



Nisan'25 – Haziran'25

Faaliyet Bülteni

NUVO DRAGOS SİTE YÖNETİMİ

34846 Cevizli Mah. Tugay yolu Cad.
No: 12 Maltepe, İstanbul

+90 (216) 371 79 79



www.nuvodragossiteyonetimi.com.tr

1. YÖNETİM FAALİYETLERİ	
1.1. GENEL BİLGİLENDİRME	3
1.1.1.İŞLETME MÜDÜRÜNDEN MESAJ	3
1.1.2.MALTEPE HAKKINDA	
1.1.3.NUVO DRAGOSTA YAŞAM	3
1.1.4.GENEL YÖNETİM FAALİYETLERİ	4
1.2. NUVO DRAGOS YAŞAM BİLGİLERİ	5
1.3. YKS VE DIŞ DENETLEME FAALİYETLERİ	7
1.4. İSG FAALİYETLERİ	7
1.5. EĞİTİM FAALİYETLERİ VE TATBİKATLAR	9
1.6. MEYDANA GELEN KAZA VE OLAYLAR	10
1.7. YÖNETİM VE İŞLETME UYGULAMALARI	10
2. TEKNİK BAKIM VE İŞLETME HİZMETLERİ	
2.1. ORTAK ALAN PLANLI BAKIM-ONARIM FAALİYETLERİ	12
2.2. TAMAMLANAN FAALİYETLER VE PROJELER	17
2.3. BAĞIMSIZ ALAN TEKNİK HİZMET FAALİYETLERİ	20
3. TEMİZLİK HİZMETLERİ	
3.1. YAPILAN ÇALIŞMALARDAN ÖZET UYGULAMALARI	22
3.2. ORTAK ALAN SIFIR ATIK YÖNETİMİ	28
4. BAHÇE BAKIMI VE PEYZAJ	
4.1. BAHÇE BAKIMI VE PEYZAJ FAALİYETLERİ	29
4.2. KEMİRGİN VE HAŞERE MÜCADELE FAALİYETLERİ	30
5. GÜVENLİK HİZMETLERİ	
5.1. ÖZEL FİZİKİ GÜVENLİK HİZMETLERİ	31
5.2. ELEKTRONİK GÜVENLİK HİZMETLERİ	36
6. SOSYAL TESİS HİZMETLERİ	37
6.1. DÖNEM İÇİ ETKİNLİKLER	38
7. YATIRIM PROJELERİ VE DEMİRBAŞ ALIMLARI	39
8. İŞLETME ANALİZLERİ	
8.1. DİREKT TÜKETİM ANALİZLERİ TABLOSU	41
8.1.1.ORTAK ALAN ELEKTRİK TÜKETİMLERİ	
8.1.2.ORTAK ALAN SU TÜKETİMLERİ	
8.1.3.ORTAK ALAN DOĞALGAZ YÜKETİMLERİ	
8.2. MÜŞTERİ TALEP ŞİKÂyet ANALİZİ	43
8.2.1. SİZLERİ DİNLEMELİK İÇİN EVLERİNİZE KONUK OLMAYA DEVAM EDİYORUZ	44
8.3. KARBON AYAK İZİ VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ	45

1.1. GENEL BİLGİLER

1.1.1. MALTEPE İLÇESİ HAKKINDA

Maltepe, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Marmara Denizi'ne kıyısı olan bir ilçesidir. Maltepe, nüfus bakımından İstanbul'un 9. Anadolu yakasının 4. büyük ilçesi konumundadır. Şehrin, toplu yaşamın gereksinimi olan ulaşım, eğitim, sağlık, avm ve diğer benzer önemli lokasyonlara ulaşılabilirliği en ideal ilçeleri içinde yer almaktadır.

Nuvo Dragos Sitesi'nin proje alanı, 1959 yılında Kartal Cevizli 'de yapılan Singer fabrikasının, yerine 52.000m2 inşaat alanına inşa edilen Nuvo Dragos Sitesi toplu konut yaşamının konfor, kolaylık ve cazibe merkezi olan bir projenin tüm detaylarına sahiptir.

1.1.2. GENEL YAŞAM BİLGİLERİ

CEVİZLİ, MALTEPE'DE YAŞAMAK AYRICAKLIKTIR!

Gelişmesiyle bilinen Maltepe ilçesini yaşayanların seçmesinin nedenlerini şöyle sıralayabiliriz:

- Sosyal ve spor etkinlik alanlarının fazla olması
- E-5 ve D-100 karayollarına yakınlığı
- Sahile yakınlığı,
- Ulaşım kolaylığı,
- Kamu kurumları ve hastane gibi öncelikli alanlarının fazla olması,
- Kendisi ile beraber, hemen yanı başındaki alternatif yeşil alanları,
- AVM ve eğlence merkezlerinin yanı başında olması
- Okul ve Üniversite alternatifleri fazla olması,



Maltepe'de dünyanın en büyük şehir parklarından olan Sahil Parkı gerek Maltepe'de yaşayanlar gerek de yaşamayanlar için ideal toplanma ve gezi alanı olmuştur. İçinde bulunan spor alanları, gezi alanları, balık tutma alanları, bisiklet sürme alanları ve daha niceleri bulunmaktadır. Ayrıca Kartal ile aralarında bulunan Dragos 'da büyük ilgi çekmektedir. E-5 ve D-100'e yakın bir mesafede bulunmaktadır. Ulaşımı kolaydır. Metro, otobüse ve minibüs ile ulaşım sağlanmaktadır.

1.1.3. NUVO DRAGOS'TA YAŞAM



Nuvo Dragos, avantajlı konumuyla kolay yaşam, kolay ulaşım, kolay eğitim, kolay sağlık, kısacası yeni bir hayat sunuyor.

Maltepe Dragos 'un E-5 ve sahil arasında kalan bölümünde yer alan Nuvo Dragos, deniz, hava, kara ve raylı sistemlerle entegre bir ulaşım ağına sahiptir.

Geniş, yaşam alanlarına entegre kapalı otopark alanları, konforlu ve benzer toplu konut projelerine göre oldukça büyük ve kapsamlı sosyal tesisleri ile yaşam alanları kategorisinde, listenin başında yer alan bir toplu konut projesidir

Bölgedeki önemli kamu kurumlarının yanı başında konumlanan Nuvo Dragos 'tan Kartal Koşuyolu Eğitim ve Araştırma Hastanesi başta olmak üzere gibi sağlık kurumlarına dakikalar içinde ulaşmak mümkündür.

Sosyal yaşam alanları ve alışveriş merkezleriyle çevrelenmiş olan Nuvo Dragos 'un hemen yanı başında, Maltepe Park AVM, Piazza ve Ritim İstanbul AVM gibi lokasyonlarına yürüme mesafesinde erişilmektedir.

Nuvo Dragos, yaşam konforunun en iyi ifadesi ve doğayla içiçe kaliteli hizmetin bulunduğu toplu konut projesi ve yaşam merkezi..



Nuvo Dragos Sitesi Yönetim hizmetleriyle, site ortak alanları içindeki, sakinlerimiz için tüm tesis yönetimi hizmetlerini, Site Yönetim Planı ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununu esas alarak, yürütmekteyiz. Toplamda 62 kişilik çalışmamızın, işletme yönetimi çatısı altında 2025 yılında da “Memnun Müşteri” ve “Ekipleri Arası Sinerji” sini hedef alarak, sakinlerimiz için hizmet üretmeye devam ediyoruz.

HİZMET YÖNETİMİNDEKİ SORUMLULUKLARIMIZIN FARKINDAYIZ

1.1.4. GENEL YÖNETİM FAALİYETLERİ

Sakinlerimize, huzurlu ve mutlu hayatın en önemli dinamiklerinden biri olan, toplu yaşam ve olanakları ile tesislerin memnuniyet odaklı yönetiminde müşteri beklentilerini en üstte tutup, kaynaklarımızı olabildiğince en iyi kullanarak hizmetler üretmeye devam ediyoruz.

Hizmet kalitesi ile yaşam konforunun uyumunun olduğu alanları yönetirken, siz sakinlerimizden ilham alarak, iş, sorumluluğu, sosyal sorumluluk ve çevre sorumluluğuyla beraber, detaylara hakim 62 kişilik ekibimiz ile sizler için daha çok çalışıyoruz.

Haziran'25 sonu itibariyle Nuvo Dragos Site Yönetimi olarak kadromuz,

2025	KADRO	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
İdari	4	4	4	4	4	4	4						
Muhasebe	1	1	1	1	1	1	1						
Teknik	14	13	12	13	14	14	14						
Resepsiyon / Danışma	3	3	3	3	3	3	3						
Güvenlik	15	15	15	15	15	15	15						
Help Desk	1	1	1	1	1	1	1						
Temizlik	22	21	20	20	19	19	18						
Bahçıvan	2	2	2	2	2	2	2						
Toplam	62	60	58	59	59	59	57						

1.2. NUVO DRAGOS SİTESİ GENEL YAŞAM BİLGİLERİ

1.2.1. SİTE BLOK DOLULUK ORANLARI

Sitemizin doluluk oranı, 2025 yılı ikinci çeyreğinde site içi taşınmaları sebebiyle, sakinlerimizdeki yaklaşık %0,5 doluluk oranında, ilk çeyrek döneme göre artış yönlü değişimler meydana gelmiştir.

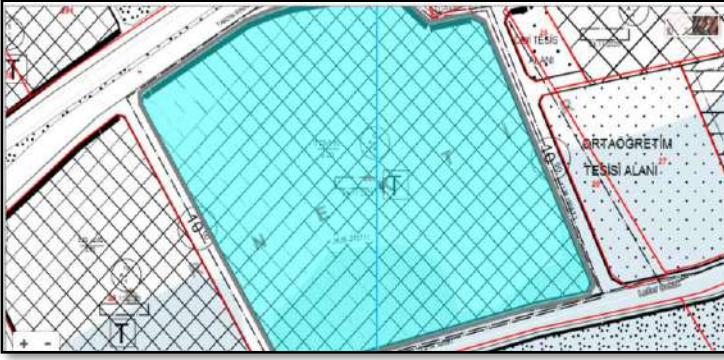
En az doluluk oranı sahip A blok %91, doluluk oranı en yüksek blok olan E blok %100 doluluk oranlarına sahiptir. Toplu yapı blokların **ortalama genel doluluk oranı %95,1** oranında gerçekleşmiştir.

Nuvo Dragos Sitesinin 30 tarihi itibariyle, 14 yaş altı çocuk sakinlerimiz dahil, 2886 cari yönetim sistemine kayıtlı sakinimiz bulunmaktadır. Sitemizdeki yetişkin ebeveyn sakinlerimizden yaklaşık %35'i yurtdışı ülkeden, 462 yabancı uyruklu sakinimiz konforlu ve huzurlu yaşam tercihini Nuvo Dragos Sitesi'ne kullanmıştır.

Sitemiz sakinleri yönüyle, ailelerin yaşamsal beklentilerini karşılayacak ortak alanlar, sosyal tesisler, beklentilerinin üzerinde hizmet sağlayıcı bir konseptedir.



**Site Doluluk
Oranı %95**

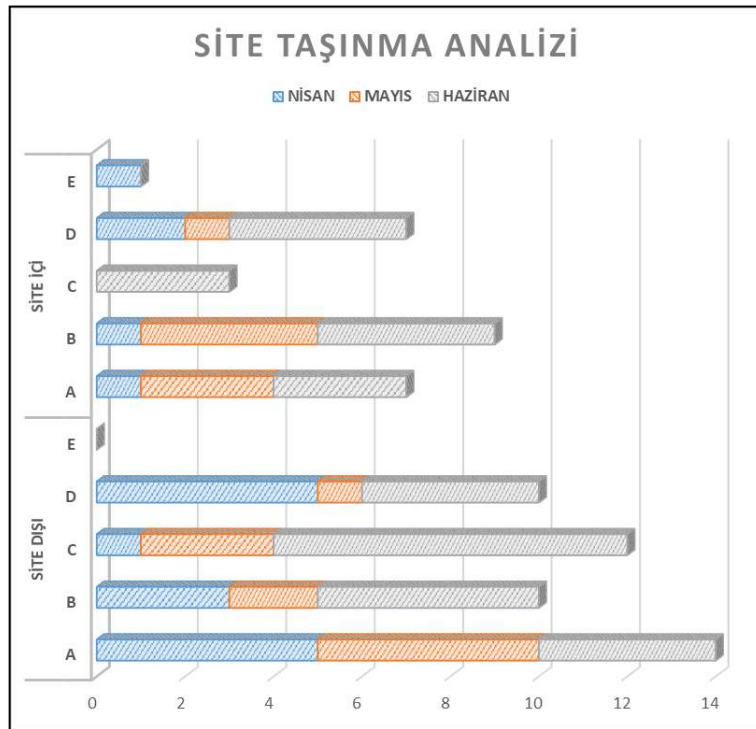


Proje Lokasyonu

Cevizli – Maltepe 40°55'00"N - 29°09'32"E

1.2.2. SİTE TAŞINMA ANALİZİ

Sitemizin doluluk oranını 2025 / 6 aylık dönemi için %95 oranlarına ulaşmıştır. Site yönetim hizmetlerimizle yaşam alanlarının konfor, hijyen, kolaylık ve güvenilirliğini önemseyen site sakinlerinin gözde yaşam merkezi tercihleri ile Nuvo Dragos 'tan memnun ve vazgeçilemeyen bir proje olarak göstermektedir.



Site taşınma hareketliliği

Toplu yapıda 3 aylık dönem içinde, en fazla B blok 'ta **%4 oranında site içi taşınma**, A blokta ise; yaklaşık **%5,4 oranında site dışı taşınma** hareketliliği yaşanmıştır.



Sakinlerimizin olası site içi yada dışı taşınma planlamaları ile ilgili taleplerini site yönetim ofisimizle, taşınmadan en az 3 gün önce, ilave eşya teslimatlarını da en az 2 gün öncesinde bildirmeleri gerekmektedir.

1.3. YKS VE DIŞ DENETLEME FAALİYETLERİ

Saha operasyon denetimlerinde, projenin genelindeki faaliyetlerin durumsal performansları incelenerek, personel, ekipman ve iş planlarının yerinde kontrolleri sağlanmıştır.

