

**KONU : BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİNDEKİ SU TESİSAT DEĞİŞİKLİĞİ HAKKINDA -13**

Rev:13 \_ İstanbul, 12.04,2019

Sayın Kat malikleri, Kiracıları ve Sakinlerimiz,

Sayın Kompleksimizden Satış ve Devir Yolu İle Bağımsız Bölüm Devri Yapmayı Arzu Eden Talep Sahipleri

(\*) Bu yazının güncel halini daima <https://goo.gl/hX6642>veya [http://www.rss.mayaresidences.com/duyuru/394\\_Tes\\_Deg\\_guncel.pdf](http://www.rss.mayaresidences.com/duyuru/394_Tes_Deg_guncel.pdf) linklerinden indirebilirsiniz.**BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİNDEKİ SU TESİSATLARININ DEĞİŞTİRİLMESİ GEREĞİ :**

Kompleksimizdeki bloklarda kullanım sıcak su sirkülasyon hatlarında korozyon sorununa ilişkin sona geldik.

Blok yapı genel kurulları söz konusu bloklardaki kullanım sıcak ve soğuk su borularının değişimi için kararlar almış ve uygulamaya devam etmekteyiz.

**Plan doğrultusunda aşağıda belirtilen tarihlerde farklı bloklarda farklı son tarihlerde eski tesisat sisteminden su kullanma imkanı kalmayacaktır.****ÇOK ÖNEMLİ ! ESKİ TESİSATLARIN KAPATILMASINA ÇOK AZ SÜRE KALDI!****SADECE AŞAĞIDA BELİRTİLMİŞ BLOKLARDA ÇOK AZ SAYIDA DAİRE TESİSATLARINI DEĞİŞTİRMEMİŞ OLUP, ESKİ TESİSATLARDAN DOLAYI KALİTELİ, HİJYENİK SU KULLANAMAKTA VE SICAK SUYU KOROZYON TIKANIKLIĞI SEBEBİ İLE YETERLİ SICAKLIKTAKI VE BASINÇTA ALAMAMAKTADIRLAR.****MAALESEF ESKİ TESİSATA İLİŞKİN BU SORUNU GİDERECEK BİR ÇÖZÜM YOKTUR.****BU SEBEPLERLE SÖZ KONUSU BLOKLARDAKİ ESKİ TESİSATA KALAN DAİRELERİN YENİ TESİSATA GEÇMELERİ MENFAATLERİ İCABIDIR.****Bu yazının yazıldığı tarihte kararı alınan bloklar;**

Blok Adı	Genel Kurul Karar Tarihi	Ortak Tesisat Durumu	Eski Tesisatın İptal Tarihi	Notlar
<b>A Blok</b>	<b>15.01.2018</b>	<b>Yapıldı – 2.5.2018</b>	<b>30.04.2018</b>	<b>Kalan 1 daire Son Tarih Geçti! Eski Tesisat Kapatıldı.</b>
C Blok	08.02.2017	Yapıldı - Eylül 2017	30.09.2019	<b>Kalan 5 daire</b> Eski tesisatın kapatılmasına 5 ay
E Blok	05.12.2017	Yapıldı – 26.04.2018	30.09.2019	<b>Kalan 2 daire</b> Eski tesisatın kapatılmasına 5 ay
H Blok	05.11.2016	Yapıldı - Mayıs 2017	31.05.2019	<b>Kalan 6 daire</b> Eski tesisatın kapatılmasına 2 ay
			<b>Tüm Sitede Toplam 280 daireden Kalan 14 dairedir.</b>	

**Tüm Daireleri Yeni Sisteme Geçmiş Bloklar;****A B D F G I K L M N O BLOKLAR TAMAMLANDI . ESKİ SU SİSTEMİ İPTAL EDİLDİ.**Yukarıda belirtilmiş Ortak Tesisat Durumu tarihlerinde blokların ortak alanda bulunan sıhhi tesisat boruları , ekipmanları, boilerleri ile pompaları tamamlanmış / tamamlanacak olup, **bağımsız bölüm daireler "Eski Tesisatın İptal Tarihinde" eski su tesisattan su kullanamayacak durumda olacaklardır.**

Belirtilen son tarihlere kadar iç tesisatlarını tamamlamamış olan daireler yeni tesisat sistemine uygun bir tarihte bağlanabilir, daha sıcak , konforlu, hijyen ve temiz su kullanabilirler.

