

## **KONUT İNŞAATLARININ YAPIMINDA ÇOK SIK YAPILAN HATALAR**

Herkes için konut sahibi olmak son derece önemlidir. “başımızı sokacağımız konut” öyle küçümsenecek bir beklenti olmaktan çıkmıştır. Artık konut barınılacak yer olmaktan çıkıp, yaşanılacak, sorunsuz, sıkıntısız bir mülktür. İnşaatın türü ne olursa olsun mutlaka hatasız olması son derece önemlidir.

Arsa seçimi ile başlayan bu serüvenden başlayıp, proje, inşaat öncesi & inşaat sonrası ve satış aşamasına kadar mutlaka yol arkadaşınız; bölge uzmanı emlak danışmanı olmalıdır. Bunu inşaata başlayacak yatırımcının / müteahhitin asla unutmaması gerekiyor.

### **YER SEÇİMİ VE KOMŞU BİNALAR İLE İLİŞKİLER NEDENİ İLE YAPILAN İNŞAAT HATALARI;**

#### **Zayıf taşıyıcılığı olan zeminlerin kullanılması**

Mesken amaçlı konutlar yapılırken ilk hata yetersiz zeminden dolayı, yer seçiminde yapılır. Tüm binalar öncelikle sağlam zemine oturmalıdır. Şehirleri oluştururken bereketli tarım toprakları yerine kaya zeminler tercih edilmelidir.

#### **Yanlış yer tercihleri**

Dere yatağı, yüksek gerilim hatları yakınları, baz istasyonları, benzin istasyonları gibi yerlerin yakınlarında konut yapılması bina sağlamlığını ve yaşam kalitesini etkiler. Ayrıca yüksek yeraltı suyu olan yerlerde yapılaşmadan kaçınılmalıdır veya yeterli drenaj önlemleri alınmalıdır. Sanayi ve ticari alanlara yakın yapılacak konutlar da, birçok menfi tesirlerden etkilenmektedir.

#### **Komşu, Bitişik Bina Etkileşimin Dikkate Alınmaması**

Mevcut bir binanın yanına yapılacak inşaatlarda iki binanın etkileşimi dikkate alınmamaktadır. Bitişik nizam imar olan yerlerde bazen mevcut komşu bina dikkate alınmadan tüm imalatlar yapılmaktadır. Bu tür yerlerde sadece statik etkilenme değil, insani etkileşim de dikkate alınarak inşaat imalatları yapılmalıdır. Projelendirme aşamasında, komşu binadaki kolon ve kiriş yerleri dikkate alınmalıdır. Ortak duvar diye bir imalat yapılmamalıdır.

## **PROJELERİN SEBEP OLDUĞU İNŞAAT HATALARI;**

### **Binaların Deprem İçin Yeterli zellikleri TaŐımaması**

Binalar deprem yüklerine ve yönlerine göre yeterli düzende tasarlanmalıdır. Her iki yönde de yeterli sağlamlığı sağlayacak perde betonlar kullanılmalıdır.

### **Binalarda Yüklerinin Yeterli Analiz Edilmemesi**

Statik proje yapılırken kullanılacak malzemeye göre duvar yükleri, kalınlıklarına göre sıva ve Şap ağırlıkları, döşeme üzerindeki sabit yükler ve hareketli yükler tüm olumsuz durumlar dikkate alınarak statik proje hazırlanmalıdır.

## **RUHSAT VE DENETİMSİZLİK NEDENİ İLE YAPILAN İNŞAAT HATALARI;**

### **Ruhsat ve imalat projelerinin ayrı ayrı olması,**

Bu çok karŐılaŐılan bir durumdur. İlerde telafi edilmesi mümkün olmayan sorun yaŐamak için ruhsat ve imalat projesi aynı olmalıdır. Bu tür hataların baŐlangıçtan engellenmesi, aslında yapı denetimin görevidir.

### **Kalitesiz malzeme kullanımı,**

Her imalat için çok farklı malzemeler kullanılabilir, ancak standartı olan kaliteli malzeme kullanılması önemli bir ayrıntıdır.

### **Denetim yetersizliđi**

Yapı sektöründe yeterli denetim sağlanmazsa, yükleniciler daha fazla kazanç sağlamak amacı ile yanlış tercihler yapabilirler. Yapı denetim firmalarının ücretlerinin müteahhitler tarafından direkt olarak verilmesi uygulamasından yasal olarak vazgeçilmesi gereklidir.