DENETİM / ZİYARET TARİHİ	ADI SOYADI	GÖREVİ
2.04.2025	SAVAŞ KINAL	SAHA OPERASYON MÜDÜRÜ
17.04.2025	SAVAŞ KINAL	SAHA OPERASYON MÜDÜRÜ
25.04.2025	SAVAŞ KINAL	SAHA OPERASYON MÜDÜRÜ
27.04.2025	SAVAŞ MELİKŞAH	KG GROUP GÜVENLİK DENETİM UZMANI
10.05.2025	SAVAŞ KINAL	SAHA OPERASYON MÜDÜRÜ
22.05.2025	SAVAŞ KINAL	SAHA OPERASYON MÜDÜRÜ
29.05.2025	SAVAŞ MELİKŞAH	KG GROUP GÜVENLİK DENETİM UZMANI
11.06.2025	SAVAŞ KINAL	SAHA OPERASYON MÜDÜRÜ
13.06.2025	SAVAŞ KINAL	SAHA OPERASYON MÜDÜRÜ

YKS ve Dış denetim faaliyetleri

1.4. İSG FAALİYETLERİ

Nuvo Dragos sitesi ortak alanlarında, yürütülen İş Sağlığı güvenliği hizmetleri kapsamında, başta yönetim hizmetleri personellerinin tehlikeli ile az tehlikeli çalışma ortamı güvenliği, kişisel koruyucu donanımların kullanımı, sahadaki yapısal olarak ISG riski oluşturacak iyileştirmelerin tespitleri yapılmaktadır.

Sitemizin OSGB hizmetleri, dış kaynaklı hizmet ve site yönetimi çalışanlarımız için ENSATÜRK OSGB ile Yardımcılar OSGB firmaları tarafından yürütülmeye devam edilmiştir. OSGB firmalarının saha denetimler, ve iş yeri hekimi hizmetleri dönem içinde yapılmıştır. Site yönetimi olarak, tüm çalışanlarımızın ramak kala ve iş kazası vakalarının azaltılmasına yönelik tedbirleri alarak ortak alanlar, ortak geçiş bölgeleri ve diğer çevre alanlardaki iş güvenliği riskleri değerlendirilerek gerekli saha önlemleri dönem içinde alınmıştır.

İşe Alma Sürecindeki Gerekli Belgelerin Kontrolü

Çalışma Ortamı Gözetimi

İş Ekipmanlarının Gözle Muayenesi

Kişisel Koruyucu Donanımların Gözle Muayenesi

Aylık Saha Raporu Düzenlenmesi

Uyarı ve Diğer Bildirim Yazılarının Organizasyonu

İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimlerinin Organizasyonu

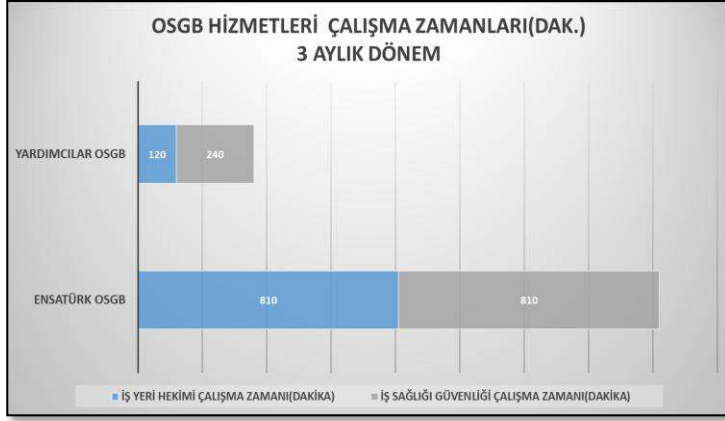
İşe Giriş Sağlık Muayenelerinin Gerçekleştirilmesi

İş Sağlığı ve Güvenliği Kurul Toplantıları

Oryantasyon Eğitimleri

Acil Durum Ekip Üyeleri Eğitimi

Yangın, Tahliye ve İlk Yardım İçeren Acil Durum Tatbikatlarının Organizasyonu



6331 sayılı İş Sağlığı Güvenliği Kanununun 12. Maddesi gereğince dönem içinde; Site yönetimi bordrosundaki çalışanlar için işyeri hekimi **aylık 80 dakika**, İş Sağlığı güvenliği uzmanı **40 dakika** hizmet, Dış kaynaklı firma üzerinden çalışanlarımız için, minimum işyeri hekimi **aylık 270 dakika**, İş Sağlığı güvenliği uzmanı **540 dakika** hizmet OSGB firmaları tarafında verilmiştir.

NUVO DRAGOS SİTE YÖNETİMİ – YARDIMCILAR OSGB

AD SOYADI	GÖREVİ	ZİYARET DÖNEMİ	TARİH
Ayhan TANER	İş Güvenliği Uzmanı	Nisan'25	24 Nisan 25
Mustafa İYİSON	İş Yeri Hekimi	Nisan'25	17 Nisan 25
Ayhan TANER	İş Güvenliği Uzmanı	Mayıs'25	29 Mayıs 25
Melih ÜSTÜN	İş Yeri Hekimi	Mayıs'25	29 Mayıs 25
Ayhan TANER	İş Güvenliği Uzmanı	Haziran'25	26 Haziran 25
Melih ÜSTÜN	İş Yeri Hekimi	Haziran'25	26 Haziran 25

KG GROUP - ENSATÜRK OSGB

AD SOYADI	GÖREVİ	ZİYARET DÖNEMİ	TARİH
Salih TOPRAK	İş Güvenliği Uzmanı	Nisan'25	29 Nisan 25
Özgür Dinç ASLAN	İş Yeri Hekimi	Nisan'25	29 Nisan 25
Salih TOPRAK	İş Güvenliği Uzmanı	Mayıs'25	15-29.05.2025
Özgür Dinç ASLAN	İş Yeri Hekimi	Mayıs'25	15-29.05.2025
Salih TOPRAK	İş Güvenliği Uzmanı	Haziran'25	2-26.06.2025
Özgür Dinç ASLAN	İş Yeri Hekimi	Haziran'25	2-26.06.2025

3 aylık dönem içerisinde;
- 4 yeni çalışanımızın işe giriş muayeneleri yapılmıştır.
- çalışanımızın revirden hastane sevkleri sağlanmıştır.

İş yeri hekimlerimiz görevli personellerimizin sağlık sorunları olanların rutin sağlık durumları takipleri yapılarak, dönemsel olarak sağlık kontrolleri tamamlanmıştır.

İş yeri hekimi ve uzmanı çalışma süreleri, yasal mevzuat için gereken süreler dahilinde olup, ISG-Katip bildirimleri dönem içerisinde tamamlanmıştır.

Risk sınıfındaki 3 çalışanımızın sağlık durumları kontrol altında tutulmaktadır..

Sitemizde 3 aylık dönem içerisinde, iş kazası meydana gelmemiş, sadece 2 adet ramak kala olayı yaşanmıştır.

Ayda 2 gün olmak üzere(**Perşembe günleri**) ENSATÜRK OSGB firmasından B Sınıfı, ayda 1 gün olmak üzere Yardımcılar OSGB firmasından A sınıfı İş Sağlığı Güvenliği uzmanı ile iş yeri hekimi tarafından personel sağlık kontrolleri ve saha denetimleri yapılmıştır.

İş yeri hekimimizin takibinde olan 3 çalışanımızın dönem içindeki, sağlık durumları kontrol altında tutulmaktadır. Detaylı uzman tetkikleri ile çalışma şekilleri denetlenmektedir.

3 Aylık Dönemsel Olarak Yapılan İSG kurul toplantısında gündeme gelen konular (01.04.2025 – 30.06.2025);

- ❖ KG Group firma bünyesine devri veya firmaya yeni işe giren temizlik, güvenlik, resepsiyonist ve teknik çalışanların ENSATÜRK firması tarafından işe giriş muayene kontrolleri ile temel İSG eğitimi alacakların eğitimleri yapılmıştır.
- ❖ Temmuz 2025 ayı içerisinde OSGB firmaları ve birim yöneticileri ile İSG ortak komisyon toplantısı yapılması kararı alınmıştır.
- ❖ ENSATÜRK OSGB tarafından temizlik ve teknik personellerine verilmek üzere, yüksekte çalışma eğitimi verilmesi talebinde bulunulmuştur.
- ❖ ENSATÜRK OSGB tarafından teknik, temizlik, güvenlik ve karşılama hizmetleri için İSG risk analizleri ve acil durum planlamaları güncellenerek, dosyaları oluşturulmuştur.
- ❖ ENSATÜRK iş güvenliği uzmanı tarafından, dönem içerisinde durum raporları hazırlanmış, operasyon hizmet birimleri tarafından iyileştirme çalışmaları yapılmıştır.

1.5. EĞİTİM FAALİYETLERİ VE TATBİKATLAR

Dönem içerisinde, çalışanlarımıza işletme içi ve yerinde olmak üzere aşağıda belirtilen eğitimler teorik ve pratik olarak verilmiştir.

- ✓ KG Group bünyesinde başlamış ve periyodik yenileme eğitim süreleri dolmuş çalışana temel iş sağlığı güvenliği ile ilk yardım sağlık bilgisi e-eğitimi verilmiştir.
- ✓ Teknik personellerimize dönem Sıhhi tesisat mesleki eğitimleri İşletme Müdürü tarafından verilmiştir.
- ✓ Temizlik personellerimizden dönem içerisinde yeni başlayanlara, Sıfır Atık ve Atık Ayrıştırma eğitimleri ve iş başı eğitimleri vermeye devam edilmiştir.
- ✓ 3 aylık dönem içerisinde KG Group denetim ekipleri tarafından 2 defa projeye habersiz denetimler yapılmıştır. Denetimler, güvenlik personellerimize şüpheli paket, sızma girişimi, olay yeri yönetimi, dikkati ölçen habersiz ve 5188 nolu yasa gereği olması gereken prosedürlere uyum denetimleri olarak gerçekleştirilmiştir. Tüm habersiz denetimleri güvenlik ekiplerimiz ve yönetimimiz başarı ile tamamlamıştır.



1.6. MEYDANA GELEN KAZA VE OLAYLAR

- 1- Mayıs'25 döneminde B blok 2 nolu yoğunluğalı yer tipi sıcak su kazanının 2 adet alüminyum döküm dilimin çatlaması sonrasında, kazan brülöründe patlama meydana gelmiş ve brülörün hasara uğradığı tespit edilmiştir. Kazan dilimleri mevcut depomuzdan, brülör yedek parçası yetkili servis firmasından temin edilmek üzere, yedek parça değişimleri yapılarak, arıza ıslahı gerçekleştirilmiştir. Oluşan hasarla ilgili sigorta hasar dosyası açılarak, zarar tazmin talepleri yapılmıştır.
- 2- Haziran ayı içerisinde, site giriş bölgesi güvenlik kulübesi yönetiminde olan çıkış bariyerine 2 kez farklı ziyaretçi araçlar tarafından çarpmak suretiyle kaza meydana gelmiştir. Bariyer koluna hasar verilen hasarlar sebebiyle oluşan zararlar araçların sigorta güvencesi tarafından karşılanarak zarar tazmini yapılarak, bariyer kolu yedek parça değişimleri dönem içerisinde tamamlanmıştır.
- 3- Nisan'24 dönemi içerisinde, D bloğun bir bağımsız bölümünde, küçük çaplı yangın riski yaşanmış, yangın söndürme sprinkler tesisatı çalışması ile yangın söndürülmüş, güvenlik ekiplerimizce de soğutması yapılarak yangının büyümesi engellenmiştir. Aynı gün ortak alanda ihmalden kaynaklı çöp kovası erimiş, yangın oluşmadan güvenlik ekiplerimizce soğutma işlemi yapılarak, gerekli önlemler alınmıştır.
- 4- 23 Nisan 2025 tarihindeki İstanbul depremi sonrasında, site sakinlerimiz bloklardan tahliye süreçlerini gerçekleştirerek, site içi ve dışı güvenli toplanma alanlarında gün içinde beklemişler. Sakinlerimizi güvenli toplanma alanlarında ziyaret ederek, sitemiz yapısal durumu hakkında bilgi verilerek, artçılar sonrası blokların güvenli olduğunu belirterek, dairelerine geçmeleri konusunda bilgilendirmeler yapılmıştır.
- 5- Nisan'25 döneminde, B blok Botech marka kablolu interkom sistemi arızası teknik ekiplerimiz tarafından giderilerek, sorunsuz çalışır duruma getirilmiştir. Yeni yılda hayata geçirilen bulut interkom sistemleri bağımsız bölüm kurulumları yapılarak, sakinlerimizin ortak alan güvenlik noktaları ile iletişim sağlanmaları konusunda yedek interkom sistemi kullanılmıştır.
- 6- Nisan'25 döneminde, D ve E blokların arka cephe bahçe sulama tesisatlarında daha önceki dönemlerle beraber yaşanan DN65 çapındaki HDP boru kaçak arızaları için tüm arka ana sulama hattı borusu için kazı işlemleri yapılarak, HDP borunun tamamının değişimi teknik ekiplerimizce yapılarak arıza ıslah giderilmiştir.
- 7- Dönem içerisinde, havuz sirkülasyon pompaları arızaları giderilerek, havuz tesisatı çalışmaları sorunsuz çalışır vaziyete getirilmiştir.
- 8- Dönem içerisinde, Technogym marka koşu aletlerinin bant değişimleri, periyodik bakımları yapılmış, 1 adet mekik aletinin yedek parça değişimleri de tamamlanarak, sorunsuz çalışır duruma getirilmiştir.

1.7. YÖNETİM VE İŞLETME UYGULAMALARI

Site Yönetim birimleri ve Yönetim Kurulunun dönem içerisinde almış olduğu karar ve uygulamalar aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Dönem içerisinde, KMK toplantısında yapılması karara bağlanan, toplamda 9 yatırım projesi ve demirbaş harcamasından, 2. Çeyrek dönem içinde 5 tanesi tamamlanmış, 1 adet çalışmanın da uygulama safhasına geçilmiştir. Başlamış / tamamlanmamış 2 proje uygulamasının, Temmuz'25 dönemi sonuna kadar bitirilmesi planlanmaktadır.
- ✓ Toplu yapı içinde B-C-D blokların 15. Kat ortak teras katlarıyla ilgili, daha önceki dönemlerde farklı zamanlarda yaşanan küçük çaplı yangın olayları ve sakinlerimizin can güvenliği riske atan olaylar sonrasında, Yönetim Kurulunca, 23 Eylül 2024 tarihinde alınan karar ile geçici süreliğine kullanıma kapatılmasına karar verilmiştir. Bu alanları Mayıs – Eylül dönemleri içinde kullanma talebinde bulunan sakinlerimiz bilgilendirilmiştir.
- ✓ Sakinlerimiz site yönetim hizmetleri ile ilgili memnuniyetlerini ölçmek amacıyla, müşteri memnuniyet anketleri sanal platform üzerinden yapılmış olup, **tesis yönetim hizmetlerinde %81. genel yönetim**



hizmetleri dahil %78,8 oranında ve **sosyal tesis alan hizmetlerinden %83,68**. site yönetim hizmetlerinden memnun olduğuna daire skorlar elde edilmiştir.

