parçalar değiştirilmiş ve toplamda KDV dahil 1.947 TL. Ödeme yapılmıştır. Site içinde muhtelif yerlerde bulunan kırık düba / delinatörler yenilenmiştir.



8. Blok Yapı etrafındaki peyzaj örtü düzenlemesi devam etmektedir.

9. B-1 Blok Yapı Daire 3 Kat Maliki, TYYK Bşk.lığı Yönetim Faaliyetleri hakkında TYYK Bşk.lığı ve TYDK Bşk.lığı adresli olarak 09 Mart 2021 tarihli şikâyet yazısı göndermiştir. Söz konusu yazı TYDK Bşk.lığı 80.nci Denetleme Dönem Raporunda Sayfa 3. Md. 6. b. Olarak yer almıştır. B-1 Blok Yapı Daire 3. Kat Malikine TYYK Bşk.lığının 15 Mart 2021 gün ve 2021-042 sayılı yazısı ile cevap verilmiş ve konu bütünlüğü sağlanabilmesi için işbu Faaliyet Raporuna EK yapılmıştır.

10. TYYK Bşk.lığı Üyeleri, Yönetim Muhasebe / Aidat Sorumlusu, TYDK Bşk.lığı Üyeleri ve B-2 Blok Yapı Yöneticisi iştiraki ile TYYK Bşk.lığının 2021-2022 DİP / Bütçe çalışmaları tamamlanmıştır.

11. *A-1, *A-2, *A-3, *A-10, *A-15, *A-16, *A-17, *A-18, *B-1, *B-2, *C-1, *C-2 Blok Yapılardaki aydınlatma arızaları ile Toplu Yapı aydınlatma arızalarına müdahale edilmiştir.

12. *A-3, *A-4, *A-10, *A-13, *A-14, *A-16, *A-18, *B-2, *C-1 Blok Yapılardaki kapı onarımları yapılmıştır. A-C Kapı bariyer altında kalan asfalt onarımları tamamlanmıştır.

13. Ay içinde;

13.1. Kapı numaraları; A-2/32, A-3/11, A-13/43, A-16/45, A-19/32, B-1/47, C-2/ 7 olan 7 aile Siteden taşınmışlardır.

13.2. Kapı numaraları; A-3/41, A-4/11, A-10/22, A-19/29, B-2/29, B-2/43 olan 6 aile Site içine taşınmışlardır.

13.3. Kapı Numarası A-14/37 olan Daire Sakini C-2/7 kapı numaralı daireye taşınmıştır.

14. Altı senelik kullanım sonrası eskiyen ve üzerinde bozulmalar tespit edilen OYAKKENT 1. ETAP KONUTLARI A KAPI, B KAPI, C KAPI giriş yazıları yenilenmiş 1.062 TL. Masraf edilmiştir.

15. Ay içinde A-10 ve A-11 Blok Yapıların Ortak Alan genel temizliği yapılmıştır.

16. A-20 Blok Yapı tıkanan logarı, Belediye aracı vasıtası ile açtırılmış, kirlenen sığınak temizlenmiştir.

Mehmet SAĞIROĞLU
TYYK Muhasip Üye

Hüseyin KARABULUT
TYYK Bşk. Yardımcısı

Hasan KARAOZ
TYYK Başkanı

EK; TYYK Bşk.lığının 15 Mart 2021 gün ve 2021-042 sayılı yazısı



T.C.
OYAKKENT 1. ETAP KONUTLARI
TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI
BAŞAKŞEHİR – İSTANBUL

Sayı ;2021 -042
Konu;B-1 Blok Yapı Daire No. 3 Cevabi Yazı

15 Mart 2021

Sayın Osman Ural EREN
B-1 Blok Yapı Daire No. 3 Kat Maliki
0532 375 3812

İlgi; Oyakkent 1.Etap Site Yönetimine Başlıklı ve 09 Mart 2021 gün sayılı Dilekçeniz

