

ÖNEMLİ LÜTFEN OKUYUNUZ

04.11.2025

Sayın Kat Maliki,

Sitemiz; konumu, altyapısı, yönetim anlayışı ve sakinlerinin desteğiyle çevredeki siteler arasında örnek gösterilen, emlak değeri her geçen gün artan bir yaşam alanı haline gelmiştir. Bu seviyeye, yalnızca Yönetimin çabalarıyla değil, tüm sakinlerimizin ortak katkı ve desteğiyle ulaştık.

2020 yılında siteyi devraldığımız günden bugüne kadar, sitemizin değerini korumak ve geliştirmek amacıyla yürüttüğümüz başlıca çalışmalar aşağıda özetlenmiştir.

1. Şeffaf ve Hesap Verebilir Yönetim Anlayışı

Yönetimimiz, tüm faaliyetlerini yasal mevzuat, yönetmelikler ve etik kurallar çerçevesinde, şeffaf ve denetlenebilir bir şekilde yürütmektedir. Aidatlarınız, ayrıntılı bir bütçe planı doğrultusunda, yalnızca site ihtiyaçları için kullanılmaktadır.

Sitemizle ilgili her türlü bilgiye **güncellenen web sitemizden** veya **yönetim ofisimizden** ulaşabilirsiniz. Lütfen bunun dışındaki söylenti, noksan ve yanlış bilgilere itibar etmeyiniz.

Site aidatları çevremizdeki tüm sitelerle mukayese edilecek ölçüde en maliyet etkin seviyededir.

2. Sitemize Kazandırılan Yeni Değerler

Site demirbaşlarına ek olarak, son dönemde aşağıdaki ekipman ve sistemler alınmış ve hizmete sunulmuştur:

- **Güvenlik hizmetlerinde kullanılmak üzere;**
 - 1 ADET **DACİA YENİ SANDERO STEPWAY**
 - 1 ADET **RENAULT CLİO**
 - 2 ADET ARORA **ELEKTRİKLİ ARAÇ**
- **Peyzaj ve Teknik hizmetlerinde kullanılmak üzere;**
 - 2 ADET 3 TEKERLEKLİ KASALI, **ELEKTRİKLİ TRİPORTÖR**
 - 2 ADET 3 TEKERLEKLİ KRAL KR-305 GRİ RENKLİ **ELEKTRİKLİ TRİPORTÖR**
- **Peyzaj hizmetlerinde kullanılmak üzere;**
 - 1 ADET RT 6127 1 ZL STIHL BENZİNLİ **ÇİM TRAKTÖRÜ**
 - 1 ADET BENZİNLİ **ÇİM BİÇME MAKİNESİ**
 - 2 ADET HS 82 R STIHL BENZİNLİ **ÇİT KESME MAKİNESİ**
 - 3 ADET FS 460 STIHL BENZİNLİ **ÇALI TIRPANI**
 - 2 ADET STIHL BENZİNLİ **DAL KESME TESTERESİ**
 - 1 ADET BENZİNLİ **ÇAPA MAKİNESİ**
 - 1 ADET **KANAL AÇMA MAKİNESİ**
 - 1 ADET **TOPRAK BURGU MAKİNESİ**
- **Kat ve kapalı park yeri temizlik hizmetlerinde kullanılmak üzere;**
 - 2 ADET TASKI SWINGO 5000 **BİNİCİLİ OTOPARK YIKAMA MAKİNESİ**
 - 2 ADET TASKI SWINGO 4000 **BİNİCİLİ OTOPARK YIKAMA MAKİNESİ**
 - 4 ADET NİLFİSK SC 430 53 B AKÜLÜ **İTMELİ ZEMİN TEMİZLEME OTOMATI**

- Çocuklar için;
 - 2 ADET **PAMUK ŞEKER VE POPCORN ARABASI** (Özel günlerde yapılan kiralamalar yüksek mali yük getiriyordu.)
- Ofis hizmetlerinde kullanılmak üzere;
 - 3 ADET YAZICI,
 - 9 ADET BİLGİSAYAR,
 - 4 ADET MONİTÖR (OTOMASYON İÇİN),
- AÇIK HAVA SPOR ALETLERİ PARKI (13 adet spor aleti ile),
- Tüm site peyzaj alanında Dijital Sulama Sistemi (su tasarrufu ve daha verimli sulama için),
- Yenilenen WEB SİTESİ, (başlıca aylık site bülteni, sıkça sorulan sorular vb. bilgiler içermektedir.) SMS, Facebook ve Instagram üzerinden bilgilendirme platformları daha yaygın kullanılmakta,
- SİTE FİBER OPTİK ALTYAPI KAPASİTESİNİN ARTIRILMASI
 Site içinde kullanılan mevcut güvenlik kameraları, yangın ikaz sistemleri, giriş-geçiş sistemi, interkom vb. sistemlerin gelişen teknoloji ve yeni ihtiyaçlar, site fiber optik kapasitesinin artırılması ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Önümüzdeki bütçe döneminde yeni teknolojilerin inşa edilebilmesi için 2025 yılı içinde yapılan tasarruftan istifade ile Site Fiber Optik Altyapının iyileştirilmesi/geliştirilmesi için bir ihale açılmıştır. Bu ihale ile yıl sonuna kadar site fiber optik altyapısı yeni teknolojilere hazır hale getirilecektir.