- ✓ Sakinlerimize yönetim planımıza aykırılığı olan ortak alan uygulamaları, hatalı paklanmalar, genel şikâyet kaynağı olan rahatsızlık oluşturan konular, evcil hayvan gezdirme genel kurallarına aykırılıklar, ortak alan demirbaş ile ekipmanlara verilen zararlar, gürültü rahatsızlıkları, ortak alan uygunsuz tavır ve davranışlarla ilgili gerekli uyarılar ile bilgilendirmeler yapılmış, tekrarlı olarak karşılaşılan gerekli görülen ve yasal takip gerektiren konularla ilgili gerekli işlemler yürütülmüştür.

2. TEKNİK BAKIM VE İŞLETME HİZMET FAALİYETLERİ

Toplu konut projesi içinde yer alan 6 blok, sosyal tesis alanları ve diğer ortak alanlarda yer alan teknik ekipmanlar ile sistemlerin arızaları,



teknik kontrolleri ve blok turlarından gelen arıza tespitleri teknik bakım işletme ekiplerimiz tarafından ıslahları gerçekleştirilmiştir. 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren KG Group bünyesindeki teknik personellerimizle yıllık bakım ve iş planları güncellenerek hizmet verilmeye devam edilmektedir.



2025 yılı güncellenen iş ve bakım planlamalarına göre teknik operasyon çalışmaları yürütülmeye devam etmiştir.

Bina bakım iş süreçleri stratejimiz olarak planlı işlerin zamanlamasına ve sıklığına göre talimatlarına uygun işe emirleri oluşturularak arıza, kontrol, bakım ve imalatlar icra edilmekte, süreçlerdeki performans artırıcı iyileştirmelerde takip edilmektedir.

BUILDING MAINTENANCE STRATEGIES

Basic Maintenance Management Process



Site genelinde bulunan ortak kullanım alanları ile beraber kazan daireleri, ana AG pano odaları, kat AG dağıtım pano odaları, asansör makine daireleri, çatı katları teknik hacimler, garaj teknik hacimleri ve teknik shaftlardaki sistem ile ekipmanların planlı önleyici bakımları ve 3. firma bakımları teknik hizmetlerin iş kapsamı içinde yürütülmüştür.

Bakım iş planını dışında teknik hizmetler personel ile sitemizin sakinlerimizin konforunu ve işletmenin enerji tasarrufu sağlayacak başlıkları konusunda

uygulamalar gerçekleştirilmektedir.

Ortak alanlarda hizmet veren teknik bakım işletme kadrosu; 1 Teknik şef, 4 Mekanik, 5 Elektrik teknikeri/teknisyeni ve 2 inşaat-boyacı teknisyen ile daire içi teknik hizmetler de toplamda 2 teknik personel ile 7/24 çalışma zamanlamasına göre işletmede teknik hizmetler yürütülmüştür.

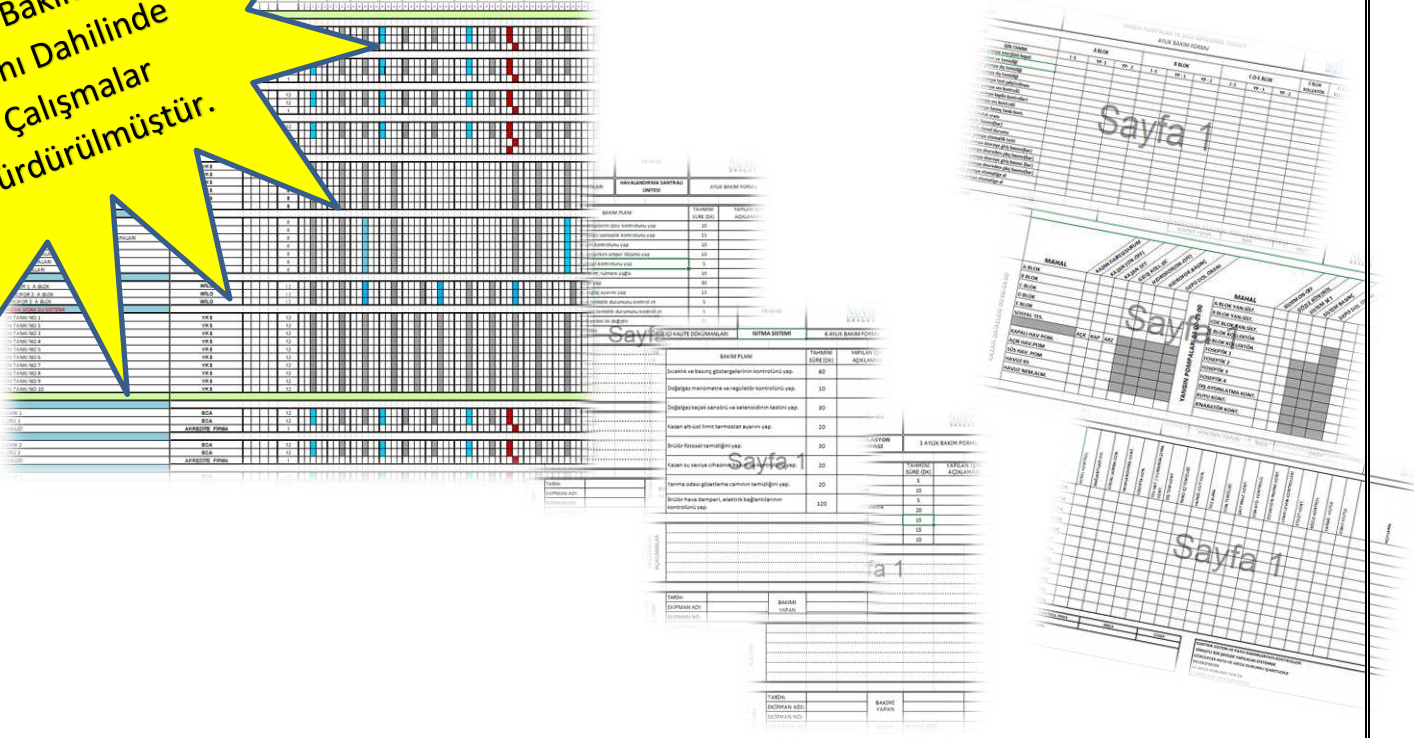
Handyman hizmetlerinde görevli çalışanlarımız ve yardım masamız ile daire içinden gelen taleplerle ilgili iş planlama ve emirleri Apsiyon uygulaması üzerinden oluşturularak, çalışma zamanlarına göre hizmetler verilmiştir.

2.1. ORTAK ALAN TEKNİK SİSTEMLER PLANLI BAKIM - ONARIM FAALİYETLERİ

Teknik bina bakım ve işletme hizmetlerinde, bina ekipmanlarının hizmet ömürlerinin, ideal performansı sağlayabileceği tasarım ömründen sonra, yenileme ihtiyaç dönemine kadar kabul edilebilir düzeyde sağlayacak en önemli kriter önleyici periyodik bakım uygulamalarıdır.

Periyodik bakım çalışmaları dahilinde, dönem içerisinde elektrik ve mekanik tesisat alt yapıları ile ekipmanlarının önleyici periyodik bakımları yapılmıştır.

Yıllık Bakım ve İş
Planı Dahilinde
Çalışmalar
Sürdürülmüştür.



Periyodik bakım iş planı dâhilinde A-B-C-D-E bloklarımızda bulunan toplam 18 adet yolcu, 4 adet yük asansörünün **aylık planlı periyodik bakımları** Mitsubishi AG-Melco firması tarafından eksiksiz olarak yapılmıştır.



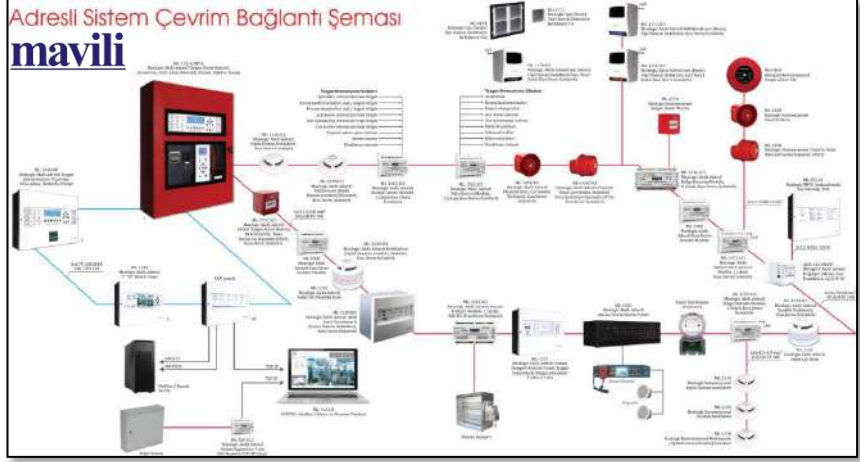
Dönem içerisinde, Mitsubishi Electric marka asansörlerin ülkemizdeki yetkili servis firması AG-Melco firması ile yedek parça dahil bakım sözleşmesi 1 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yenilenmiştir. Ayrıca, Quick-up 11 model sepetli hidrolik platformun yılda 1 kez yetkili servis firması tarafından yapılan periyodik bakımları dönem içinde tamamlanmıştır.



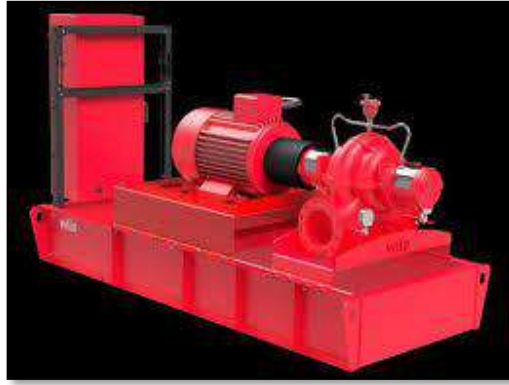
2025 yılı ilk çeyrek dönem içerisinde, mobil yangın söndürme cihazlarının ve kat yangın dolaplarının aylık periyodik minör kontrolleri teknik bakım işletme ekiplerimiz tarafından yapılmıştır.



Toplu konut içindeki ortak ve bağımsız alanların tamamında bulunan toplam 8.219 eleman sayısına sahip adresli sistem yangın ihbar sisteminden dönem içerisinde gelen yangın ihbarları, senaryo aktivasyonlarına bağlı saha elemanlarının çalışma kontrolleri, arıza ıslahları ve bağımsız bölümlerdeki adresli tip yangın detektörlerinin kirlilik kontrolleri ile temizlik çalışmaları yetkili servis firması TİSE TEKNOLOJİ firması tarafından yapılmış, bağımsız bölümlerdeki adresli tip detektörlerin hassasiyet önceliğine göre, temizlik ve bakım çalışmaları işletme teknik ekiplerimizce yapılmaya devam etmektedir.



A, B, C, D ve E blok yangın sulu söndürme tesisatı basınçlandırmada kullanılan 3 jokey ve 6 adet elektrikli yangın pompanın salmastra, motor klemens kutusu, MCC panoları ve basma kollektörü aylık minör kontrol ile bakımları ise bina teknik ekibimiz tarafından gerçekleştirilmiştir. Yangın pompaların basma testleri ve kollektör açma testleri de uygulamalı olarak yapılarak sorunsuz olduğu gözlemlenmiştir.



Blokların yangın sulu söndürme pompa gruplarının periyodik aylık kontrol, bakım ve çalışma testleri yapılmıştır.



Sitemiz sosyal tesis alanları ile C-D bloklarımızın kat koridorları taze hava ve egzoz havalandırma santrallerinin aylık periyotta, kaset filtre, ısıtma serpantinleri, fan ve motor bakımları yapılmıştır. Ayrıca, A-B bloklarda bulunan kat koridorları basınçlandırma/taze hava ve egzoz havalandırmasını yapan klima santrallerinin, kazan daireleri hücreli tip vantilatörler, aspiratörlerin kayış, motor, serpantinleri ve motor periyodik kontrol ile bakımları da tamamlanmıştır.



2025 yılı ikinci çeyrek dönem içerisinde, mobil yangın söndürme cihazlarının ve kat yangın dolaplarının aylık minör kontrol ve bakımları teknik bakım işletme ekiplerimiz tarafından yapılmıştır.



Dairelerin tuvalet giderlerine kağıt, bez ya da herhangi bir yabancı cisim atılmamalıdır. Blok bazlı giderlerin yabancı cisimler nedeniyle tıkanmaları, sitemiz için bakım maliyetlerinin birlikte, onarım çalışmaları sürecince dairelerde su kesintisi yaşanmasına neden olacaktır. Benzer sorun yaşanmaması için, dairelerden çıkan bitkisel mutfak atık yağlarının, giderlere dökülmeyerek, blokların 1. Bodrum kat alanlarında yer alan atık yağ kumbaralarına



Sosyal tesis, A blok ortak alanlarda ve yönetim ofisi/hizmet alanlarında bulunan split, salon ve vrf tipi klimaların periyodik minör bakımları dönem içerisinde aylık periyotta iş planları dahilinde yapılmıştır.

Sosyal tesis stüdyo ve fitnes alanları salon tipi klimaların, sıcaklık sensörleri, kompresör ve kumanda panel değişimleri yapılarak, arızaları giderilmiştir.



Ortak alan kazan daireleri, kat dağıtım panoları, ana dağıtım ve otomasyon panolarının 3 aylık periyodik bakımları kapsamında, klemens kontrolleri, pano temizlikleri ve şalt malzeme kontakları kontrol ile çalışma testleri teknik ekiplerimiz tarafından yapılmıştır.



Site geneli kazan daire sirkülasyon, hidrofor pompalarının, basma testleri, rulman kontrolleri ve klemens bakımları yapılmıştır. Dönem içerisinde, sosyal tesis alanını besleyen ısıtma radyatör ve sıcak su sirkülasyon pompalarından arızalananların onarımları, yenileri ile değişimleri işletme teknik personelimiz tarafından yapılmıştır.