1. İlgi yazı Madde 1 olarak belirtilen husus, 16 Temmuz 2020, 28 Ocak 2021 ve 04 Mart 2021 gün tarihlerinde yapılmış TYTK Toplantılarında detaylı olarak görüşülmüş ve katılan Üyelerin OYÇOKLUĞU ile alınan KARAR, Yönetim Planı Md.11.3.5.3.b) kapsamında TYTK Bşk.lığı tarafından uygulanmıştır. “Md. 11.3.5.3. Yönetim Kurulunun Başlıca Görevleri; b) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Kararlarını yerine getirir”

1.1. Bu kapsamda muhatabınız her üç TYTK Toplantısında alınan Karara olumlu oy kullanan TYTK Üyeleridir. Konu hakkındaki durum, TYTK Bşk.lığının 17 Haziran 2020 gün ve 2020-190 sayılı ve Sayın Kat Maliki başlıklı yazısı Md.3.6 ile Yönetim web sayfasından “ www.oyakkent1.com “ yayınlanmıştır. Yayınlandığı ise Kat Maliklerinin Yönetimde kayıtlı telefonlarına SMS ile duyurulmuş ve geçerli süre içinde Kat Maliklerinden hiçbir itiraz dilekçesi alınmamıştır.

1.2. Bu konu kapsamında alınan ve web sayfasından yayınlanan 16 Temmuz 2020 ve 28 Ocak 2021 tarihli TYTK Toplantı Kararlarına Toplantı Tutanaklarında belirtilen Kat Malikleri dışında itiraz eden olmamıştır. Son olarak 04 Mart 2021 tarihli TYTK Toplantı Kararları da web sayfasında yayınlanmış ve sizin ile bir Kat Maliki haricinde itiraz eden olmamıştır. Bu nedenle bahse konu hususun görüşülüp Karar bağlandığı 16 Temmuz 2020 gün tarihli TYTK Toplantısı ilgili maddesi hakkında 634 sayılı KMK Md.32 ve 33 içeriklerine uygun olarak zamanında ve ilgili makamlara itiraz etme hakkınız bulunmaktaydı. Ayrıca, Yazıda yer alan “*tam kanunsuzluk (...) görevi kötüye kullanmaktır, (...) Bu sebeple Site Yönetiminin aksine aldığı karar (ki Karar TYTK tarafından alınmıştır) yok hükmündedir ve tam kanunsuzluktur*” ifadeleri ancak bir savcı / yargıç tarafından ifade edilmesi gereken kelime / cümle olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda ifadeleri yazarken mühendislik kariyeriniz yanında savcı / yargıç olarak mı? Karar verdiniz anlaşılmamıştır.

2. Yazı 2. nci maddede belirtilen konu, TYTK Bşk.lığının 17 Haziran 2020 gün ve 2020-190 sayılı yazısında Tüm Kat Maliklerine Md. 4.2 olarak duyurulmuştur. Bu duyurudan / bildirimden haberdar olduğunuz değerlendirilmiştir, keşke bu bildirimden sonra görüşlerinizi bildirseydiniz. Aynı kapsamdan olmak üzere tekraren 28 Ocak 2021 gün tarihli TYTK Görüş / Kararlarında bu faaliyetin tamamlanması OYÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. Konu hakkında faaliyete başlanmadan önce alınan Teknik Raporlar incelemeniz için yazı Ek’inde gönderilmiştir. TYTK Bşk.lığı Faaliyetleri Raporlar halinde Blok Yapı Yönetimlerine dağıtılmakta ve aynı zamanda Yönetim web sayfasında yayınlanmaktadır. Faaliyet Raporlarında belirtilen hususlar kapsamında Yönetimin aklanması / sorumlu tutulması TYTK Kurul Üyelerinin takdirlerindedir. Ayrıca 2015 yılından bahisle boya hususunda şikâyet ettiğiniz konu TYTK Üyeleri tarafından OYBİRLİĞİ ile alınmış ve uygulanmıştır. TYTK Bşk.lığının, TYTK Kararları kapsamında aldığı / uyguladığı ve Faaliyet Raporları ile yayınladığı konularda var ise hata / eksiklik / yanlışlıkların düzeltilmesi için KMK Md. 32 ile 33’ uygun olarak ve zamanında Yasal Hakkınızı aramak her Kat Malikinin olduğu gibi sizin de takdirlerinize kalmıştır.