**İmalat Tanımı ve Süresi:**Daire içi tesisat işi; "koridor ve banyo tavanlarının parçalar halinde kesilmesi ile boruların montajı ardından kapatılarak eski vana noktalarına bağlanması" işidir. Bu işlem daire büyüklüğüne ve tipine göre 2-3 gün arasında sürmekte, imalat sırasında dairedeki sıcak ve soğuk su kesilmemekte, gerekli koruma önlemleri alındığında eşyalar ve evin iç mahalli zarar görmemektedir. Bu imalat tanımı ile dairelerin aynı anda imalata girmesi zorunluluğu ortadan kalkmış, imalatın yapımı kolaylaşmış, maliyeti ekonomikleşmiştir. **Daire içi maliyet daire sahibine aittir. Bu maliyet ortak alan için genel kurulda karara alınan ve Blok Yöneticiliği tarafından toplanan ortak tesisat giderine dahil değildir.****Kiracısı Çıkan / Maliki Değişen Bağımsız Bölümlerde 2-3 Gün İçinde Tamamlanabileceği:**

Tüm bloklarda kiracı tahliyelerinde mevcut maliklerin, yeni satın almalarda yeni maliklerin kendi bağımsız bölüm daire içlerinde onaylanmış yeni sıhhi tesisat projesi, metraj ve keşif çalışmalarını talep etmelerini, bu amaçla arka sayfadaki iletişim numaralarımız ile irtibata geçmelerini rica ederiz.

**Kime Yaptırılabilir ?**Bağımsız bölüm içinde yapılacak tesisat işlemi iç dekorasyona zarar vermeyen , daire büyüklüğüne göre 3-5 gün içinde tamamlanabilen bir işlemdir. Residence Yönetimi tarafından yetkilendirilmiş olan **ŞİRKET ve USTA EKİBİ ( Mert Mekanik - Sn.Metin ÇETİN 0537 636 97 42 - 0545 772 33 69)** ile çalışılabilir veya bir önceki paragraftaki belgeler ile **dilediğiniz başka usta ekibi veya şirkete ortak projeye bağlı kalmak ve belirlenen çapta belirlenen boru cinsini kullanmak şartı ile** yaptırabilirsiniz. Ancak üretilmiş projenin özelliklerine göre boru cinsi, boru markası, çapı ve bağlantıları ile vana uygulaması zorunlu olup, **Residence Yönetimi proje özelliklerinden uzaklaşmış iç tesisatlara su vermemektedir.****ARKA SAYFA ÖNEMLİDİR!**

## LÜTFEN DOĞRU UYGULAMA İÇİN BU YAZIYI GÖREVLENDİRDİĞİNİZ EKİP, USTA GRUBUNA MUTLAKA VERİNİZ.

### Daire İçerinde Yeni Boru Sistemi İmalatı :

1) Daireler; blok yöneticiliği ortak alan imalatını tamamladıktan sonra ( veya daha önce de dairelerini hazır hale getirebilirler ) , daire önlerinde blok ortak alanından kapılarının üstüne kadar gelen sıcak su , soğuk su ve sirkülasyon hatlarına (yeni boru sistemi ) bağlanacaklardır.

2) Kendi daire koridorlarında ve ıslak hacimlerde ( banyo, tuvalet, mutfaklar) bulunan alçıpan tavanlarda 3-4 metre ara ile 50x50 cm olarak kesiler yapılması sureti ile ıslak hacimlerde daireye eski sıcak-soğuk ve sirkülasyon borularının bağlandığı eski şaft noktasına kadar yeni sıcak su , soğuk su ve sirkülasyon hatlarını çekeceklerdir. **Daire içi işlerin yapımı ve maliyeti genel kurul kararlarına göre bağımsız bölüm malikine aittir.**

3) Tüm blok ortak alanında ve dairelerde kullanılan borular gibi daire içerindeki tesisat boruları da **AQUATHERM marka SDR 9VE SDR 7 cam elyaf takviyeli pprc boru ve fittings ürünleri olmak zorundadır. Başka boru markası kullanımına izin verilmemektedir.**

4) **Boru çapları** her daire için farklı olmak üzere **çizilmiş as-built projelerdeki boru çapları ile uyum sağlamak zorundadır. Aksi halde bağımsız bölümlerde basınç ve debi sorunları oluşabilir.**