Dönem içerisinde, 2 adet süs havuzu sirkülasyon pompaları arızası giderilmiştir.



Sirkülasyon, santrifüj ve dalgıç pompaların dönemsel bakımları ile genişleme tankları kontrol ile arıza onarımları tamamlanmıştır.



Site ortak kapalı alanları içindeki koridor aydınlatmaları, merdiven sahanlıkları, aplik armatürlerin, kapalı otopark alanlarının led aydınlatmaları, acil durum aydınlatmaları, teknik hacim aydınlatmaları ve açık alan park direk aydınlatmaları ile bahçe aydınlatmaların arızaları ıslah edilerek, periyodik kontrolleri ile beraber eksiklerinin giderilmesi yapılmıştır.



Site geneli ortak alanlardaki aydınlatma armatür onarım ve lamba değişimleri yapılmıştır.



Isıtma kapalı devre tesisatlarının korozyon koruma kimyasal dozajlaması ısıtma sezonu kapanış ayı olan Nisan'25 döneminde kimyasal ölçümleri yapılmış, kapanış öncesi gerekli kimyasal dozajlamaları ile birlikte değerler uygun aralıklarda kontrol altında tutulmuştur. Kapalı devre koruma kimyasal dozajlamaları, teknik ekibimiz tarafından yapılmıştır.



Açık havuzlar ve kapalı havuzun günlük, haftalık ve aylık bakımları eksiksiz yapılarak, havuz suyu şartlandırma uygulamaları yapılarak, havuz kimyasal ve mikrobiyolojik analizleri dahil havuzlar kontrol altında tutulmuştur.

Açık havuz sezonu için hazırlıklar teknik ekibimizce yapılarak, taşma dereleri derz ve traverten taş onarımları, güneşlenme ahşap zemin onarımları ve boya bakımları, açılış tarihi olan 10 Haziran 2025 tarihi öncesinde tamamlanmıştır.

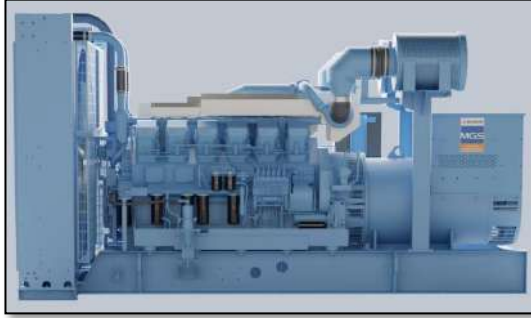
Açık havuz taşma yalağı üzerinde plastik ızgaraların yenileri ile değişimi bu dönem içinde yapılmıştır.



Toplu yapının sadece ortak alanlarındaki kuvvetli akım tesisatını besleyen ve şebeke enerjisi yedeklemesi olarak kullanılan 1050 Kva jeneratörün yıllık planlı periyodik bakımları kapsamında, 3 ayda bir yapılacak minör bakımları Haziran'25 dönem içinde ALİMAR JENERATÖR SERVİS firması tarafından gerçekleştirilmiştir.



İşletme teknik hizmet ekiplerimiz tarafından haftalık periyotta, akü, motor ekipmanları, alternatör grubu, radyatör devresi ve kumanda panolarının kontrolleri ile yağ, filtre, antifriz malzeme durumlarını elden geçirilmiştir. Dizel jeneratör grubunun haftalık olarak yükte / boşta çalışma testleri yapılmış, her hangi bir olumsuzlukla karşılaşılmamıştır.



Dizel jeneratör grubunun periyodik kontrol ve bakımları tamamlanmıştır.

2.2. TAMAMLANAN FAALİYETLER VE PROJELER



D-E blok arka bahçe bölgesindeki sulama tesisatında 63mm çaplı 100 mt uzunluğundaki HDP boru tesisatındaki genel kaçak sorunları için, boru hattı toprak kazısı yapılarak boru değişimi ve ekli tesisatları imalatları tamamlanmıştır.



Toprak altı bahçe sulama tesisatı imalat uygulamaları tamamlanmıştır.



Sosyal tesis fitnes salonunda bulunan 5 adet koşu bandının periyodik bakımları kapsamında, bant değişimleri, rulman kontrolleri ve periyodik bakımları yapılmıştır.



Fitnes salonu koşu bantları periyodik bakım çalışmaları yapılmıştır.



Blokların kat tesisat şaftlarındaki sayaç kaçakları, tesisat kaçakları ve basınç dőřürücü arıza ışlahları dönem içerisinde işletme teknik ekiplerimiz tarafından giderilmiştir.



Ortak alan tesisat şaftları ekipman ile tesisatı onarımları tamamlanmıştır.



F blok arkasındaki sős havuzu içi seramiklerinde değişimleri ve derz işlemeleri yapılmıştır.



Sős havuzu seramik işleri tamamlanmıştır.



A blok ve C bloktaki bir akstaki mekanik şaft bölgesi kayan pis su kolon pvc boru tesisatının en üst kattan itibaren, şaft duvarları kırılarak, ağır yük kelepçeleri ile pvc boru tesisatları sabitlemeleri yapılmış, gerekli düzeltmeler tamamlanmıştır.



A ve C bloklar mekanik tesisat şaftları pvc boru çalışmaları tamamlanmıştır.



3 aylık dönem içerisinde, başta ortak alan kat holleri zemin seramik, garaj katları asfalt yüzeylerin, kat holleri süpürgelik yüzeyleri ve dış alanlar yaya - araç yolları sert zemin onarım ile değişimleri dönem içinde tamamlanmıştır.

Ayrıca, dış alanlardaki zarar gören metal baba ve delinatörlerin periyodik olarak onarımları ile değişimleri yapılmıştır.

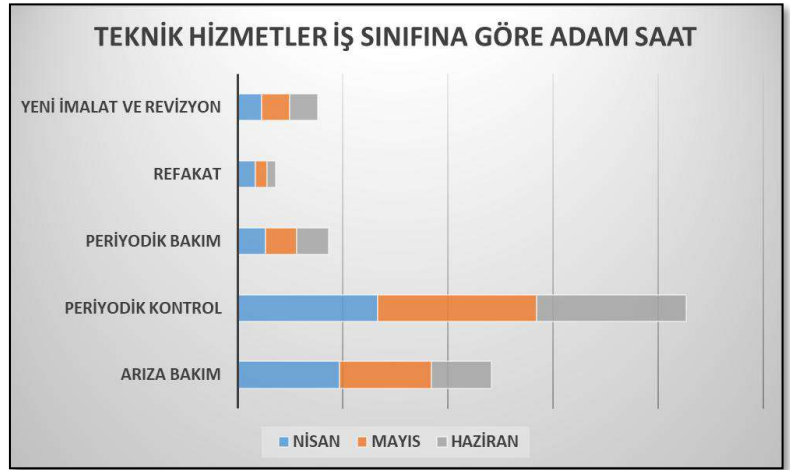


Site ortak açık ve kapalı alanları sert zemin onarımları ile gerekli görülen değişimler yapılmıştır.

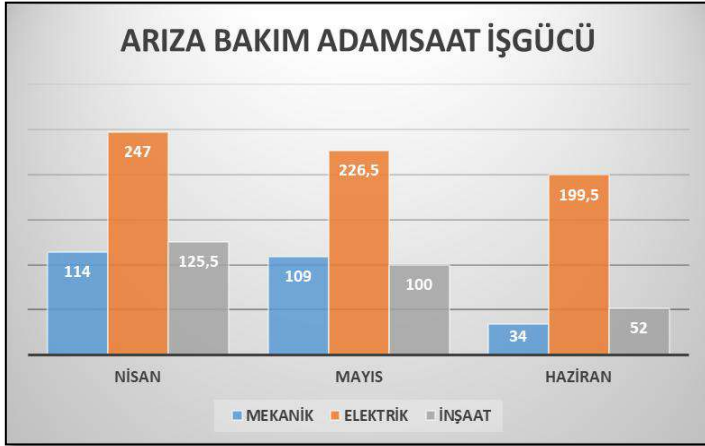
1.208 AdamSaat Arıza Islahı

Teknik hizmetler iş gücü dağılımında Mekanik & Tesisat Arıza İş gücünde, yaz sezonu geçişi ile birlikte ısıtmalardan kaynaklı durumsal arıza sayıları azalma göstermiştir. Haziran'25 döneminde özellikle, ortak alan elektrik, aydınlatma ve sayaç kontrolleri devam etmiştir.

Arıza Islahı iş olarak 3 aylık dönem içerisinde, **Toplam 4.339 adam saat** iş gücü gerçekleşmesi



Aylık Dönemin Teknik Hizmetler Adam Saat İş Gücü Genel Dağılımı



Teknik Hizmetler Arıza Sınıflarına Göre Sayısal Dağılımı

Teknik bakım işletme hizmetleri 3 aylık dönem içerisindeki iş gücü oranı, sezonun ısıtma dönemi olması ve mekanik teknik personel aday arayışı sebebiyle, önleyici periyodik bakım adam saat iş gücündeki azalışlarla, toplam teknik operasyonlara göre, **%27,8 oranında arıza bakım iş gücü gerçekleşmesine** sebep olmuştur.

**Önleyici Periyodik
Bakım ve Kontrol
Toplam Adamsaat'a
göre %59**

- ✓ Önleyici ve planlı bakım ile periyodik kontrol çalışmalarına göre, toplam operasyon iş gücünün **%59** oranında olmuştur. Sezon itibariyle, arıza bakım ve talepleri azalması ile planlı önleyici bakımların iş planına uygun gerçekleşmesi sağlanmıştır. Planlı bakımların yıllık iş planı zamanlamasına uygun yapılması, arıza bakım sayılarının azalışıyla devam etmiştir.

2.3. BAĞIMSIZ ALAN TEKNİK(HANDYMAN) HİZMET FAALİYETLERİ

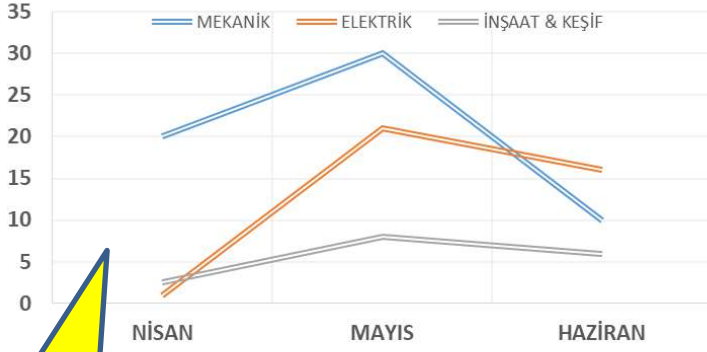
Sitemiz yönetimi ortak alan teknik hizmetlerinin yansıra, Yönetim Kurulu kararı ile bağımsız alanlarda faaliyete geçen tamirci hizmetiyle, daire içlerinde daha ekonomik, güvenli ve hızlı hizmet verilmesine devam edilmektedir.

Bu kapsamda 1 mekanik teknisyen ile iş talebi potansiyeline/ ihtiyacına göre 1 elektrik teknisyeninin saat 09.00 – 17.00 arasında gelen talepler iş emirlerine dönüştürülerek, Yönetim Kurulunca belirlenen fiyat tarifelerine göre servis hizmetleri yürütülmektedir.



İş kapsamında, sıhhi tesisat vitrifiye elemanları ve mutfak ekipmanları tesisat problemleri çözüme kavuşturulmuştur. Daire içi pano, priz, aydınlatma, tv ve internet alt yapısı ile arızaların ıslahları sağlanmıştır.

DAİRE İÇİ TEKNİK HİZMETLER İŞ GÜCÜ ADAMSAAT

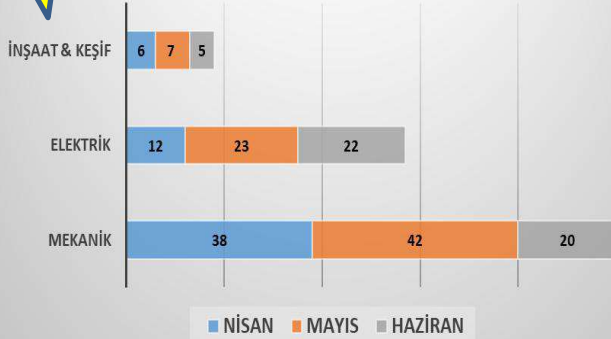


Bağımsız bölümlerdeki beyaz eşya ve mutfak ankastre ürünleri hariç, daire için elektrik, aydınlatma, sıhhi tesisat, basit mekanik aksamli ekipmanların montaj ile tamir işleri ve kısmi imalatları yapılmıştır.

Daire içi tamir hizmetlerinde görevli teknik ekibimizin iş emirleri, Yardım Masası Hizmetlerine, Apsiyon, telefon, e-posta yada yüz yüze gelen taleplerin alınması sonrasında, öncelikle dirilerek, planlama yapılması iş emirleri oluşturulmaktadır.

3 Aylık Dönem içerisinde toplam 175 adet daire içi teknik hizmet talebi karşılanmıştır.

DAİRE İÇİ TEKNİK HİZMETLER İŞ EMRİ ANALİZİ



Handyman teknik hizmetler daire sakinlerimize en doğru, sağlıklı ve kesin çözüm odaklı hizmet anlayışı ile hizmet vermektedir.

Uzmanlık gerektiren daire içi hizmetler içinde yardım masası görevli çalışanlarımız, sakinlerimize hizmet verecek 3. firmalar içinde yönlendirmeler konusunda da yardımcı olmaktadır. Telefon, e-posta yada yüz yüze gelen

Handyman teknik hizmet operasyonları gerçekleşen iş emri sayıları

3. TEMİZLİK HİZMETLERİ

Nuvo Dragos Sitesi ortak alan temizlik hizmetleri, toplam 21 hizmet personeli ile 1 Ekim 2024 tarihinden itibaren sözleşmeli KG Group firması tarafından verilmeye devam etmektedir.



Toplu konut yapısının ortak alan temizlik hizmetleriyle ilgili, önceki dönemlere benzer olarak revize edilen yıllık iş planına uyum dahilinde 2025 2. çeyrek dönemde günlük, haftalık ve aylık iş planlarına bağlı kalarak çalışmaların yürütülmesine devam edilmiştir.