3. İlgili yazı Md.3 olarak belirtilen husus İLKE KARARLARI kitapçığında aynen aşağıda belirtildiği gibi ifade bulmuştur.

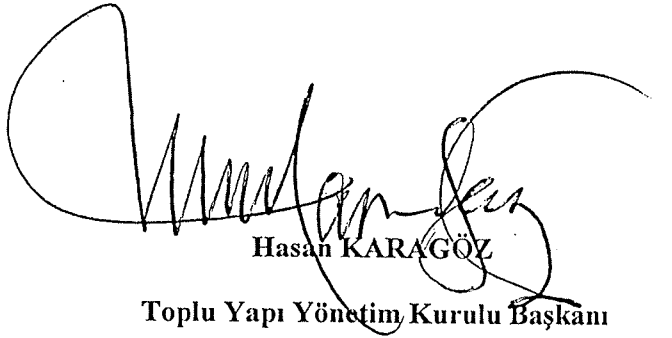
“4.8. Yönetim Ofis çalışanları ve Teknisyenlerine, Dini Bayramlar ve Yılbaşı için (her yıl için üç / 3 kez) en fazla 1'er gram yirmi iki / 22 ayar altın karşılığı olacak şekilde maaşlarına katkı yapılacaktır. Ayrıca tüm Site çalışanlarına (Yönetim, Güvenlik, Temizlik, Peyzaj, Asansör Teknisyenleri olmak üzere yaklaşık 40 / kırk kişi) Dini Bayram ve Yılbaşı günlerinde toplamda yıllık on beş / 15 gram yirmi iki / 22 ayar altın karşılığı olacak şekilde hediye (çikolata, bayram şekeri, gıda kolisi / sepeti gibi) alınacaktır. Bahse konu husus her yıl Yıllık Bütçe / DİP kapsamında değerlendirilecek ve TYYK Bşk.lığı Kararı olarak uygulanacak veya uygulanmayacaktır.”

3.1. Bu kapsamda bahis konusu tüm Site çalışanları cümlecığı “16 Güvenlik, 13 Temizlik, 3-4 Peyzaj, 2 Yönetim Ofis çalışanı, 2 Yönetim Teknisyeni ve 2-3 Asansör Teknisyeni” ni ifade etmektedir. Bildiğiniz gibi TYYK Üyeleri Yönetim çalışanı değil Yönetim'in ta kendisidir.

3.2. Gene İLKE KARARI Md. 4.8. dikkatli okunduğunda “en fazla” ile “yaklaşık 40 / kırk kişi” ifadelerini görebilirsiniz. Buradaki “en fazla” ifadesi verilecek ikramiye / hediyenin en çok o miktar olduğunu belirtmektedir. 2020 - 2021 yılları için bu rakam 300 TL. Olarak değerlendirilmiştir. Yaklaşık “40 / kırk kişi” ifadesi de yaz / kış ve iş yoğunluğu kapsamında çalıştırılan bahçıvan ve Asansör Teknisyenlerini belirtmektedir. Bu nedenle Yönetim adına çalıştırılan personel toplam sayısı dönemde içinde 38 – 40 olarak değişmektedir.