- Site içi 16 adet Jeneratörün yağ ve filtre değişimleri yapıldı,
- İş güvenliği gereği tüm elektrik odalarına yalıtkan 900 m. paspas alındı,
- Ortak alan doğalgaz kabinleri yenilendi,
- Asansör kurtarma aküleri değiştirildi,
- Yürüyen merdiven el bandı ve zincir değişimi yapıldı,
- Toplam 58 adet su deposunun temizliği yaptırıldı,
- Kazan bakımları yapıldı,
- Isıtma sistemi sirkülasyon pompa alımı yapıldı,
- Eşanjör alımı yapıldı,
- Genleşme tankı değişimleri yapıldı,
- 40 ad. Havuz sirkülasyon pompa alımı yapıldı,
- Havuz lambaları değişimi yapıldı,
- Havuz bölgelerine sabit tente yaptırıldı,
- 5 adet site yüzme havuzunun sezonda 15 günde bir analizleri yaptırıldı,
- Mavi tren motor revizyonu ve yolcu römorku revizyonu yapıldı,
- Asansörlere 145 adet kamera takıldı,
- Sitemizin yangın senaryolarının yazılımları yeni yönetmeliğe göre güncellendi ve sistemin bakımı yapılandırılmış, bu kapsamda otoparklarda bulunan jet fanlar, duman egzoz fanları ve merdiven basınçlandırma fanlarındaki arızalı olduğu tespit edilen kontaktör, röle, motor koruma termiği vb. parçalar değiştirildi.
- Site içi yangın söndürme tüplerinin (1621 adet) dolumları yapıldı,
- Peyzaj ihtiyacı olan bitki ve gübre alımı yapıldı,
- Peyzajda ihtiyaç olan yerlere 67 adet Fıstık çamı, 70 adet Ihlamur, 50 adet Alev ve 15 iğde ağacı, 75 adet Kartopu bitkisi, 100 adet Zakkum, 5 adet Pembe çiçekli süs alıç, 9 adet Hatmi ağacı, 7 adet Gülibrişim ağacı, 7 adet Kısmet ağacı, 7 adet Kuş cenneti ağacı, 8 adet Kıbrıs akasyası, 7 adet Katalpa ağacı, 5 adet Altan dallı oya ağacı, 775 adet Güzellik çalısı, 750 adet Lavanta, 30 adet Cennet bambusu, 350 adet Bodur hanımeli, 80 adet Kızıl ateş dikenini, 150

adet Yeni Zelanda keteni, 150 adet Meyland gülü, 10 kasa Acem halısı, 350 adet Sarı çalı papatyası, 100 adet Gaura çalısı, 50 adet Rüya çiçeği ve 1 adet Yıldız çalısı (büyük) alımı yapıldı dikimi devam ediyor,

- Açık otopark araç park demirleri boyandı,
- Site içi yürüyüş yolunu tamamen kapsayacak şekilde 64 adet kamera monte edildi,
- Yıllık asansör muayeneleri yaptırıldı,
- Isı sayacı muayeneleri yaptırıldı,
- Su depoları otomatik dolum şamandıraları değiştirildi,
- Yürüyüş yolu halı sahalar tarafındaki 300 adet bolart aydınlatma (küçük) direkleri değiştirildi,
- Yangın alarmı periyodik bakımları yapıldı, arızalı duman dedektörleri değiştirildi,
- Yakın çevredeki sitelerde ilk Elektrikli Araç Şarj İstasyonları açıldı, devamında hızlı şarj ve normal şarj istasyon arttırımı yapıldı,
- Kapı girişlerine ilave güvenlik personeli, devriye personeli artırımı yapıldı,
- Havuz sezonu havuzlarda 1 güvenlik 1 temizlik personeli görevlendirildi,
- 160 adet açık alan çöp kovası yenilendi,
- Basınçlı kaplar muayeneleri, elektrik topraklama ve paratoner ölçümleri yapıldı,
- Elektrik giderleri serbest piyasa fiyatlandırmasına geçtiğinden 123 abonelik için Bedaş ile indirimli elektrik alımı sözleşmesi yapılmıştır.

3. Ekonomik ve Etkin Kaynak Kullanımı

Site ihtiyacı olan mal alımı, kiralama ve hizmet ihaleleri sms ve web sitemiz üzerinden site sakinlerimize duyurulmaktadır. Bütçemiz ayrıntılı, şeffaf ve hesap verilebilir şekilde hazırlanmaktadır. Site aidatları oransal olarak çevremizdeki sitelerden daha düşük olup yönetim etkinliği en yüksektir.