Ortak alan temizlik çalışmaları kapsamında, günlük 3 kez çöp toplama ile transfer çalışmaları, ortak alan ve katların zemin temizlikleri, sosyal alan haftalık detay temizlik ile hijyen çalışmaları, iç cam temizlikleri, açık ve kapalı alan muntaka, iç ve dış alan yıkama işlemleri, blok kat çöp almaları ve atık istasyonlarına transferi işlemleri, ıslak ve hijyenik alanların temizlik uygulamaları, teknik hacim temizlik işlemleri, hassas yüzey temizlik çalışmaları 08.00 ile 22.00 saatleri arasında yürütülmektedir.

[illegible]

Toplu konut ortak alanlarının günlük, haftalık, aylık ve yıllık temizlik iş planlarına göre, planlı olarak temizlik uygulamaları dönem için yapılmaya devam etmiştir.

Sosyal tesis alanlarında (açık havuz, çevre ekipman ve mahallerinin) dezenfeksiyon ile sanitasyon çalışmaları rezervasyon ile kullanılan alanları için uygun periyotlarda yapılmaya devam etmiştir.

10 Haziran itibariyle başlayan açık havuz sezonu ile açık havuzda kullanılan şezlong, sehpa vs. ortak ekipman malzemeleri için 13.00 – 14.00 saatleri arasında dezenfeksiyon ve temizlik çalışmaları sakinlerimizin sağlığı için yapılmaktadır. Açık havuz alanı temizlik hazırlık çalışmaları dahilinde, havuz taşma traverten taşları, zemin yürüme bazalt taşların, yapay dere, çocuk havuzu, soyunma, WC'ler ve çevre ortak alanların detay temizlik çalışmaları sezon öncesi yapılarak tamamlanmış, periyodik olarak günlük ve haftalık temizlik planları ile sürdürülebilir temizlik anlayışı ile ortak alan hijyenleri sağlanmıştır.

Dönem içerisinde, ortak alanlarda habersiz olarak yönetim ekipleri oditlerinin yanısıra, 10 defa temizlik iç denetim, 12 kez çapraz birimler tarafından habersiz temizlik kontrol ve denetimleri yapılmıştır. Çıkan tespitler ve notlar birim içinde aksiyonlarına dönüştürülerek takip edilmiştir.

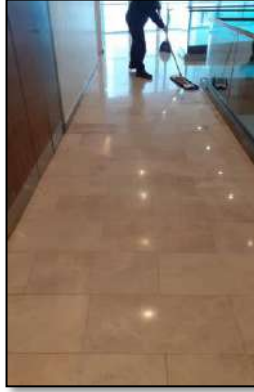
3.1. YAPILAN ÇALIŞMALARDAN ÖZET UYGULAMALARI

Site geneli ortak alanlarda yapılan genel ve detay temizlik çalışmaları ilgili uygulamalar aşağıda belirtilmiştir. Y ve aylık iş planlarına uygun yapılan çalışmalarla ilgili uygulamalar için temizlik periyotları ve miktarları belirtilmiştir.

Bloklar ve sosyal tesis ortak alanlarında periyodik günlük iş planlaması dahilinde,

 **Aylık toplamda 448.078 m2 sert zeminin moplama ve zemin Yıkama Otomatı ile detay yıkamaları**, blok temizlik ile makinacı temizlik ekiplerimizce günlük periyotlar dahilinde yapılmıştır.

Günlük 2.490 m2 sert zeminin makine ile yıkama çalışması tamamlanmıştır.



Kat koridorları ve site ortak alanları sert zemin yıkama ile mop atma çalışmaları yapılmıştır.

 **Günlük yaklaşık brüt 72.300 m2 açık ve kapalı garaj alanının muntaka temizliği ve zemin süpürme çalışmaları yapılmıştır.**



Açık ve kapalı ortak alanlar muntaka ile süpürge çalışmaları



Site geneli dış cephe silimleri hariç dönem içerisinde, A-B-C-D blok 7m zemin kotu seviyesi dış cephe yüzeyleri, sundurmaları, sosyal tesis iç ve dış **cam – kompozit yüzeyleri**, B-C-D blokların ortak teras cephe camları, giriş resepsiyonları, A blok 8m kotuna kadar tüm cephe camları, blokların asansör kabin içleri, koridor aynaları, tip blokları 15. Kat teras camları, 28. Kat cephe camları A-B-C-D-E blok **cam korkuluk** ve cephe **cam yüzeylerin** temizlikleri görevlilemizce günlük, haftalık ve aylık periyotlarda tamamlanmıştır.



**Cam Temizliği
Profesyonellik
İster!**

Dış cephe kompozit, cam ve iç cephe cam temizlikleri dönem içerisinde periyodik olarak yapılmıştır.



Ortak alan cam günlük, haftalık ve aylık periyotta toplamda **11.300 m2** erişilebilir dış cephe ve cam yüzeyin silimlerinin yılda 2 defa dağcılık marifeityle yapılması planlanan ilk etap silimleri Mayıs ayı dönemi içerisinde tamamlanmıştır.



Dış cephe kompozit, cam ve iç cephe cam temizliklerinden Dağcılar ile yapılan temizlik çalışmalarının ilki dönem içerisinde yapılmıştır.



Site geneli ortak alanlar içindeki kat holleri ile resepsiyon bölgelerindeki bulunan iç duvar yüzet alanları, cam yüzeyler, ahşap yüzeyler, ortak alan havalandırma ekipmanları ve tüm tefrişatların detay temizlik çalışmaları dönem içerisinde tamamlanmıştır.



İç cephe cam, ayna ve dış cephe cam silimleri periyodik olarak yapılmıştır.



Site ortak alanlarında detay hijyen ve sanitsayon çalışmaları özellikle geçiş yoğunluğu fazla olan alanlarda(asansörler, respesiyonlar, kat koridorları, kapılar, korkuluklar, merdivenler, açık oturma alanları, garaj geçiş bölgeleri vs.) büyük bir titizlikle yürütülmüştür.

**Detay Temizlik
Bizim İsimiz!**



Site ortak alanları detay temizlik çalışmaları tamamlanmıştır.

Bloklar da günlük sabah saat 09.00 ve 15.00 olmak üzere, 2 periyotta çöp alımları, çöplerin akşam kontrolleri ve transfer işlemleri yapılan **günlük ortalama 12 m3 dönüştürülemeyen evsel atık çöplerinin**, kat toplanması ve hijyen kurallarına uygun Atık İstasyonlarına taşınmaları sağlanmıştır. Sıfır Atık Süreçleri için sitemiz ortak alanlarında bulunan konteynır ve kumbaralardaki kağıt, plastik, cam, metal, pil ve evsel yağ atıkları günlük olarak atık depolama alanlarına transferleri gerçekleştirilmiştir.



Çöp transferi süreçler ve atık ayrıştırma

Sosyal Tesis Detay temizlik ve hijyen uygulamalarımız



Sosyal tesis alanlarımızın günlük temizlik uygulamaları ile beraber, haftalık her Pazartesi günü yapılan detaylı periyodik temizlik, hijyen ve cephe cam silimleri, tüm sıcak alanlar, soyunma, havuzlar ve duş alanlarının detaylı temizlik çalışmaları aksatılmadan yapılmıştır.



Sosyal Tesis Alanları detay temizlik ve hijyen çalışmalarından örnekler



Kapalı otopark alanları, açık oyun alanları, blok önleri dış bölgeleri, yürüyüş yolları, araç yolları, bahçe ve peyzaj alanlarının günlük muntaka, süpürme ve detay zemin yıkama temizlik çalışmaları yapılmıştır.

Ayrıca, bloklarımızdaki iç ve dış giriş – yol alanları periyodik zemin temizlikleri, yıkama çalışmaları kesintisiz planlı olarak devam etmiştir.



Site ortak alanları dış bölge zemin, yol ve ünite yıkama çalışmaları tamamlanmıştır.

3.1.2. TEMİZLİK SARF MALZEME VE EKİPMANLARI.

Sitemiz ortak alanlarının temizliğinde, 3 Aylık dönem içerisinde **2.162 adet ve 860 lt** tüm gruplarından **temizlik kimyasal malzemesi** ile **559 paket/koli** tüm gruplarından **toplamda temizlik sarf malzemesi** kullanılmış olup, temizlik sarf malzeme ve ekipman markalarından bazıları aşağıda belirtilmiştir.



3.2. ORTAK ALAN SIFIR ATIK YÖNETİMİ

Sıfır Atık süreçleri kapsamında, periyodik olarak, e-çsb ortamı üzerinden atık, uygulama ve eğitim bildirimleri, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına portal üzerinden etkinlik bazlı yapılmaktadır.

Dönüştürülebilir atıklar, tehlike atıklar, pil, tıbbi atıklar, dönüştürülemeyen atıklar genel gruplarına göre sitemiz atık yönetimi aksiyonları alınmaktadır. Dönüştürülebilir atıklar genel ambalaj, plastik, kâğıt, cam, evsel yağ ve metal atıklar olmak üzere ayrıştırılmaktadır.



Sitemiz sahasındaki açık ortak alan geçişlerinde, resepsiyonlarda, sosyal tesis alanlarında, garaj katlarında, blok katlarındaki kumbara ve konteynır ekipmanları ile bu ayrıştırmaları ekiplerimizce yapılmaya devam etmiştir.

Çöp ekiplerimize, sıfır atık ve atık ayrıştırma konusunda belli periyotlarla tekrarlı eğitimler verilmektedir.

Pil, cam ve evsel yağ atıkları için, bloklarımızda belirlediğimiz resepsiyon ve bodrum katlardaki kumbaralarda tutularak, periyodik olarak belediye yetkililerine teslimleri gerçekleştirilmiştir.

İBB ile Tıbbi Atık Sözleşmesi dönem içerisinde yenilemesi yapılarak, revir, tesisler ve personel alanlarından çıkan tıbbi atıkları bertaraf süreci, Sıfır Atık bildirimleri devam etmektedir.

Belediye yetkililerine bu dönem içinde teslim edilen;



- Karışık Ambalaj Atığı 380 kg
- Bitkisel yağ 20 kg
- Pil atık 10 kg



Sakinlerimizin çöp alma saatlerine uygun olarak, evsel atıklarını blok katlarında bulunan, çöp konteynırlarına atmalarını, ambalaj yada dönüşebilir atıklarını aynı lokasyondaki dönüşebilir atık bölümüne yada bloklardaki atık kumbaralarına bırakmaları gerekmektedir.

4. BAHÇE BAKIMI VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

4.1. TAMAMLANAN FAALİYETLER

Site içi açık alanları bahçe ve peyzaj alanlarında, periyodik olarak kış sezonu içinde yapılan planlı çalışmalar dahilinde;



Bitkilerin bahar mevsimi ile ihtiyaç duyduğu amonyum nitrat ve potasyum zengini gübrelemeler yapılarak, yüksek besleyici koyun gübreleme takviyeleri yapılmıştır.



Çalı bitkileri ve ağaççık budamaları Nisan ayı içinde tamamlanmıştır.



Dönem içerisinde periyodik bahçe alanları bakım çalışmaları tamamlanmıştır



Nisan – Mayıs döneminde yabancı ot ilaçlamaları yapılmış, Mayıs ayı itibariyle de bahçe çiçek, çalılar ve ağaçların böcek ile külleme ilaçlamaları tamamlanmıştır.



Dönem içerisinde bahçe alanlarının yabancı ot ve haşere ilaçlama çalışmaları tamamlanmıştır.



Nisan-Mayıs-Haziran dönemleri içinde çim alanların periyodik biçimleri ve tırpan ile çalı kenarları temizlik çalışmaları yapılmıştır.



Mayıs dönemin ağaçların dip sulamaları yapılmaya başlanmış, çiçek ve çalı toprak diplerinin tesfiyeleri yapılmıştır.

Mayıs sonu itibariyle, güllerin dipleri çapalanmış, Haziran döneminde çalılarının ve güllerin budamalarına devam edilmiştir.



Mayıs ayı içerisinde, ortak alan bahçeleri çiçek alanlarına, begonya dikimleri yapılmıştır.



Dönem içerisinde bahçe alanlarının yabani ot ve haşere ilaçlama çalışmaları tamamlanmıştır.



Haziran ile birlikte yağış durumuna göre, günde en az 1 defa çimler ve bitki sulamaları yapılmıştır.

4.2 KEMİRGEN VE HAŞERE MÜCADELE FAALİYETLERİ

Sitemiz ortak alanlarının biyodisal kontrol ve haşere ilaçlama uygulamaları 2025 yılının ikinci çeyrek dönemi iş planına göre sürdürülmüştür..



Barrier ekipleri tarafından, aylık periyotta site açık ve kapalı ortak alanlarına yerleştirilmiş toplam 71 adet kemirgen istasyonunun, biyodisal kontrolleri kapsamında yem kontrolleri tamamlanmıştır.



3 aylık dönem içerisinde kat site bahçe açık alanları, garajlar, teknik hacim bölgeleri ve site genel çevre sınırlarındaki aylık kemirgen istasyonunun kontrolleri yapılmış, 3 aylık dönemde toplam 20 adet yem değişimleri, tüketim izlemeleri ile alan kontrolleri yapılmıştır.

Projenin Temmuz'25 ayı içinde, ortak alanlarda içindeki blokların tüm kat holleri, resepsiyonları, asansör holleri, sosyal tesis alanları, ortak alan garaj geçiş bölgeleri, personel alanları ve teknik hacimlerin haşere ilaçlamaları da, dönem içerisinde 6 aylık periyodik indesit ilaçlaması yapılmak üzere planlanmıştır.



Toplu yapının tüm kapalı ortak alanlarının indesit ilaçlamaları Ocak'25 döneminde yapılmıştır.