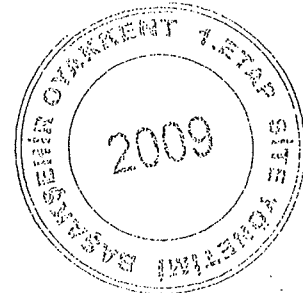
4. Yaptığımız çalışmalar / incelemeler kapsamında 634 sayılı KMK maddelerine vakıf olduğunuz anlaşılmaktadır. Kendi Bağımsız Bölüm ön / yan tarafındaki Toplu Yapı Ortak Alanı (KMK Md 4) olan arazi parçasını şahsi beğenileriniz doğrultusunda bahçe olarak kullanmaktasınız. Bu konuda 2014 veya 2015 yılında TYYK Bşk.lığına hitaben yazdığımız “bahçemdeki gülleri sulamadınız ve bu nedenle ben suladım, parasını istiyorum” mealindeki dilekçenin de Yönetim kayıtlarında muhafaza edildiğini belirtmek isterim. Ayrıca bu maddede belirtilen husus için Blok Yapı Kat Malikleri Genel Kurul Toplantısında Karar alınıp / alınmadığını da öğrenmek isteriz.

Bilgi edinilmesi Rica olunur.


Hasan KARAGÖZ
Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı

“Makine Mühendisi E. Dz. Kur. Kd. Albay”

EK'i; Teknik Raporlar



HAZİRAN
2020

OYAKKENT 1. ETAP KONUTLARI

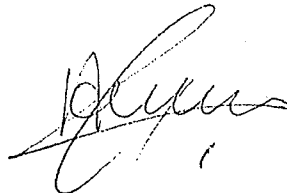
TEKNİK RAPOR

KEREM ARSLANTUNALI

Mimar

(Oda Sicil,55475)

HAZİRAN 2020





Oyakkent 1. Etap konutlarında, dış perde için yapılan incelemede,

Mevcut Durum;

- Oyakkent 1 dış cephe duvarları brüt perde duvardır.
- Duvarların üzerinde herhangi bir kaplama malzemesi bulunmamaktadır.
- Duvarlar, Oyakkent 1 sitesinin dış cephe duvarlarının tamamını kapsamaktadır.

Durum Analizi;

- * Duvarlar, doğal etkenler dolayısıyla (yağmur, kar, sağanak vs..) hızlı bir şekilde bozulma gösterebilir.
- * Aşınmaya başlayan perde duvarlar, işlevlerini kaybeder.
- * Korozyon sebebiyle dış cephe duvarları taşıyıcılıklarını kaybederler.
- * Oyakkent 1 Sitesi'nin dış cephe duvarları, insanlar, araçlar, çamur vs. gibi etkenlerden kirlilik gösterebilirler. Dış etkenlerden kaynaklanan kirlenme sonucu kötü bir görüntü oluşur.

Çözüm Önerileri;

- * Oyakkent 1 sitesinin dış cephe duvarları yüksek basınçlı su ile yıkanarak gerekli temizliğin yapılması sağlanmalıdır.
- * Duvarların daha şık ve göze hoş gözükmesi için kirliliğin gitmesi gerekir. Böylelikle hem temiz hem de göze hoş gelen bir görünüme sahip olur.
- * Duvar yüzeyinde bulunan yapısal bozuklukların, deformasyonların düzeltilmesi gereklidir.
- * Astar uygulamasıyla (1 kat) yüzeyin boyaya hazır hale gelmesi sağlanmalıdır.
- * Akrilik esaslı (2 kat) dış cephe boyasıyla boyanması gereklidir.
- * Bu işlemler sayesinde duvarlar film tabakasıyla kaplanmış ve her türlü dış etkenlerden korunmuş olacaktır.
- * Dış perde duvarlarında yapılması planlanan en doğru uygulama , site ile uyumlu görsellerle bütüncülüğü yakalayacak olan uygun ral kodlarıyla boyanma işlemidir.