### **Rastgele yapılan tadilatlar**

Yerel yönetimlerin rastgele yaptıkları imar deđiŐiklikleri de yapımı devam eden binalarda kat deđiŐikliklerine bile gidilebilmektedir. Bu tür sonradan yapılan deđiŐiklikler uygulamada birçok sıkıntıya sebep olmaktadır.

## **MALZEME SEÇİMİ NEDENİ İLE YAPILAN İNŞAAT HATALARI,**

### **Yetersiz Beton Ve Çelik Kalitesi**

Son yıllarda yapı denetim zorunluluğu ve hazır beton uygulamalarından dolayı beton kalitesi sağlanmıştır. Ancak betonun dökülme süresi-bekleme süresi detaylar inşaat kalitesi için son derece önemlidir. Kullanılan demir kalitesi proje ile uyumlu olmalı, şartnamesine uygun mu kontrol edilmelidir. Demir kalitesi ve kullanım miktarı, kesinlikle proje ile aynı olmalıdır. Betonarme, beton ve demirden oluşan bir karma elaman olan inşaat için çok önemli bu iki eleman son derece önemlidir...

### **Donatı İçin Gerekli Paspaylarının Konulmaması**

Paspayları genellikle sert plastikten yapılan yıllarca betonun içerisinde bozulmadan kalabilen donatı tutucu elemanlardır. Paspayı beton içerisinde kullanılan demiri dış ortamdan uzak tutarak betonun tam içerisinde yer almasını sağlamaktadır. Televizyonlarda sık sık gördüğümüz paslanmış, korozyona uğramış, dökülen demir parçalarının sebebi paspayı kullanılmaması ve vibrasyon yapılmamasıdır. Paspayları temelde, kolonlarda, kirişlerde ve döşemelerde farklı büyüklükte kullanılmalıdır.

### **Kalıp Malzemesinin Seçiminin Hatalı Olması**

Kalıpta seçilen malzeme vibrasyona dayanıklı olmalı, priz alana kadar beton içerisindeki suyu muhafaza edebilmelidir..

### **Harçlarda Kullanılacak Kumun Yanlış Seçilmesi**

Harçlarda kullanılacak kum sıva, şap veya tesviye betonu imalatları için uygun vasıfları taşımalıdır. Yıkanmış ve elenmiş kumlar tercih edilmelidir. Deniz kumunun sebep olduğu felaketler hepimizce bilinmektedir.

### **Pencere Profil Kalınlıklarının ve Camlarının Yanlış Seçilmesi**

Pencerelerde seçilecek profil kalınlıkları pencere ebatları ve bölgenin iklim özelliklerine göre seçilmelidir. Seçilecek profil ve cam kalınlıkları birçok probleme sebep olacaktır.

### **Standartlara Uymayan Malzemeler Kullanılması**

Konutlarda kullanılacak tüm malzeme yüksek kalitede seçilmelidir, İnşaatla kullanılacak. Bataryalar ,seramikler, sabit mobilyalar, boyalar, kablolar v.b. ortalamanın üzerinde kalitede seçilmelidir.

## **İMALAT ESNASINDA YAPILAN İNŞAAT HATALARI;**

### **Hafriyat ve Temel Esnasındaki Hatalar**

Yeni başlanacak inşaatların yakınlarında bina varsa, kazılar daha itinalı yapılmalıdır,. Bazen komşu binanın temel alt kotundan daha aşağıda kazı yapılacak işlerde çok basit önlemler ile kazıya devam edilmektedir

Temel kazıları yapılırken yeraltı su seviyesi dikkate alınmalıdır. Yeterli drenaj sağlanmalıdır. Toplama çukurları oluşturulmalı ve toplanan su pompalar ile rögarlara ulaştırılmalıdır. Temel kazısı kesinlikle zemin raporunda ve statik projede belirlenen kota kadar yapılmalıdır. Bina temelleri hiçbir şekilde açıkta bırakılmamalıdır.

### **Altyapı İmalatlarında Yapılan Hatalar**

Tüm altyapı hatları binanın olduğu parselde olmalıdır,”. Altyapı yapılırken boruların yastıklamaları özensiz yapılmakta gerekli eğim verilmemektedir. Bu ise tıkanmalara altlarının boşalıp kırılmalarına neden olmakta ana kanalizasyon hattına gidemeyen pissular geri basmakta veya parsel içerisinde taşarak kötü kokulara neden olmaktadır. Parsel içerisindeki tüm altyapı hatları gerekli büyüklük ve özenle yapılmalıdır.

