

TEKNİK ŞARTNAME

YAPI GENEL

Binada uygulanacak standartlar ve tasarım bileşenleri 'İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Master Plan El Kitabı'nda belirlenen standartlara göre oluşturulacaktır.

Ayrıca aşağıdaki teknik şartnamede tanımlanmamış hususlarda Palladium Tower Binası'nda bulunan standartlar ve malzemeler geçerli olacaktır.

Uygulama işlerinde kullanılacak tüm malzemeler Türk Standartlarına, ilgili Bayındırlık Şartnamelerine ve ilgili alanlarda ulusal normlara uygun olacaktır.

Yapı Taşıyıcı Sistemi

- Yapının taşıyıcı sistemi , Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğe (TDY - 2007) (DBYBHY'2007) ve İstanbul Yüksek Yapılar Yönetmeliğine bağlı olarak betonarme bir çekirdek etrafında oluşturulacak betonarme kolon, giriş ve döşemelerden teşkil edilecektir.
- Hesap ve çizimlerde temel olarak TS500, Betonarme Yapıların Tasarım Ve Yapım Kuralları (2000) yönetmeliğinde belirtilen kurallar dikkate alınmıştır. Yük kombinasyonları da şartnamedeki ilgili maddeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- TS498, Yapı Elemanlarının Boyutlandırılmasında Alınacak Yüklerin Hesap Değerleri (1997) yönetmeliğindeki bina tasarımında kullanılan zati ve hareketli yükler dikkate alınmıştır.
- TS500 ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelikte bulunmayan konularda İstanbul Yüksek Yapılar Şartnamesi (2008) taslak yönetmeliğinden yararlanılmıştır. Doğrusal olan ve olmayan hesap aşamalarında yönetmeliğin ilgili kurallarına uyulmuştur. D1, D2 ve D3 deprem durumuna göre yapı irdelenmiş ve ardından kullanım performans düzeyi dikkate alınarak yapı hesaplanmıştır.

Cephe İşleri

- Dış cephelerde Giydirme Cephe sistemi uygulanacaktır.
- Dış cephe yüksek ısı ve ses yalıtım özelliklerine sahiptir.

Tamamlanma-Teslim Seviyeleri

Alanlar	Kaba İnşaat	Bitirme İşleri	İç dekorasyon	Mekanik İşler	Elektrik İşleri	Mekanik Bitirme İşleri	Elektrik Bitirme İşleri	Hareketli Mobilya
Ofisler	+	Mal Sahibi / Kiracı	Mal Sahibi / Kiracı	Mal Sahibi / Kiracı	+	Mal Sahibi / Kiracı	Mal Sahibi / Kiracı	Mal Sahibi / Kiracı
Dükkanlar	+	+	Mal Sahibi / Kiracı	Mal Sahibi / Kiracı	+	Mal Sahibi / Kiracı	Mal Sahibi / Kiracı	Mal Sahibi / Kiracı

Teknik Alanlar	+	+	Yok	+	+	+	+	Yok
Depolar	+	+	Yok	+	+	+	+	Mal Sahibi / Kiracı
Otopark	+	+	Yok	+	+	+	+	Yok
Toplantı Odaları	+	+	+	+	+	+	+	+
Ortak ve Sosyal Alanlar	+	+	+	+	+	+	+	+

(+) : Müteahhit tarafından yapılacaktır.
Mal Sahibi / Kiracı : Mal Sahibi veya Kiracı tarafından yapılacaktır.

Duvar İşleri

- Bağımsız bölümler arası bölücü duvarlarda gaz beton veya alçıpan duvar
- Depo duvarlarında gaz beton veya alçıpan duvar
- Ortak kullanım alanlarında gaz beton ve alçıpan duvar kullanılacaktır.