HAZİRAN
2020



OYAKKENT 1. ETAP KONUTLARI

TEKNİK RAPOR

HARUN ALAY

YÜKSEK MİMAR

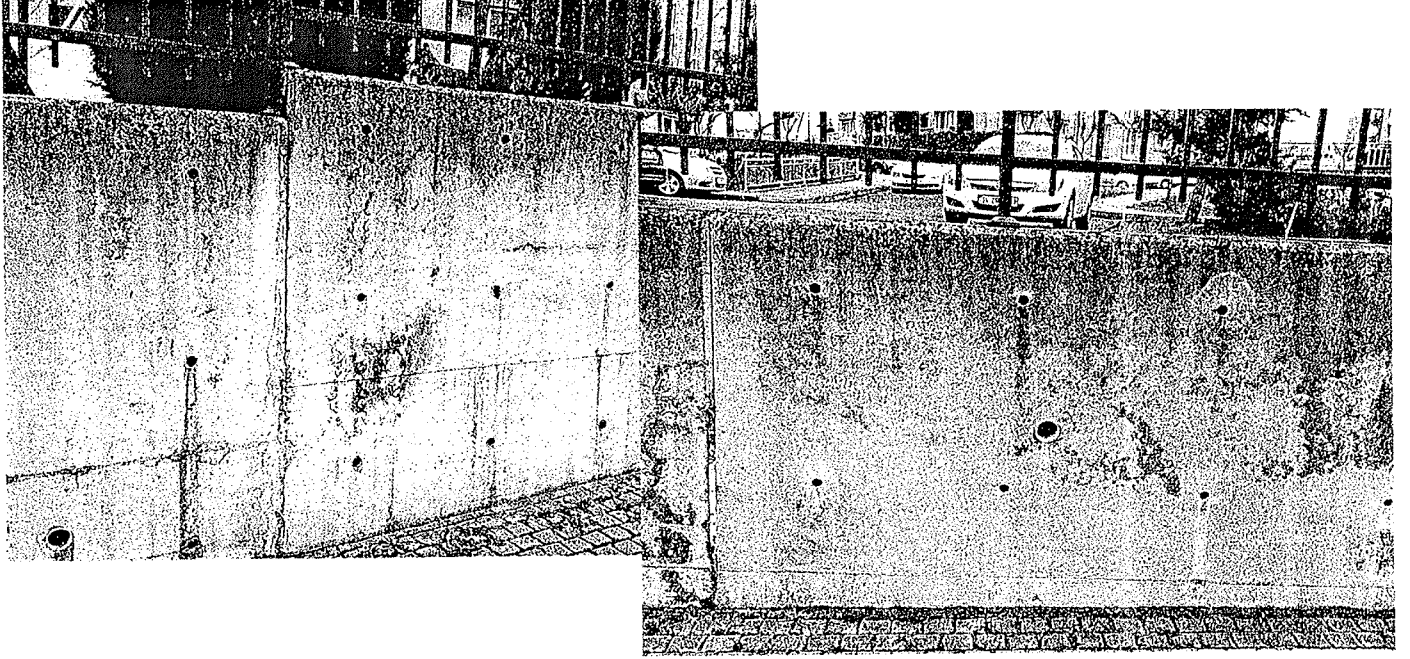
(Oda Sicil,44298)

HAZİRAN 2020

Oyakkent 1. Etap Konutlarında Dış Perde Bahçe Duvarları İçin Yapılan İncelemede;

Mevcut Durum;

- Oyakkent 1 dış cephe duvarları brüt perde duvar olup, üzerinde herhangi bir kaplama malzemesi bulunmamaktadır. Dış cephe perde duvarları Oyakkent 1 sitesinin oturma dış cephe duvarlarını komple kapsayıp, kapalı site ölçeğinde çevrelemektedir.