5) **Metal boru kullanımı (galvaniz kaplama dahi olsa) kesinlikle yasaktır.**

6) Banyo, tuvalet ve mutfakların olduğu şaftlarda ( eski boru sistemine bağlantı noktası) mevcutta kesme vanaları bulunmaktadır. Bu kesme vanaları eski blok ortak alan boru sisteminde bağlantı noktalarıdır. Kesme vanalarından lavabo, duş, tuvalet ve küvetlere dairenin duvarları içinde pprc ( plastik) boru hattı bulunmaktadır. Bu borunun değişmesi gerekmemekte **yani daire duvarlarında yatay kırım yapılması zorunluluğu BULUNMAMAKTADIR. Yeni çekilecek boru hatları KESİNLİKLE eski kesme vanalarına BAĞLANMAYACAK**, eski kesme vanaları kapatılarak daireye doğru tarafı körlenecektir. Körlenmeme durumunda eski borunun son kullanım tarihine kadar su baskını riski oluşabilir. Daire isterse bu şaft noktalarında ilgili ıslak hacim için ilave yeni kesme vanası koyabilir. **Eski boru sistemi ile yeni boru sisteminin suyunun karışmasına KESİNLİKLE İZİN VERİLMEMELİDİR.**

7) Söz konusu şaftlarda imalatlar yapılması gerektiğinden şaftların daire tavanında kalan kısımlarının yalıtımları bozulacaktır. Bu yalıtımların ( şaft ile daire arasında hava boşluğu kalmamalıdır) yenilenmesi önemlidir. Bu hususa dikkat edilmediği takdirde alt ve üst komşuların yemek kokuları, kanalizasyon kokusu gibi kokular daire içindeki tavadan dairenin diğer odalarına tavadaki menfezler vasıtası ile yayılacaktır.

8) Yeni yaptırdığınız su borularının dışının yalıtım ceketi ile sarılması, 3 metreyi geçmeyecek şekilde tavana sabitlenmesi ileride terleme ve sarkma yaparak kaçak yapma ihtimalini ortadan kaldıracaktır.


9) Daire içi boru tesisatının çapı ince olan sıcak su sirkülasyon vanasının en son noktaya kadar götürülmesi ve daire giriş kapısının üzerindeki sirkülasyon hattına bağlanması önemlidir. Bu yapılmaz ise ileride giriş kapısında en uzakta olan banyolarda sıcak su alınması için uzun süre suyu boşa akıtmak gerekecektir. Bu durum konforsuzluk yaratacaktır.

10) Kat malikleri ve kiracıları , Residence Yönetimi tarafından yetkilendirilmiş olan **ŞİRKET ve USTA EKİBİ** dışında kendi usta ve ekipleri ile çalışmakta serbest olup, bununla birlikte yukarıda yazılı hususlara dikkat etmek ve söz konusu tesisat yenileme işleminin **Residence Yönetimi tarafından denetlenmesi için** aşağıdaki iletişim numaralarımız ile irtibata geçmelidir. Bağımsız Bölümünüzde yapacağınız tesisat değişikliği için Site Yönetimi tarafından kaşe ve imza edilmiş **"TESİSAT İŞİ TAMAMLANMA BELGESİ"** 'ni teslim almadan **yetkilendirilmemiş** usta ve şirketlere ödeme yapmamanızı öneririz.

11) Yukarıdaki açıklamalara dikkat edilmemesi halinde ileride daire içinde oluşabilecek tesisat sorunlarından kat maliki mesul olacaktır. Bununla beraber dairelerin kapı önlerinde kesme vanaları olduğundan oluşabilecek sorunların ileride çözümü komşulara zarar vermeden daima mümkün olacak , ancak bu çözüm ilgili alanlarda yeniden kırım ve imalat durumu olacak, bu imalat için gerekli maliyetin ilgili kat maliki tarafından karşılanması gerekecektir.

### Dairelerde Yeni Boru Sistemi Toplam Maliyetini Öğrenmek:

Kat maliklerine daire kapısı dışında bulunan ve vana takılmış ortak tesisata bağlanacak şekilde iç tesisatlarının çekilerek hazır hale getirilmesine ilişkin Tesisat İşleri Maliyetleri, tesisat işinin ardından daire kapısı üstü, ıslak hacimlerdeki şaftların yalıtılması, imalat sırasında işlem gören duvar, tavan, alçıpan, seramik, sıva imalatlarının yapılması, işlem yapılan tavan ve duvar yüzeyinde boya işlerinin yapılması gibi İnşaat İşleri Maliyetleri ile bu işlerin yapılması için zemin, kapı, aksesuar, dekorasyon, mobilyaların korunmasına ilişkin olarak Malzeme+ İşçilik+ Vergiler+ SGK Primleri vs. gibi TÜM YAN GİDERLER DAHİL / KDV HARIÇ olmak üzere tercih edilmesi halinde kendi daireleri için bir uygulama fiyatı verilmektedir. Bu bedeller liste halinde Residence Müdürlüğünde hazır olarak bulunmaktadır.

