Dış Cephenin Onarımı ve Boyanması İçin Yapılan Çalışmalar Hakkında Duyuru

Değerli Kat Malikimiz,

DIŞ CEPHENIN MEVCUT DURUMU:



Bloklarımızın dış cephe boyası en son **2005 yılında** yapılmış olup, **2019 yılında lokal onarım ve boyama yapılmıştır.** Son kapsamlı boyamanın üzerinden **21 yıl** geçmiştir. Boya, **koruyucu özelliğini yitirdiği** için dış cephede birçok yerde sıva dökülmeleri sonucu **taşıyıcı demirlerde korozyon** meydana gelmiştir. Yandaki resimde görülen taşıyıcı sistemin sıvaları dökülmek üzeredir. Bu hâliyle taşıyıcı sistemin demirlerini koruyamamaktadır.

Tünel kalıp sistemi ile yapılmış olan binalarımız **30 yılını doldurmak üzeredir.** İstanbul civarındaki ciddi depremlerden başarıyla çıkmış olsa da tünel kalıp taşıyıcılar ile prekast duvarlar arasındaki **izolasyon fitillerinde deformasyon** meydana gelmiştir. Bu nedenle özellikle yağmurlu havalarda **dairelerimize su sızmaktadır.**



Son 24 ayda 524 adet dış cephe su sızıntısı ihbarı alınmış, geçici olarak dış yüzeye membran yama uygulaması yapılmıştır. Ancak **bu geçici çözümler yetersiz kalmakta** ve görsel açıdan sitemizin estetiğine yakışmamaktadır. Yandaki fotoğrafta görülen membran yamalar sitemizde çok sayıda blokta mevcuttur.



Binaların yan cephelerindeki **mantolamada da yer yer boya dökülmesi ve bazı noktalarda kabarmalar** görülmektedir. Kabaran yerlere müdahale edilmez ise altına su alarak tüm mantolamanın dökülmesine sebep olabilir. Zamanında müdahale edilmez ise tüm mantolama zarar görebilir.



Bina ile tretuvar arasındaki çatlaklardan temele su inmektedir. Bu durum bahçe katında yaşayanların duvarlarında nem oluşturmakta, diğer yandan binanın temellerine zarar vermektedir. Acil tedbir alınarak temellere su inmemesi için izolasyon yapılması gerekmektedir.

PLANLANAN ONARIMLAR

Kalıcı çözüm için yapılması gereken işler:

- ✓ Dış cephenin dökülen sıvalarının ve çatı küpeştelerinin su almayacak şekilde yeniden sıvanması.
- ✓ Taşıyıcılar ile prekast elemanlar arasındaki bozulan fitillerin onarılması.
- ✓ Pencere mastiklerinin yenilenmesi.
- ✓ Bu onarımların ardından koruyucu dış cephe boyasının yenilenmesi.

- ✓ Bina ile tretuvar arasındaki çatlakların onarılarak bina temellerinin su almasının önlenmesi.

Bu çalışmaların amacı, taşıyıcı demir aksamdaki korozyonu engellemek, binalarımızı dış etkilerden korumak, yapı ömrünü uzatmak ve sitemize yeni bir görünüm kazandırmaktır.

İHALE SÜRECİ

Parsel başkanlarından oluşan Site Yönetim Kurulumuz, **25 Ağustos 2026** tarihinde **dış cephenin boyanması için karar almıştır.**

İHALE HEYETI

Bu karar gereğince dış cephe onarım ve boya işini yürütmek üzere **ihale heyeti** oluşturulmuştur. İhale heyetinde:

- Site Denetim Kurulundan iki kişi (biri mali müşavir).
- Site Yönetim Kurulundan iki kişi (biri avukat).
- Kat malikleri arasından üç kişi (bir yüksek mimar, bir yüksek inşaat mühendisi ve bir satın alma uzmanı) yer almaktadır.

Heyetin görevleri; ihale şartnamesinin hazırlanması, firmaların davet edilmesi, tekliflerin alınması, firmalarla görüşmelerin yapılması ve alınan tekliflerin değerlendirilmesidir.

BUGÜNE KADAR YAPILAN ÇALIŞMALAR

İhale heyeti, her hafta cumartesi günleri toplantı yaparak **istekli 17 firma ile yüz yüze görüşmeler** yapmış; işin teknik ve uygulama şartlarını ve firmaların çözüm önerilerini müzakere etmiştir.

İhale heyeti, bu görüşmeler sonunda ihale şartnamesini hazırlayarak istekli firmalardan **fiyat teklifi isteyecektir.**

Firmalardan gelen teklifleri değerlendirmek için **blok temsilcileriyle istişare edilerek nihai karar alınacaktır.**

Bilgilerinize sunar, sağlıklı ve huzurlu günler dileriz.

SİTE YÖNETİMİ