Durum Analizi;

- Dış cephe perde duvarları, üzerinde kaplama malzemesi (boya , doğaltaş, vb.) bulunmadığı için dış etkenlere maruz kalmaktadır. Yağmur, kar vb. hava şartlarından etkilenmekte olup, aşınmaya başlamıştır. Aşınan perde duvarlarında yer yer parça kaybı gözlenmekte olup, zamanla oluşan parça kayıplarından sonra mevcut duvarlarda, dış etkenlerden kaynaklı su ve kar etkisiyle içinde bulunan demirlere ulaşan yağmur ve kar suyu ile demirlerin korozyona uğraması muhtemeldir.
- Korozyona uğrayan demirler ile birlikte dış cephe duvarları bir süre sonra taşıyıcılığını yitirecektir.
- Dış cephe duvarları Oyakkent 1 sitesinin cepheleri ile birlikte görsellik oluşturup, anayollardan ve dış etkenlerden kaynaklı kirlenme ile kötü bir görsellik oluşturmaya başlanmıştır.

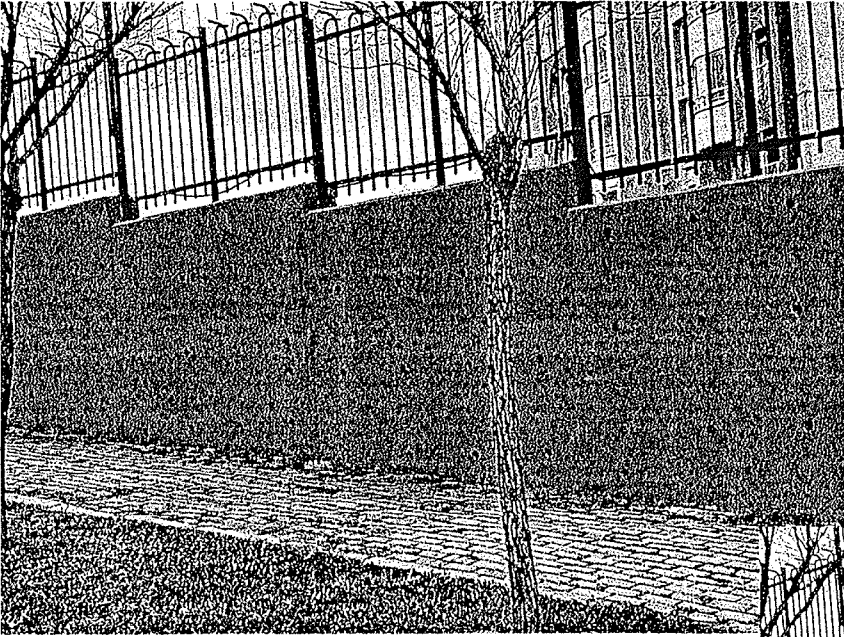
Junale

Çözüm Önerileri;

Dış perde duvarları üzerinde kaplama bulunmadığı için dış etkenlere maruz kalmakta ve deformasyon gün geçtikçe devam edecektir. Perde duvarlar üzerinde yapılacak en doğru koruma uygulaması aşamasını şöyle sıralandırabiliriz;

- perde duvarlarının basınçlı su ile yıkanarak temizliğinin yapılması
- perde duvarların kirden arındırılması,
- duvar yüzeyinde bulunan çatlak ve tamiratların yapılması
- 1 kat astar uygulaması ile yüzeyin boya katmanına hazır hale getirilmesi,
- 2 kat akrilik esaslı dış cephe boyası ile boyanması

Yapılacak boya uygulaması ile brüt beton perde duvarları boya film tabakası ile kaplanmış ve kirlerinden arındırılmış olarak, dış etkenlere korunaklı hale getirilecektir. Boya yapılması yerine düşünülecek , diğer kaplama elemanları (doğaltaş, seramik vb. kaplamalar) perde duvarları üzerinde zamanla aşınıp, derz boşluklarında kirlenmeye ve dökülmeye üzerinde bulunan mevcut kaplamalardan parça kaybı riski bulunmaktadır. Dış perde duvarlarında yapılacak en doğru uygulama Oyakkent 1 sitesi bina cepheleri ile uyumlu görsellikte bütüncüllüğü de yakalayacak olan uygun Ral rengi ile boya yapılmasıdır.



Janetley

İSTİNAT DUVARLARININ HAZİRAN 2020 GÖRÜNTÜLERİDİR.