Mal ve hizmet alımlarında **en az üç firmadan teklif** alınmakta, aidatlar en verimli şekilde kullanılmakta, tüm harcamalar şeffaf ve denetlenebilir şekilde kayıt altına alınmaktadır.

4. Hizmetlerde Verimlilik ve Yasal Uygunluk

- Havuz bakım hizmetleri, performansı düşük bulunan dış firmadan alınarak site bünyesinde yürütülmeye başlanmıştır.
- Güvenlik hizmetleri yeniden yapılandırılmış, personel daha etkin kullanılabilir hale getirilmiş ve taşeron firmalara ödenen KDV maliyetlerinden tasarruf sağlanmıştır. Bu tasarruf ile siteye güvenlik araçları alınmıştır.
- Genel Kurul Kararı ile Karavanların dışarı çıkarılması girişimlerinde “12 kişi tarafından site yönetimi mahkemeye verilmiş”; yargılamalarda, Mahkeme Kayıtlarında Genel Kurul seçimlerinin usulüne uygun olarak yapıldığı tespit edilmiş ve açılan davalar Sitemiz lehine reddedilmiştir.

5. Sitemizin Mevcut Durumu

150 personel ile toplam **333.000 m² alan** içinde, **160.000 m² peyzaj** alanında hizmet verilmektedir. Her gün çok geniş bir alanda, aşağıda özet olarak ifade edilen çok parçalı bir altyapının devamlı kontrol ve onarımla yönetimini gerektiren günlük iş yükü titizlikle sürdürülmektedir.

- **61 blok, 3531 daire, 35 ticari ünite,**
- **786 katta 938 çöp odası / konteynırlarla günlük ortalama 10 ton çöp toplanmaktadır,**

- 146 asansör, 6 yürüyen merdiven,
- 16 jeneratör, 5 yüzme havuzu, 84 süs havuzu,
- 39 kazan dairesi, 327 kapı (93 sensörlü),
- 315 Adet Isıtma Kazanı, 115 Boiler Tank,
- 1600 adet muhtelif Aydınlatma Direği, 1230 adet Havuz Lambası
- 1117 adet Güvenlik Kamerası,
- Günlük ortalama 6000 araç geçişi,
- 1000 Motor Kurye girişi,
- Otomasyona gelen 150-180 günlük şikayet,
- Günlük olarak ortalama 50-60 arızaya müdahale edilerek onarımı yapılmaktadır.

6. Önümüzdeki Dönem Planlanan Çalışmalar

Aralık 2025'te yapılacak blok temsilcileri seçimi ve Şubat 2026'daki genel kurulda yetki verilmesi halinde, aşağıdaki projelerin hayata geçirilmesi planlanmaktadır:

- 2024 Yılında yayınlanan bir Yargıtay İçtihadına göre, Genel Kurul tarafından yetki verilmesi halinde Yönetim kurulu tarafından Ted Koleji otoparkı ve çarşı bölgesi ortak alan işgaliyeri için yeniden yargı sürecinin başlatılması,
- Toplantı Salonu (Lokal) yapımına ilişkin yeniden girişimde bulunulması,
- Yeni nesil giriş kartı(daha güvenli ve kopyalanması zor kartlar) ve site girişinin daha kontrollü olması için sistemin iyileştirilmesi,
- Yeni döneme kadar kat maliklerince önerilen diğer projeler.

7. Ortak Yaşam Kültürü ve Dayanışma

Ne yazık ki, son dönemde bazı kişi veya gruplar tarafından sosyal medyada (aktif olarak 5-6 sosyal medya grubunda sözde muhalefet amacıyla) sitemiz hakkında “**söylentisi gerçek olmasından daha vahim olan**” gerçeğe aykırı ve olumsuz paylaşımlar yapılmakta, bu durum hem huzurumuzu hem de emlak değerimizi olumsuz etkilemektedir.

Unutmayalım ki, **hepimiz aynı yaşam alanını paylaşıyoruz**. Ayrışma değil, dayanışma; suçlama değil, çözüm üretme sitemizin huzurunu koruyacaktır.

Sitemizde 10 yıldır taciz, gasp, zorbalık gibi ciddi bir olay yaşanmamıştır. Gündelik aksaklıklar ise, karşılıklı anlayış ve iş birliğiyle kolaylıkla giderilmektedir.

8. Sonuç

Sitemizin bugünkü seviyeye gelmesinde katkısı bulunan tüm kat maliki/sakinlerimize teşekkür ediyoruz.

Mevcut yönetim olarak, şimdiye kadar olduğu gibi bundan sonra da **şeffaflık, verimlilik ve ortak yaşam bilinciyle** hareket etmeye devam edeceğiz.

Yaşam kalitemizi yükseltmek ve emlak değerimizi korumak amacıyla, her adımda desteğiniz bizim için büyük önem taşımaktadır.

Saygılarımızla.

SİTE YÖNETİM KURULU