Saygılarımla  
  
Maya Residences Etiler Yönetimi Adına  
Residence Müdürlüğü

**Detaylı Bilgi İçin :** Residence Yönetimi tarafından yetkilendirilmiş olan **ŞİRKET ve USTA EKİBİ ( Mert Mekanik - Sn.Metin ÇETİN 05376369742 - 0545 772 3369 )**

# Tesisat Değişikliği

MAYA  
RESIDENCES  
ETİLER

**Kalan Daire Sayısı Azaldığından ( Sadece 14 )**

**Ekip rezidanstan ayrılmış olup, 01.01.2019 tarihinden sonra sadece çağrı usulü hizmet vermektedir.**



**Maliklerimizin randevularını esnek ve daha uzun tarihlerde alabileceği konusunda bilgilerinin olması gerekmektedir.**

**Her daire sahibi dilediği tesisat ekibi ile belirlenmiş teknik spesifikasyonlara uygun olmak şartı ile çalışabilir.**

**Detaylı bilgi için ... 0 (212) 352 11 38**

# Tesisat Değişikliği

MAYA  
RESIDENCES  
ETİLER

**Sadece Dövizle Bağlı Alımlar Sebebi ile 15 Ekim 2018 sonrası proje fiyatlarında %25 Artış (\*) Olmuştur.**

**(\*) Bedeller 15 Ekim 2018 –31 Aralık 2018 Tarihlerinde Geçerlidir.**



**1 Ocak 2019 tarihinden itibaren anlaşma fiyatları ekipler sürekli tesiste bulunmayacağından geçerli olmayacaktır.**

**Artan maliyet ve işçilik fiyatlarına göre kat malikleri ile tesisat grupları arasındaki pazarlık geçerli olacaktır.**

**1 Ocak- 14 Eylül 2018 Eur Artış Oranı : % 63,56**

**Daire İçi Tadilatın Döviz Kuruna Bağlı Olan Oranı: %45,35**

**Daire İçi Tadilatın Genel Giderler, İşçilik Oranı: %54,65**

**Sadece Dövizle Bağlı Malzemenin Artış Etkisi : %29**

# Tesisat Değişikliği

MAYA  
RESIDENCES  
ETİLER

## Daire İçi İmalat Bilgisi

**Tamamlanan Daire Sayısı : 266 ( % 95) 12.04.2019**



Sadece koridor ve banyo tavanları kesilir.

Yeni borular banyo ve mutfak Őaftına taŐınır.

2-3 gün sonra evinizin tavanları eski haline gelir.

Bu esnada suyunuz kesilmez. Dairede yaŐanılabılır.

**Tüm Bloklarda Ortak Sistem Hazırdır.**

**Detaylı bilgi için ... 0 (212) 352 11 38**

# Tesisat Değişikliği

MAYA  
RESIDENCES  
ETİLER

**Tamamlanan Blok Alanı: %100**

**Tamamlanan Daire Oranı : % 95 12.04.2019**

**Detaylı bilgi için ... 0 (212) 352 11 38**

Daire Byklğine göre 2-3 günde değişim mümkündür.

Bu esnada suyunuz kesilmiyor. Dairede yaŐanabiliyor.

**Tüm Bloklarda Ortak Sistem Hazırdır.**



**Detaylı bilgi için ... 0 (212) 352 11 38**

# Tesisat Değişikliği

MAYA  
RESIDENCES  
ETİLER

**Her 10 Dairenden 9 'u Yeni Sistemde**

**Tüm Bloklarda Ortak Sistem Hazırdır.**

## Sağlığınız , Konforunuz İçin ....

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
Kimya Metalurji Fakültesi



Tarih : 08.04.2016  
Sayı : 77872523.27/ 148  
Konu :

RAPOR

Konu: Maya Residence Etiler Sitesi M¼d¼rl¼ę¼n¼n 14.03.2016 tarihli yazıları ile talep edilen hususlara ilişkin rapordur.