Döşeme Kaplamaları

- Bağımsız bölümlerin zemini; yükseltilmiş döşeme yapmaya uygun kotta betonarme yüzey olarak bırakılacaktır. Yükseltilmiş döşeme Mal Sahibi veya Kiracı tarafından yapılacaktır.
- 1. Bodrum kat ve zemin kat döşemesinde doğaltaş ve/veya granit seramik zemin kaplaması yapılacaktır.
- Ortak alanlarda bulunan ıslak hacimlerde 1.sınıf seramik kaplama yapılacaktır.
- Ortak kullanımdaki sosyal alanlarda mimari projeye uygun malzemeler (Doğal taş, halı, seramik, ahşap vb.) kullanılacaktır.
- Kapalı otopark ve depo alanlarında yüzey sertleştirici ve tozuma önleyici uygulanacaktır.

Duvar Kaplamaları

- Bağımsız bölümlerde duvarlar gaz beton üzeri sıva yapılmış veya alçıpan duvar olarak teslim edilecektir.
- Tüm asansör hollerinde doğal taş ve / veya seramik kullanılacaktır.
- Ortak kullanımdaki sosyal alanlarda mimari projeye uygun olarak ahşap, doğal taş, sıva üzeri boya vb. malzemeler kullanılacaktır.
- Tüm servis ve yangın kaçış koridorlarında brüt beton üzeri boya uygulanacaktır.
- Kapalı otopark perde duvarları ve kolonları üzerinde brüt beton üzeri otopark yönlendirme boya, depolarda gaz beton üzeri sıva+boya veya alçıpan duvar üzeri boya olarak teslim edilecektir.

Kapılar

- Bağımsız bölüm giriş kapıları Mal Sahibi veya Kiracı tarafından yapılacaktır.
- Yangın yönetmeliğinin gerektirdiği alanlarda yangına dayanıklı, sertifikalı, panic push bar'lı çelik kapılar monte edilecektir,
- Ortak kullanım alanlarında mimari projeye uygun çelik kasalı ahşap kaplama kapılar yapılacaktır.
- Islak hacim kapıları sac kasa , kompakt laminat kanat kapı olacaktır.
- Depo kapıları çelik kasalı saç kapı olacaktır.

Tavanlar

- Bağımsız bölümlerde tavanlar brüt beton olarak teslim edilecektir.
- Ortak kullanım alanlarında projesine bağlı olarak alçıpan asma tavan, alüminyum grill asma tavan, ahşap lamel asma tavan, metal asma tavan imal edilecektir,
- Tüm ortak kullanıma ait ıslak hacimlerde neme dayanıklı alçıpan asma tavan veya tasarıma göre değişken malzemedan asma tavan yapılacaktır.
- Otopark tavanları, yangın kaçış ve servis koridorları tavanları beton yüzey olarak teslim edilecektir.

Islak Hacimler

- Leed kriterlerine uygun su tasarruflu 1.kalite armatürler kullanılacaktır.
- Islak hacimlerde gazbeton bölme duvar, wc kabinleri cubicle ara bölme ve kapısı, olarak imal edilecektir.
- Tüm katlardaki ıslak hacimlerde zemin, projeye uygun 1.sınıf seramik kaplama yapılacaktır.
- Tüm katlardaki ıslak hacimlerde duvarlar, projeye uygun 1.sınıf seramik kaplama yapılacaktır.

Isı, Nem ve Ses Yalıtımı

- Enerji Performans Yönetmeliğine uygun olarak ısı, nem ve ses yalıtımı uygulanacaktır.

ELEKTRİK TESİSATI

Elektrik Enerjisi Dağıtım

Yapının enerjisini karşılamak üzere Orta gerilim hücreleri ve trafoların bulunduğu trafo merkezi tesis edilecektir. Binanın yüksek yapı olması nedeniyle; katlara enerji dağıtım için Busbar sistemi oluşturulacaktır. Proje kapsamındaki elektrik tesisatı yerel yönetmeliklere, Avrupa ve Uluslararası Standartlara uygun olarak tasarlanacaktır.

Yedek Enerji Sistemi

Şebeke elektriği kesildiğinde yapının tüm ihtiyacını %100 karşılayacak şekilde Dizel elektrojen (Jeneratör) grubu kurulacaktır.