500022223	5	Tamamlandı	NUVO DRAGOS DEVÖLİ MAH TUGAY YOLU CADDESİ NO:12 MALTEPE - İSTANBUL ERHAN BEY (0553 773 88 56) HİZMETLER:Koruma Kontrolü FATURA NO: BEA4233	Personel: Planlama Tarih: Başlangıç Tarih: Bitiş Tarih:	Periyodik Servis OGÜN MAHİR 28-05-2025 / 06:00 28-05-2025 / 09:35 28-05-2025 / 10:29	Hazır	YOK
500023440	5	Tamamlandı	NUVO DRAGOS DEVÖLİ MAH TUGAY YOLU CADDESİ NO:12 MALTEPE - İSTANBUL ERHAN BEY (0553 773 88 56) HİZMETLER:Koruma Kontrolü, Genel Bakım FATURA NO: BEA4284	Personel: Planlama Tarih: Başlangıç Tarih: Bitiş Tarih:	Periyodik Servis OGÜN MAHİR 28-05-2025 / 06:00 28-05-2025 / 15:11 28-05-2025 / 16:15	Hazır	YOK
500023704	5	Tamamlandı	NUVO DRAGOS DEVÖLİ MAH TUGAY YOLU CADDESİ NO:12 MALTEPE - İSTANBUL ERHAN BEY (0553 773 88 56) HİZMETLER:Silah Bakım	Personel: Planlama Tarih: Başlangıç Tarih: Bitiş Tarih:	Periyodik Servis TOLGA ÖZSEL 07-07-2025 / 06:00 07-07-2025 / 06:52 07-07-2025 / 11:52	Hazır	YOK

Projenin açık ve kapalı alanlarında **Mayıs ve Haziran dönemleri içinde, dönemsel vuku bulacak aktivite risklerine karşı ilave haşere ilaçlama uygulamaları**, sakinlerimize öncesinde yapılan bilgilendirmeler sonrasında yapılarak, gerçekleştirilmiştir.

5. ÖZEL FİZİKİ GÜVENLİK HİZMETLERİ

Nuvo Dragos Sitesi'nin Site Yönetimi koordinasyonunda, KG Güvenlik firması tarafından, fiziki ve elektronik güvenlik hizmet operasyonları yürütülmektedir.



Firma tarafından fiziki güvenlik hizmetleri olarak vardiya çalışma planına göre, özel güvenlik kimlik kartı olan personellerle, 5188 nolu özel güvenlik kanununa göre koruma ve güvenlik hizmeti verilmektedir.

Koruma ve güvenlik planımıza dahilinde sitemiz sınırları içinde 7 gün 24 saate göre görevlendirilmek üzere, toplamda 14 ÖGG ile 3 vardiya amiri ile sitemiz ortak alanlarında sakinlerimize güvenlik hizmetleri verilmektedir.



Nuvo Dragos Sitesi güvenlik risk yönetimi sistemi; koruma hedefine yönelik tehditlerin ve risklerin muhtemel etkilerini, görev tanımları çerçevesinde, en uygun/fayda maliyet oranı sağlayan tedbirlerle yönetilmektedir.

Geçmiş dönem hizmet operasyonlarına benzer olarak;



- ✓ Koruma hedefine yönelik risklerin belirlenmesi ve güncellenmesi,
- ✓ Belirlenen risklerin en iyi yönetimini sağlayan güvenlik operasyon planlarının hazırlanarak ve risk değişimine göre güncellenmesi,
- ✓ Olağan dışı durumlara karşı, Kriz yönetim planları hazırlanarak riski yüksek başlıkları öncelikli tutarak, tatbikatların dönemsel yapılması sağlanmaktadır.
- Risk Yönetim Planı, Güvenlik Operasyon Planı ve Kriz Yönetim Planları ile risklere fırsat oluşturmama ilkelerine göre hizmet üretilerek, fiziki güvenlik operasyonları planlanarak yürütülmektedir.

Sakinlerimizin site ortak alanlarındaki fiziksel ve elektronik güvenlik hizmetleri ile sakinlerimize huzurlu, mutlu ve güvenilir bir yaşam sunmaya devam etmekteyiz.

Toplam 3 sabit güvenlik noktası içindeki 1 kontrol merkezi dahil, vardiyalı sistem ile çalışmaya devam edilmiştir. Güvenlik noktalarında sitemize gelen ziyaretçilerin(misafir, kurye, kargo vb.) kayıtları, yönlendirme ve teyit işlemleri yapılmakla beraber, kapalı otopark alanlarının misafir araç giriş-çıkışları kontrol altında tutulmaktadır.

Sitemiz sakinleri ve koruma hizmeti alanlarındaki talepler alınarak, gerekli bilgilendirme ile aksiyonların alınması konusundaki talimatlar uygulanmaktadır. Ortak geçiş, çevre ve garaj alanlarında şüpheli şahıs, şüpheli araç, şüpheli paket vb. durumların takip ve tedbir uygulamaları ekiplerimizce yapılmaktadır.



Güvenlik Kontrol Merkezi CCTV izleme ve Güvenlik Otomasyon Sistemleri İşletilmesi

Fiziksel güvenlik uygulamaları ile birlikte, güvenlik otomasyonu sistemleri kapsamındaki İP kamera izleme, yangın ihbar, kartlı geçiş sistemleri, plaka tanıma ve sesli anons sistemleri gibi alt yapı destek ünitelerinin operatörlüğü yürütülmektedir. 7 gün, 24 saat esasına göre vardiyalı olarak güvenlik kontrol merkezi nöbet sistemi işletilmektedir.

Haftalık olarak bloklarımızın genelinde yapılan visit'lerde tespit edilen ortak alanda bulunmaması gereken eşya ile envanterlerin listeleri çıkarılmakta, sahibi olan daire sakinlerimize gerekli bilgilendirme yapılarak, eşyalarının alınması sağlanmaktadır.

Sahipsiz olarak tespit edilen eşyalar, güvenlik görevlilerimiz tarafından buluntu statüsünde tutanak alınarak depo alanlarına kaldırılmaktadır. Sitemizde içinde A-B-C-D-E ve site tüm ortak alanları içinde, akşam ile gece vardiyasında yapılan güvenlik devriye kontrolleri 45 nokta üzerinden sağlanmaktadır.



Sakinlerimizin güvenliği için doluluk oranı yüksek sitemizin giriş-çıkış bölgelerindeki turnikelerde ve sosyal tesis alanlarında mutlaka site giriş kartlarını kullanmaları, gerekmektedir. Site giriş kartını kaybetmiş olan sakinlerimizin site yönetim ofisine başvurmalarını önemle hatırlatırız.



Site içinde sakinlerimizin araçlarını hız sınırları dışında kullanılmaları ve olası **yanlış otoparklanma** gibi konularda gerekli uyarılar yapılmaktadır.



Park Yasağı Olan Yerlere Yapılan Hatalı Paklanmalarla İlgili Gerekli Takibat Yapılmaktadır.



Sakinlerimizin blok önleri ya da açık alan araç geçiş güzergâhlarında parklanma yasağı bulunan alanlara araç bırakmaları halinde, güvenlik yada yönetimimizce yapılan uyarılar sonrası, Yönetim Planımız ile ceza yönergesi işletilmesi sağlanacaktır.



Bloklarımızın ortak alanlardaki yönetim planında belirtilen günlük işletme sınırları içinde, aydınlatma çapraz kontrolleri, bağımsız alanlardaki teknik problemlerin kayıt altına alınarak birimlere aktarılması, ortak alan/bağımsız alanlardaki gürültü şikâyetlerinin çözümü noktasında gerekli aksiyonlar alınmaktadır



Blok önleri ve site içi açık alanlara park edilmesi yasak olup, sakinlerimize ait araçların kesinlikle kapalı otopark alanlarına araçlarını park etmeleri gerekmektedir. Bu konuda yapılan uyarıları dikkate almayan sakinlerimize ceza yönergesi maddeleri gereği işlem yapılacaktır.

Özel Güvenlik Hizmetleriyle İlgili Önemli Bilgiler

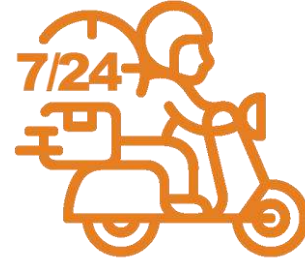


Günlük 340, aylık ise ortalama 10.210 site ziyaretçimizin güvenlik kontrolleri, dairesel ve yönlendirmeleri yapılmıştır. Kontrollü normalleşme ile beraber, site misafir girişleri y ortalama misafir giriş – çıkışları 2024 aynı döneme göre yaklaşık yaklaşık %13 oranında artmıştır.

2024 yılı aynı döneme göre siteye gelen Misafir sayısı %62 oranında artmıştır.

2024 yılının aynı dönemine göre dışarıdan Sipariş

sayıları %37 oranında artmıştır. Günlük ortalama 579 adet, aylık 17.372 adet, site sakinlerimizin dışarıdan gıda ve temel ihtiyaçları gelen siparişleri güvenlik kontrolleri ve teyit işlemleri sonrası dairelere ulaştırılmıştır. 2024 aynı çeyrek dönemine göre, yaklaşık %37 oranında dışarıdan sipariş sayılarında artış meydana gelmiştir.



Sitenin araç çıkışları 07:00 – 09:00 arasında, araç girişleri 16:00 – 20:00 saatleri arasında yoğun olarak yapılmaktadır. Dönem içerisinde ise kapalı otopark alanlarına günlük ortalama 774 adet, aylık ortalama 23.231 adet araç giriş-çıkış yaparak, Plaka Tanıma Sistemi(PTS) üzerinden kontrolleri sağlanmıştır.

Plaka tanıma sistemine toplam dönem sonu itibariyle, kontrollü girişi yapılan 116 adet servis aracı hariç, 1.428 adet motorlu araç tanımlıdır.



Sakinlerimizin bisiklet, scooter, çocuk arabası gibi eşyalarını bisiklet park alanlarındaki park demirlerine bırakılarak, araçların güvenliği için kilitli durumda olmaları sağlanmalıdır.



Site araç girişinin en yoğun olduğu saatler 16:00 – 19:00



Günlük ortalama 774 adet araç girişi çıkışı olmuştur.



Sakinlerimizin kapalı otoparkımızın **yükseklik kritik mesafesi** olan **185 cm altındaki araçların**, parklanma hakları sayısına uygun otomobillerinin plaka ve ruhsat bilgilerini site yönetimine zamanında teslim etmeleri, site araç giriş çıkış yoğunluğu yaşanmaması için önemlidir.



Site ortak alanları genelinde güvenlik personelleri devriyeleri ile kat edilen **gündüz günlük 8 km, gece 3 km'lik 45 devriye noktasının kontrol mesafesi** ile siz değerli sakinlerimizin daha huzurlu ve güvende olmanızı sağlıyoruz. Dönem içinde toplamda 11.295 adet olmak üzere, güvenlik devriyeleri kesintisiz olarak devam etmiştir.



Site fiziki güvenliği tarafından, dönem içerisinde yapılan tespitler neticesinde, site dışı çevre alanlarda 3 aylık dönem içerisinde, toplamda **6 şüpheli şahıs tespiti** yapılmış ve 1 küçük çaplı olay asayiş kuvveti gerektirmeksizin olay meydana gelmiş, alınan tedbirlerle olay kontrol altına alınmıştır.



3 aylık dönem içerisinde, toplam site ortak alanları içinde **20 adet buluntu eşya** tespiti yapılarak, tutanakla kayıt altına alınmak kaydıyla buluntu eşya deposuna alınmıştır.

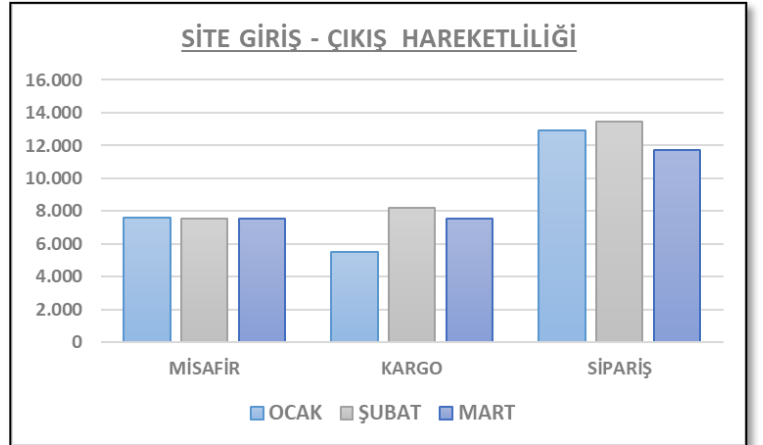


Sakinlerimizin blok kat koridorları, sosyal tesisler, oyun alanları ve ortak geçiş alanlarında eşya bırakmaları ve yada unutmaları halinde, güvenlik birimlerimizce, bilgilendirilmesi sonrasında buluntu eşya deposuna alınmaktadır. Tekrarlı benzer durumlarda. Yönetim Planı gereği işlem yapıldığı unutulmamalıdır.



Sitemizin sakinlerinin kartlı geçiş ve araç plaka tanıma sistemleri ile ilgili dönemsel olarak yapılan bilgi güncellemeleri ve düzenlemeleri tamamlanmıştır.

Sitenin kargo, kurye, sipariş ve 3. Firma girişleri dahilinde **GÜNLÜK 907 KİŞİ** hareketliliği yaşanmıştır.



Ortalama site ziyaretçi ve paket sipariş sayıları



Toplu yaşam alanına gerekli kontrol, teyit ve kayıt işlemleri yapılması kaydıyla, sipariş, kargo ve firma personellerinden kaynaklı olarak **günlük ortalama yaklaşık 907 kişinin** giriş – çıkış süreçleri yürütülmüştür.



Sakinlerimizin paket siparişleri ve kargo teslimlerinde ilgili firmaya blok daire bilgilerini net, anlaşılabilir vermeleri sakinlerimizin teslimatlarını zamanında, sağlıklı teslim almaları için dikkat edilmelidir.

2. ELEKTRONİK GÜVENLİK TAMAMLANAN FAALİYETLER



Site genelindeki kameraları **7 gün 24 saat kesintisiz olarak** güvenlik kontrol merkezimizde site çevre alanlarını ve kat hollerini **toplamda 404 adet kamera** aracılığı ile izlenmektedir.



Güvenlik kontrol merkezi 7/24 izlemeleri



Elektronik güvenlik sistemleri içinde yer alan kartlı geçiş sistemleri, plaka tanıma ve yangın ihbar sistemlerinin işletmesi ile gerekli arıza ve bakım süreçleri teknik bakım işletme ekiplerimizce yönetilmektedir. Site ana girişler ve sosyal ortak alanlarda kullanılan kartlı geçiş sistemlerinin kullanımını, sitemizin ve sakinlerimizin güvenliği için önemsiyoruz.



Son dönem yangın ihbarları benzer olarak A-B bloklarımızdan ağırlıklı olan merkezi panellerimiz ihbarlar düşmüş, **toplam 47 yangın ihbarından**, 3 aylık süre içinde toplamda, toplam 9 kez asılsız olarak yangın senaryosu devreye girmiştir. Dönem içerisinde 4 defa olmak üzere, ortak ve bağımsız alanlar toplamında küçük çaplı yangın olayı yaşanmış, ihbar ile söndürme sistemlerinin devreye girmesi, ekiplerimizin zamanında müdahalesi ile risk büyümeden yangınlar söndürülmüştür. Dönem içerisinde, biri ortak alanda, diğeri bağımsız alanda olmak üzere 2 küçük çapta yangın riski meydana gelmiş, otomatik yangın söndürme sistemleri ve güvenlik ekiplerimizin müdahalesi ile yangın büyümeden söndürülmüştür.