### **Harçlı İmalatlarda Yapılan Hatalar**

Harçlı imalatlar hazırlanırken kesinlikle bir reçete hazırlanmalıdır, göz kararı kum, çimento, kireç kullanımı doğru değildir. Su kullanım oranı da bu reçetelere göre seçilmelidir. Dış sıvalarda kireç kullanım minimize edilmelidir. Sıva veya şap gibi imalat yapılacak yerler, öncelikle toz ve kirden su birikintilerinden arındırılmalıdır.

### **Demir Donatı İmalatlarındaki Hatalar:**

Donatı birleşimlerinde detay yanlışları çok yapılan yanlışlardandır. Özellikle kolon-kiriş birleşim yerlerinde etriye sıklaştırılması yapılmalıdır. Demir bindirme boylarına ve kolon filiz boylarına dikkat edilmelidir.

### **İzolasyon Hataları**

Binalarda teras izolasyonları, ıslak hacim izolasyonları, ses ve ısı yalıtım konularında çokça hatalar yapılmaktadır. Ses izolasyonu çoğu zaman hiçbir şekilde dikkate alınmamaktadır.

Banyo izolasyonunda uygun bir malzeme ile taban ve duvar izolasyonu sağlanmalıdır. Özellikle duş kısmındaki duvar izolasyonu tavana kadar devam ettirilmelidir. İzolasyon hataları, uzun vadede binada çok maliyetler getirmektedir.

Yapının dışardan su alması engellenmelidir. Çatı malzemesi seçimi, çatı eğimi seçimi, oluk ve iniş çapları bölgenin iklim özelliklerine göre belirlenmelidir. Çatı malzemesi izolasyonlu değilse çatı altı izolasyonu sağlanmalıdır.

Bina ısı izolasyonu uygun kalitede yanmaz malzeme ile yapılmalıdır. Uygulama detaylarına titizlikle uyulmalıdır. Mantolama esnasında kullanılacak sıva ve yapıştırıcılar standartları karşılamalıdır.

Bodrum katta yapılan betonarme su depoları yeterli izolasyon sağlanmaz ise zamanla bina sağlamlığını bile etkilemektedir.

### **Asmolen döşeme kalınlığının hatalı seçilmesi**

Binalarda düz bir tavan elde edilebilmesi ve daha rahat mimari plan için asmolen döşeme uygulaması çok sık yapılmaktadır. Deprem yönetmeliğine göre kiriş yüksekliği 30 cm den az olamaz.

## **İŞÇİLİK VE USTALIK NEDENİ İLE YAPILAN İNŞAAT HATALARI;**

### **Daha fazla imalat yapma isteği**

Bazı durumlarda götürü iş yapan veya m2 bazlı çalışma durumlarında ustalar bazı imalatları savsaklayabilir. İşlerin kalitesi belli aralıklar ile kontrol edilmeli ve denetlenmelidir. Tüm imalat usta ve işçilerin insiyatifine bırakılmamalıdır.

**SONUÇ;** Konutlar insanların yaşamaları huzurlu ve güvenli olmaları gereken yapı türlerinden biridir. 1999 yılında yaşanan bir deprem gerçeğinden sonra konut üreten tüm inşaat firmalarının gereken özeni göstermesi, maliyet kadar insan hayatının önemini kavramış iş ahlakı ve disiplini içinde bu süreci tamamlamalıdır.

Doğru yerde, doğru malzeme ve doğru inşaat kalitesiyle ihtiyaçlar gözetilerek yapılar her zaman kolay pazarlanan mülklerdir. Bölgede bulunan uzman emlak danışmanından bölge ihtiyacı kadar konut, m2 büyüklüğü, balkon ve banyo sayısı, diğer, sosyal donatılara yapım aşamasında birlikte karar vermek pazarlama sürecini kısaltacaktır. Bölge uzmanı bölgedeki arz talep dengesini en iyi bilen kişidir. Konut fazlası ihtiyaçlar gözetilmeden yapılan yapılarıdır. İhtiyaç+maliyet+kalite doğru bir emlak danışmanı tarafından yapılacak doğru pazarlama stratejisi ile size çok para kazandıracaktır.

### **“İYİ BİR EMLAK DANIŞMANI;**

**KENDİSİNE DANIŞAN YATIRIMCI / İNŞAAT FİRMASINI İHTİYACA GÖRE DOĞRU YÖNLENDİRİR.**