**Detaylı bilgi için ... 0 (212) 352 11 38**

# Tesisat Değişikliği

MAYA  
RESIDENCES  
ETİLER

**Maalesef her 10 Dairenden sadece 1'i**

**Hen¼z Paslı Borulardan Su Kullanıyor.**

Bu g¼zlemler ışığında, hem boruların dışında ciddi korozyon gelişmesi hem de boru içlerinde temizlenmesi zor kalın kışır katmanlarının oluşumu nedenleri ile boruların yenilenmesi gerektiği kanaatine varılmıştır



**G BLOK  
NUMUNESİ**



Resim 2. 1 Nolu Numune Parçası – İç Kısım

2

**Detaylı bilgi için ... 0 (212) 352 11 38**

# Tesisat Değişikliği

MAYA  
RESIDENCES  
ETİLER

## Yeni Sisteme geçmeyen 10 Daireden 1'i

- **Neden kuvvetli su alamıyorum?**

( Eski sistemdeki pas yoğunluğu bu sistemden su kullanan dairelerin azalması ile tesisat sisteminde çözülemeyecek tıkanmalara sebep olmaktadır. Bu tıkanmalar suyu zayıf ve kuvvetsiz akışına sebep olur)

**sorusunu sormaktadır.**

- **Çözüm ? Yeni Sisteme Hızla Geçmek**

Detaylı bilgi için ... 0 (212) 352 11 38

# Tesisat Değişikliği

MAYA  
RESIDENCES  
ETİLER

## Eski Tesisatta Neden Su Daha Fazla Renkli Akıyor?



**Çünkü eski tesisattan su kullanan daire sayısı azalıyor!**

Pasın sistemden atıldığı nokta musluklardır.

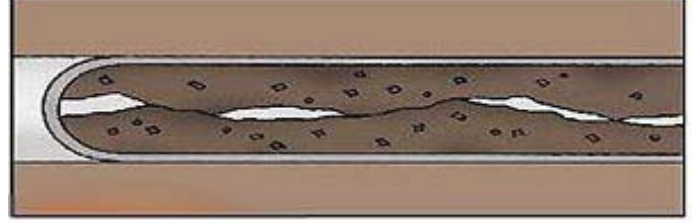
**Eski tesisattan su kullanan daire sayısı azaldıkça** daha az sayıda musluktan daha fazla pas (renkli su) akmaktadır.

Detaylı bilgi için ... 0 (212) 352 11 38

# Tesisat Değişikliği

MAYA  
RESIDENCES  
ETİLER

**Tesisatın Değişmesi İçin Henüz Sürem Var!  
Neden sıcak su geç geliyor?**



**Eski tesisattan su kullanan daireleri** besleyen sirkülasyon sıcak su boruları **pas sebebi ile tıkanmaktadır!**

Tıkanan borulardan su geçişi zor olduğundan, dairelere sıcak suyun ulaşması gecikmektedir.

**Değişimden başka çözümlü yoktur!**

**Detaylı bilgi için ... 0 (212) 352 11 38**

# Tesisat Değişikliği

MAYA  
RESIDENCES  
ETİLER

**Yeni sisteme geçmeyen her 10 Daireden 1'i  
sebebi ile blokta su kaçağından tüm dairelerin  
etkilenme riski hala vardır.**

**( B F G I K L bloklar hariç)**

**2. Numune N BLOKTA DELİLEN BİR BORU**



Resim 3. 2 Nolu Numune – Dış Kısım

**Detaylı bilgi için ... 0 (212) 352 11 38**

# Tesisat Değişikliği

MAYA  
RESIDENCES  
ETİLER

**Eski Tesisattan Su Kullanıyorum. Tesisat sistemimde bir banyomu besleyen boru patlamış. Borunun tamir edileceği daire sahibi teknik servisi eve almamış.**

**Buna hakkı var mı?**



Genel Kurul Kararları ile eski tesisat sistemi «ortak tesisat» statüsünü kaybetmiştir.

Söz konusu dairede tamirat yapabilmek için eğer eve teknik servis alınmıyorsa , dava yolu ile çözüm üretmek 2 yıl , **yeni tesisat sistemine geçmek 2 gün sürer.**

**Detaylı bilgi için ... 0 (212) 352 11 38**

# Tesisat Değişikliği

MAYA  
RESIDENCES  
ETİLER

**Peki eski tesisat hep aynı şekilde kalacak ve risk taşıyacak mı?**

**Hayır!** Örnek olarak **B F G I K L** Bloklardaki gibi tüm daireler veya alt üst aynı tip dairelerin tümü yeni tesisata geçtiğinde eski boruları otoparktan ve çatıdan kesiyoruz.

**İçinde su bırakmıyoruz.**

**Kalıcı çözüm! Yeni Tesisat**



**Detaylı bilgi için ... 0 (212) 352 11 38**