Asılsız ihbarları büyük bir çoğunluğu, yoğun olarak mutfak alanlarındaki optik adresli duman detektörlerinden gelen yemek dumanı vb. sahte ihbarlardan kaynaklanmıştır.

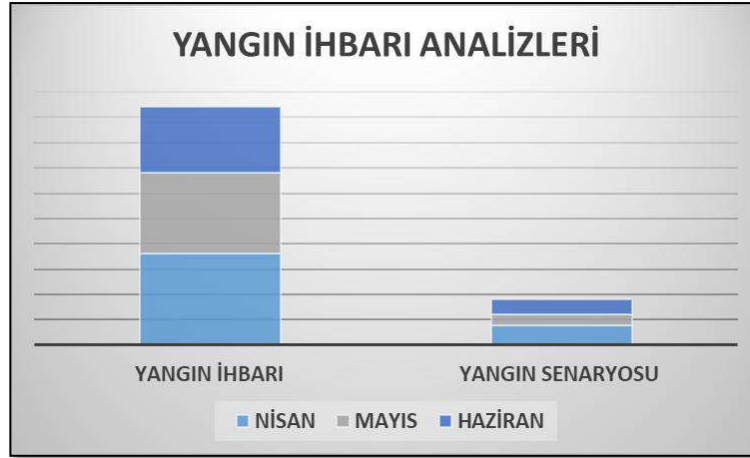
23 Nisan 2025 tarihinde İstanbul'da meydana gelen 6.2 şiddetindeki deprem ve artçı sarsıntıları sebebiyle toplu konut bloklarında tahliyeler gerçekleşerek, güvenli toplanma bölgelerinde sakinlerimiz toplanmıştır. Sarsıntılar sonrasında, sakinlerimiz bilgilendirilerek, bağımsız bölümlere geçişleri sağlanmıştır.



Sakinlerimizden, özellikle bağımsız özellikle bağımsız mutfak alanlarındaki çalışmalarda daha dikkati olunması, yoğun duman oluşturacak uygulamalardan kaçınmalarını, daire içlerinde sigara içilmemesi ve yangın riski nedeniyle kesinlikle balkon/pencerelerden izmarit atılmaması konusunda bir kez daha gereken hassasiyeti göstermelerini bekliyoruz.

YANGIN İHBARLARI VE MÜDAHALE ANALİZİ

Bloklardan gelen yangın ihbar sayıları kontrollü normalleşme ile yaz sezonu evde bulunma sayılarının azalması, asılsız ihbarların mümkün olduğunca kontrol altında tutulması sonucu az sayılarda gerçekleşmektedir.



3 aylık yangın ihbar sayıları ve senaryo aktivasyonu

2025/2. ÇEYREK
DÖNEM

SOSYAL TESİS HİZMETLERİ

Sitemiz sakinlerimize 2025 ilk çeyrek dönemi içinde etkinlik planlarımız içinde sportif, sağlıklı, eğlenceli, verimliliği artırıcı aktiviteler yapılmaya devam edilmiştir.

Proaktif hizmetlerimiz içinde yer alan etkinlik planlamalarımızı bay – bayan sakinlerimiz ve sakinlerimizin çocuklarına dönük yapmaktayız.



Tesis alanları içinde yer alan Fitnes salonu, kapalı havuz, hamamlar, stüdyo salon ve sauna alanları, sakinlerimizin hizmet alma düzeni ve konforlarını sekteye uğratmayacak şekilde, APSİYON uygulaması üzerinde rezervasyon yapılmakta kaydıyla sakinlerimize hizmet vermiştir.

Sosyal Tesis Genel Alanlarındaki Hizmetler Kapsamında;

1. NuvoFit spor merkezimizde, sakinlerimizin sağlıklı yaşam için destek programları, spor aleti kullanma ve uygun egzersiz çalışmaları için profesyonel eğitmenimizin yönlendirmeleri dönem içinde yapılmıştır.

Sosyal tesis alanlarında sakinlerimiz için kullandığımız Apsiyon rezervasyon modülü ile fitness salonumuzda bulunan 2 eğitmenimizle sakinlerimize sağlıklı yaşam için bireysel özel destek programları dönem içerisinde uygulanmaya devam etmiştir.

2. Eğitmen site sakinlerimiz tarafından verilen grup derslerden ZUMBA, CRUNCH, YETİŞKİN YOGA, ÇOCUK ZUMBA, ALETLİ PİLATES için sakinlerimizin katılımları sürdürülmüştür.

3. 3 aylık dönem içerisinde sakinlerimize özel olarak;

- Bireysel Gelişim Eğitimleri,
- Sağlıklı Yaşam Eğitimleri,
- Sosyal Sorumluluk Aktiviteleri,
- Çocuk odaklı eğitici oyunlar olmak üzere, toplamda 5 adet aktivite gerçekleştirilmiştir.



**Dönem içi
5 Aktivite**

4. **3 aylık dönemde** sosyal tesis alanlarının tamamında toplam **4.059** sakinimiz kullanım sağlanmıştır. Kış mevsimi ile beraber, özellikle sauna ve hamam kullanım sayılarında artış gözlemlenmektedir. Alanların daha verimli, sağlıklı ve konforlu kullanımı için sakinlerimizin kullanım öncesinde, APSİYON uygulaması üzerinde rezervasyon yaptırmaları gerekmektedir.



Sosyal tesis 3 aylık dönem sakin kullanım sayıları

7. YATIRIM PROJELERİ VE DEMİRBAŞ ALIMLARI



Site Yönetiminin 2022 yılından buyan gündeminde olan, ilgili yönetmelik ve teknik şartnam doğrultusunda 5393 Sayılı Belediye Kanunu'na, 2872 Sayılı Çevre Kanunu'na, 3194 Sayılı İmar Kanunu'na ve 27967 sayılı Resmi



Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren bazı tehlikesiz Atıkların Geri Kazanımı Tebliğine dayanılarak kurulmasını zorunlu hale gelmesi nedeniyle Maltepe Belediyesi'nin meclis kararına göre zorunluluğu bulunan yer altı çöp istasyonları kurulumu planlanmıştır.



2025 yılı Mayıs dönemi itibariyle, Belediye Fen İşleri ve Temizlik Hizmetleri yönetimi onayı alınarak Nuvo Dragos Sitesine ait olmak üzere toplam 5 adet yer altı çöp istasyonu kurulumu yapılmıştır.



Yer altı çöp istasyonu alt yapı ve kurulum projesi tamamlanmıştır.

Proje, toplu konut yapısının 1 günlük toplam dönüştürülemeyen çöp atığına göre kapasite ve yer planlamaları yapılarak hazırlanmıştır.

İstasyon kurulumları Oyak Dragos projesi ile ortak terk yolu bölgesinde planlanarak yerleşimler gerçekleştirilmiştir. Proje hazırlıkları ve iş planlamaları Site Yönetimi ile yapılmış, alt yapı ve üst yapı inşai, tesisat çalışmaları bina teknik hizmetler ekipleri gerçekleştirilmiştir.

Bu sayı de, proje sınırlarında çöp atık depolamasından kaynaklı koku ve hijyen sorunları yaşanmayacaktır. İstasyonlar site yönetimi temizlik hizmetleri ve Maltepe Belediyesi çöp toplama ekipleri tarafından çöp transferi / depolama amacıyla kullanılmaya başlanmıştır.



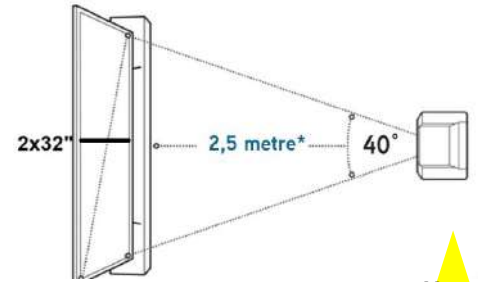
Toplu konut projesinin açık ve kapalı ortak alanlardaki toplam 404 adet IP kameraların izleme yapıldığı Güvenlik Kontrol Merkezinde mimari renovasyon çalışmaları ile Samsung marka kameraların mimarisindeki İPOLIS marka tek IP'li 5 adet SRN-1000 model NVR'ın izleme PC'sinin sürekli arıza yapması ve kamera izleme performansının düşürmesi sebebiyle, NVR'ların yeni nesil cihazlarla değişimleri yapılması planlanmıştır.

Samsung marka kameraların 5 NVR kayıt cihazlarının değişimi yerine, benzer maliyetlerde farklı marka yeni nesil daha üstün özelliklerde 154 adet IP kamera ve 3 adet 64 kanallı NVR kayıt cihazları ile birlikte değişimleri yapılması kararlaştırılmıştır. Dahua marka IP kamera ve izleme mimarisine göre kurulumlar yapılmıştır.

Bu sayı da, 2016-2017 yıllarında kurulumları yapılmış ve 10 yıllık kullanım ömürleri dolmak üzere olan 158 adet Samsung kamera ile birlikte NVR kayıt cihazları da yenilenerek, optimum fayda elde edilmiştir.

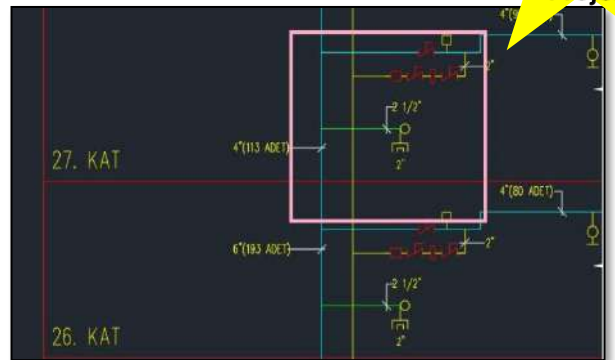
Değişimi yapılan kameraları da, mevcutta bulunan 176 adet Samsung kamera içinde farklı modellerde yedek parça gereksinimleri olduğunda kullanılması planlanmıştır.

Ayrıca, yukarıdaki modernizasyon çalışmaları ile birlikte site Güvenlik Kontrol Merkezi operatör izleme verimini yükseltmek amacıyla kamera izleme odasının, izleme ekranlarının bulunduğu 3mx5m ebatlarında koridora sahip, "L" mimarideki ekran izleme alanından, ilave olarak 1.5m2 alan alınarak, ekran izleme alanının genişletilmesi yapılmıştır.



Toplu konut projesinin A bloğunda mevcut bulunan yangın sulu söndürme tesisatında iyileştirme çalışmaları kapsamında, 26 – 27 ve 28. kat kolon boru tesisatları, yönetmelik gereği olması gereken test hatları imalatları ve fittings elemanları ve kat sprinkler ile yangın dolapları besleme yatay branşman borulama tesisatlarının montaj işleri tamamlanmıştır.

Bu sayı da, 27-28. katlarının yangın yönetmeliği ve güvenliği için olası yangın riskine karşı söndürme tesisatının işlevselliği sağlanmıştır.



B-C-D blokların resepsiyon bekleme bölgelerindeki aydınlatma lux'ü yeterli olmayan sarkıt aydınlatma enerji verimliliği, aydınlatma konforu ve görselliği daha iyi düzeydeki sarkıt aydınlatma armatürleri değişimleri yapılmıştır.

8. İŞLETME ANALİZLERİ

7.1. DİREKT TÜKETİM ANALİZLERİ

2025 yılı, ikinci 3 aylık dönem içerisinde, 2024 aynı dönemine göre sosyal tesis sosyal tesis fitnes, sıcak – ıslak hacimler ve kapalı havuz alanlarının kullanım sayılarında artış devam etmiştir.

10 Haziran itibariyle açık havuz sezonunun açılışı, öncesinde açık yetişkin - çocuk havuzları ve yapay dere havuzlarının dolum çalışmaları sebebiyle su tüketimlerinde Mayıs sonu ile Haziran ayı başında artışlar gözlemlenmiştir.

Mayıs ayı başı itibariyle, ısıtma sistemlerinin kapatılması sebebiyle, periyodik olarak bloklar ve sosyal tesisin doğalgaz tüketimlerinde ve ortak alan elektrik tüketimlerinde dönemsek düşüş meydana getirmiştir.

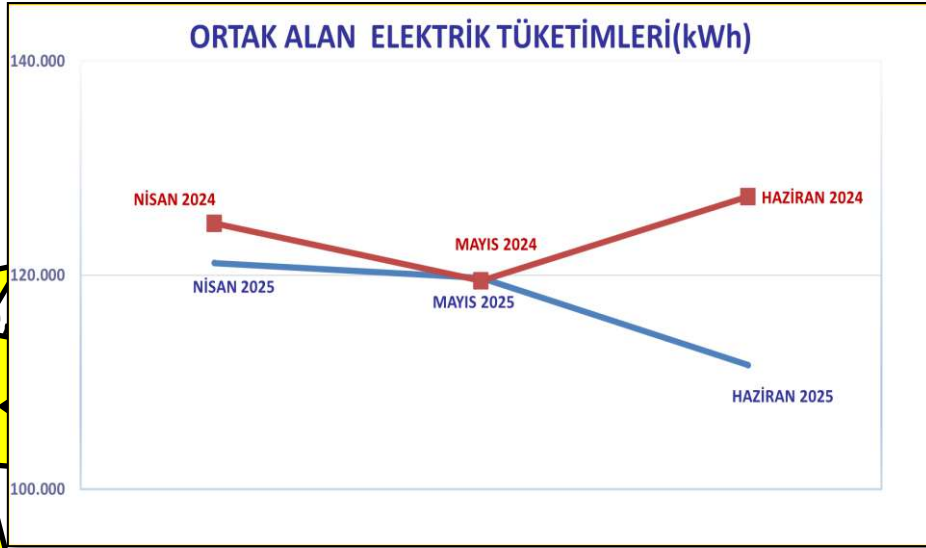
Sakinlerimizin sosyal tesislerin rutin sauna ve hamam kullanımları, bloklarımızın doluk oranlarının yaklaşık olarak değişmemesi (**%95**), geçen yıl aynı döneme göre, sosyal tesis fitnes salonu, sıcak hacimler ve kapalı havuz alanlarının kullanımlarında periyodik azalışlar söz konusu olmuştur.