Yapının BMS, Güvenlik sistemleri, Yönetim Ofisi Bilgisayarları, Data ve Telefon sistemi, Anons Sistemi, Yangın İhbar ve Yangın Dampierlerini besleyecek nitelikte UPS altyapısı oluşturulacaktır.

Aydınlatma Tesisatı

Ortak mahallerde aydınlatma floresan veya LED ampul ihtiva eden 1.sınıf armatürlerle sağlanacaktır. Ortak mahaller ve otopark bölümlerinde acil aydınlatma ve güvenlik aydınlatması için yeterli miktarda akülü armatürler kullanılacaktır.

Diğer Uygulamalar

Telefon Tesisatı

Yangın Algılama ve İhbar Sistemi

Seslendirme ve Acil Anons Sistemi

Müşterek Anten ve TV Tesisatı

Güvenlik Kartlı Geçiş Sistemi

CCTV Sistemi

Data İletim Ağı Tesisatı

Bina Otomasyon Sistemi

Topraklama ve Yıldırımdan Korunma Sistemi

Uçak İkaz Sistemi

Asansörler

Yapıda ofis katlarına hizmet eden projesine uygun sayı ve teknik özelliklere sahip personel asansörleri, 1 adet servis ve itfaiyeci asansörü; projesine uygun sayı ve teknik özelliklere sahip otopark asansörleri tesis edilecektir. Asansörlerin kontrol odasından izlenebilmesi için EMS (Elevator Management System) kurulacaktır. Kabinlerde güvenlik kamerası ve anons tesis edilecektir.

MEKANİK TESİSATI

Isıtma ve Soğutma Sistemi

Isıtma sistemi doğalgaz yakıtlı kazanlarla, soğutma sistemi hava soğutmalı soğutma gruplarıyla merkezi sistem olarak yapılacaktır. Ofis(fan-coillerin temini ve her türlü mekanik tesisat işleri müşteri/ kiracı ya aittir) ve ofis koridorlarında 4 borulu fan-coiler kullanılarak ısıtma ve soğutma sistemi gerçekleştirilecektir. Her bağımsız bölüm için ısıtma ve soğutma giderleri kalorimetre ile ölçülecektir.

Havalandırma Sistemi

Ofis bölümlerinin havalandırması için merkezi ısı geri kazanımlı %100 taze havalı havalandırma santralleri kullanılacak şekilde dizayn edilmiştir.(HRV cihazları temini ve ofis içi havalandırma sistemi imalatları müşteri/kiracı ya aittir.)Havalandırma cihazları yüksek verimli rotariv ısı geri kazanım sistemi ile donatılacaktır. Ofislerde 10 m²/kişi kabulü ile 50 m³/saat taze hava sağlanacaktır. Ofis katları ıslak hacimlerinde merkezi egzost havalandırma yapılacaktır.

Otopark katlarında normal havalandırma ve duman egzost sistemi jet fan'lı sistem olarak uygulanacaktır Tüm katlarda duman tahliye sistemi, yangın merdivenleri ve acil durum asansöründe basınçlandırma uygulanacaktır.

Yangın Tesisatı

Tüm binada otomatik sulu söndürme sistemi (sprinkler) uygulanacaktır. Ortak mahallere yangın dolabı yerleştirilecektir. IT odasında gazlı söndürme sistemi, jenaratör dairesi ve trafo odalarında kuru tip sprinkler sistemi uygulanacaktır. Mutfak davlumbazlarında da yangın söndürme önlemleri alınacaktır.

Sıhhi Tesisat

Ofis katlarında ortak mahalde bay ve bayan ıslak hacimleri olacak, kullanılan tüm malzeme TSE ve diğer ulusal şartnamelere uygun olacaktır(Ofis içi ıslak hacimlere ait mekanik tesisat ve vitrikiye ürünlerinin temini ve montajı müşteri/kiracı ya aittir). Merkezi su deposu ve hidrofor sistemi uygulanacaktır. Islak hacimlerdeki sıcak su ihtiyacı elektrikli lokal su ısıtıcıları ile karşılanacaktır.