7.1.1. Ortak Alan Elektrik Tüketimleri

Toplu konut projemizin 1 Mart 2025 tarihinden itibaren geçerli olan serbest tüketici elektrik aboneliği için, Haziran'25 dönemi serbest tüketici sabit tarifiedeki mesken ve ticari birim fiyatlarındaki gelen artışlarla beraber, son olarak dağıtım bedeli altında yasal kesintilere yapılan artış sonrasında, **1 kWh elektrik enerjisi tüm vergiler ve KDV dahil yaklaşık 6,60 TL** birim fiyatına göre fiyatlandırılmıştır. Son 3 aylık dönem içerisinde yaklaşık %9 oranında, birim fiyat artışı gerçekleşmiştir.

Toplu konut projesinin, ortak alanları içerisinde yer alan özellikle sosyal tesis kış sezonu içinde sakinlerimizin tesis kullanım sayılarının artışı, özellikle elektrik tüketimlerinde yükseliş eğilimlerine sebebiyet verse de, planlı ve istikrarlı tasarruf tedbirleri ile elektrik tüketimlerinde, dönem için öngörülen tüketim miktarlarında gerçekleşmeye neden olmuştur.

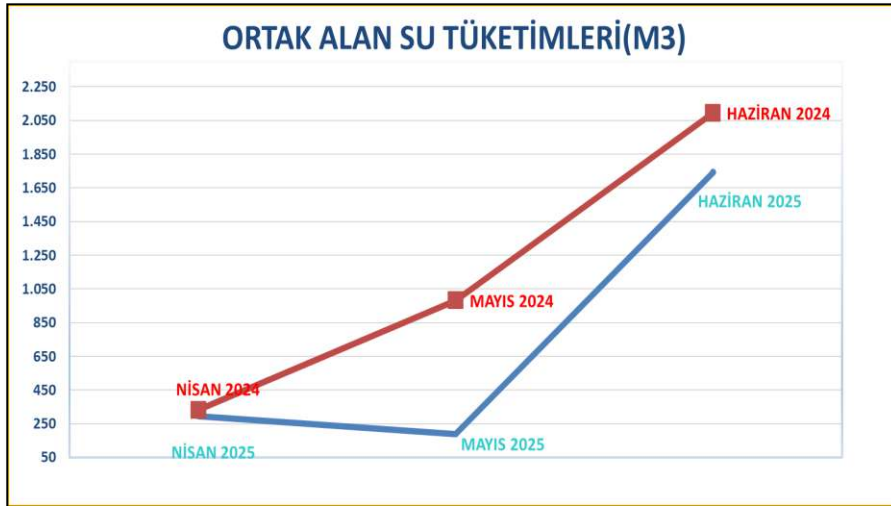
2024 aynı döneme göre
**%5,42 Elektrik
Tasarrufu
Yapılmıştır.**



Ortak alan 3 aylık dönem elektrik tüketimleri

Toplu konut projemizin sürdürülebilir tasarruf tedbirleri dahilinde geçtiğimiz yıllarda hayata geçmiş yatırım projeleri, ihtiyaç bazlı planlı ekipman çalışma zamanlama uygulamaları ve ısıtma sistemleri bina otomasyon projeleri ile elektrik enerji tüketimlerinde tasarruf süreçlerine devam edilmektedir.

7.1.2. Ortak Alan Su Tüketimleri



Ortak alan 3 aylık dönem su tüketimleri

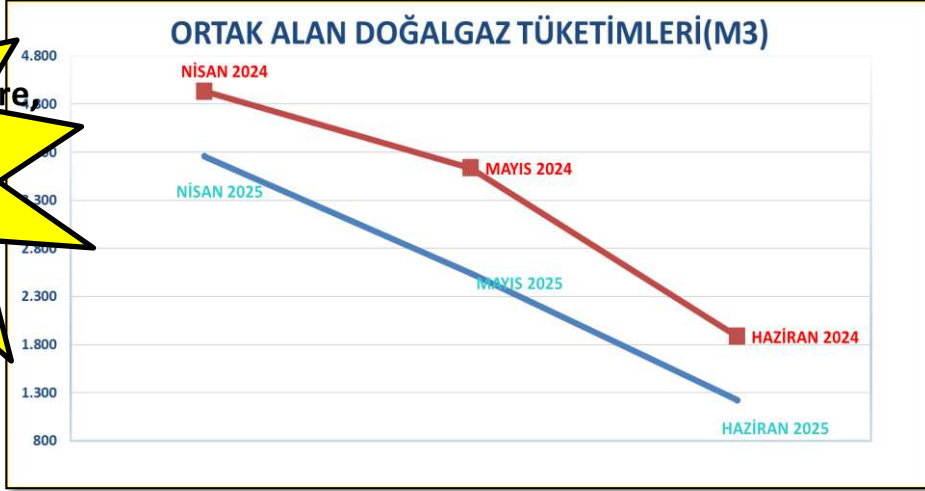
Toplu konut projesinin sosyal tesis alanları ve bloklar ortak alan su tüketimlerinde, dönem içerisinde geçen yıl aynı döneme göre, hizmet operasyon ekiplerinin tasarruf tedbirleri ve çalışma disiplinleri sayesinde, 2024 yılı aynı döneme göre **%53 oranında**, su tasarrufu sağlanmıştır.

Ancak, İSKİ tarafından, **Ocak 2025 dönemine göre; %22,95, Nisan 2025 dönemine göre; %16,21** oranında su birim fiyatında artış yapılmıştır.

2024 aynı döneme
göre, su
Tüketimlerinde
**1.183m3 Su
Tasarrufu
Yapılmıştır.**

7.1.3. Ortak Alan Doğalgaz Tüketimleri

2024 aynı döneme göre,
%32 Doğalgaz Tasarrufu
Yapılmıştır.



Ortak alan 3 aylık doğalgaz tüketimleri

Dönem içerisinde kış sezonunun bitişi ile beraber, ısıtmaların kapatılması ve yaz mevsimine bağlı sıcak hacimlerin kullanım sıklıklarının düşüşü sebebiyle daha düşük miktarlarda doğalgaz tüketim gerçekleştirmeleri sağlanmıştır. **2024 aynı döneme göre, 2.434 m3 doğalgaz tasarrufu** yapılmıştır.

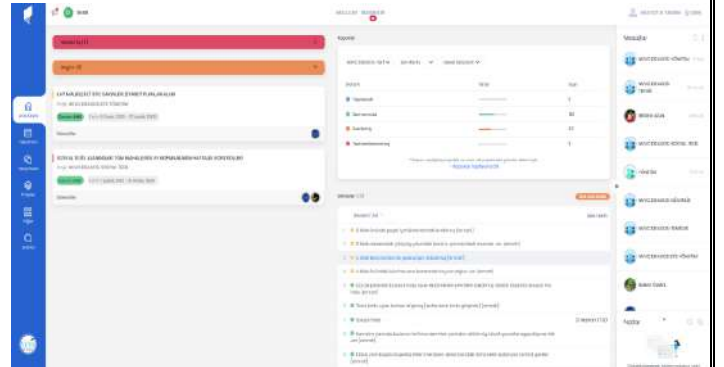
İGDAŞ, 2025 yıl başına göre %18, son 3 aylık dönem başına göre %16 oranında doğalgaz birim fiyatında artış yapmıştır.

7.2. MÜŞTERİ TALEP - ŞİKÂyet ANALİZİ

Site ortak alanlarımızla ilgili yardım masamıza APSİYON uygulaması, e-posta, telefon ve mesajlaşma uygulamalarından ulaşan talep ve şikâyetler, öncelik durumuna göre talep sırası oluşturularak, yönetim, muhasebe ve operasyon birimlerine göre ayrıştırılıp, birimlere iş emirleri üretilerek, talep konuları çözüme kavuşturulmakta / sonuçlandırılmaktadır.

Ulaşan talep ve şikâyetleri hizmet birimleri içinde CUBİCL görevlendirme ERP uygulaması ile zaman SLA kriterlerine göre yönlendirilerek iş emirlerinin durumları an be an uygulama üzerinden durumları takip edilmektedirler.

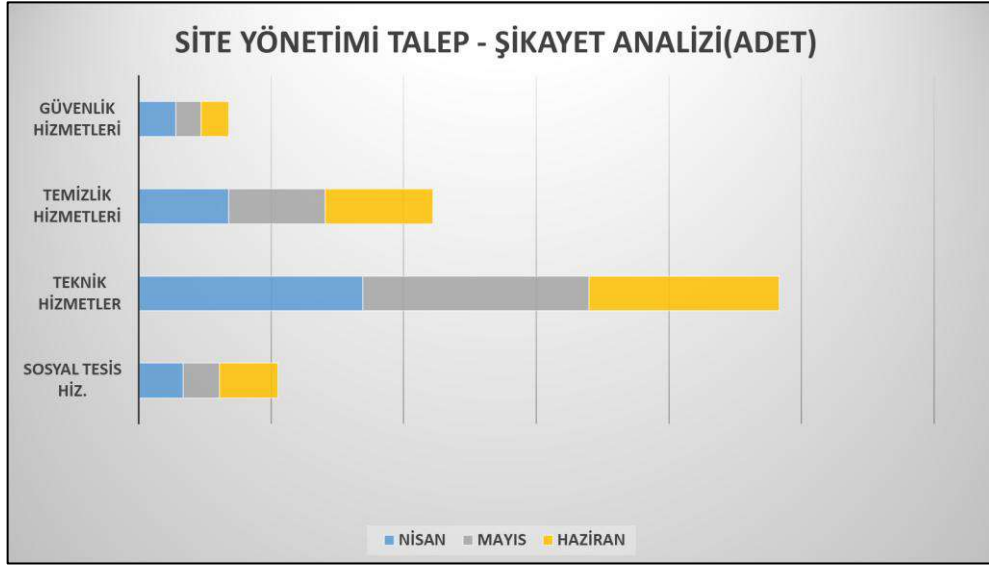
3 aylı dönem içerisinde, müşterilerimizden yada operasyon birimlerinden gelen talep sayıları aşağıda belirtilmiştir.





Ortak alan taleplerinin büyük çoğunluğu, teknik hizmet birimleri için bağımsız bölüm sayaç pano işleri, bağımsız bölümlerin daire teknik hizmet talepleri ve ısıtma dönemi içindeki küçük arızalardır. Güvenlik hizmet birimlerinde araç parklanma ihlalleri, gürültü şikayetleri vb. sorunlar olup, temizlik birimlerinde yoğunlukla durumsal temizlik ihtiyaçlarından kaynaklanmaktadır.

Site yönetiminin farklı birimlerince(yönetim, danışma görevlileri, birim yöneticileri) rutin olarak, blokların ortak alanları, resepsiyonlar, kapalı otoparklar, teknik mahallerin ve açık alanların saha kontrolleri yapılarak, tespitlerle ilgili aksiyon planları iş emirleri / planlamalarına dönüştürülerek takip edilmektedir.



Sitenin ortak alan hizmetleri talep şikâyet sayıları



Sakinlerimiz, APSİYON uygulaması üzerinden tüm yönetim hizmetlerimizle ilgili talep ve görüşlerinin bizlere 7 gün / 24 saat ileterek, talep ve iş emirleri ile ilgili güncel durumları takip edebilirler.

7.2.1. SİZLERİ DİNLEMELİK İÇİN EVLERİNİZE KONUK OLMAYA DEVAM EDİYORUZ...



Nuvo Dragos site yönetimi olarak kat sakinlerimizi evlerinde ziyaret ediyor, talep, istek ve şikayetlerine dair görüşmeler sağlanıyoruz.

3 aylık dönem içerisinde 2 sakinimiz evlerinde ziyaret edilmiş, site ortak alan hizmetleriyle ilgili taleplerine dair görüşmeler sağlanmış, önerileri alınarak, yönetsel / verilen hizmetlerle ilgili sorulara cevaplar verilmiştir.

Site yönetimini temsilen sakinlerimizin ziyaretini gerçekleştiren ekiplerimize evlerinin kapılarını açan, konukseverlik ve ilgi gösteren tüm sakinlerimize teşekkürlerimizi bir borç biliriz.

7.2.2. ORTAK YAŞAM KURALLARI İHLALLERİ

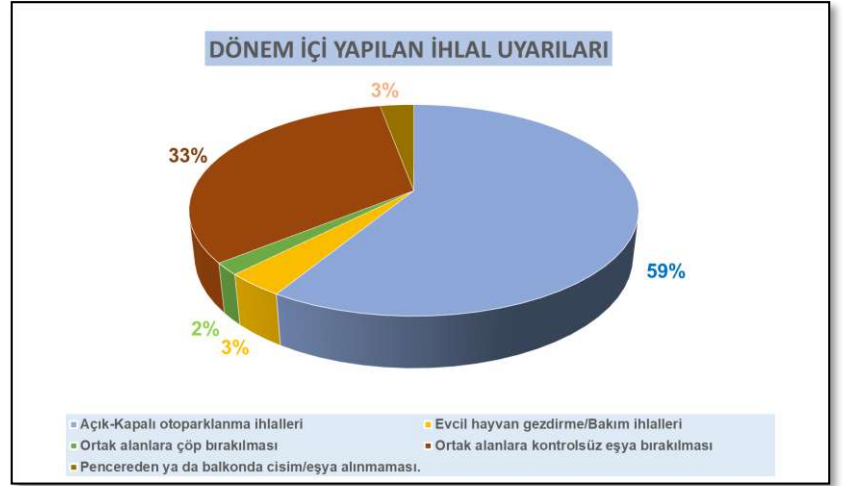
Sitemizin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanuna göre hazırlanmış site yönetim planına aykırılık oluşturacak durumlarla ilgili olarak, 2019 yılı Kat Malikleri Kurulunca uygulanması karara bağlanan ve 2022 yılında güncellenen ceza yönergesine göre yapılan uyarı ve yaptırımlar bu dönem içinde sağlanmıştır.

Site yönetimi ortak alanları ile ilgili yaşam kurallarıyla ilgili ihlaller güvenlik, yönetim, yardım masası, karşılama görevlileri ve teknik ekiplerimiz tarafında takip edilip, gerekli uyarı ile yaptırımlar uygulanmaya devam etmiştir.

Ortak Yaşam Kuralları Sizin Konforunuz İçin

Site yönetiminde toplamda 709 sakinimiz sözlü ve yazılı olarak;

- Ortak alanlara kontrolsüz eşya bırakılmaması,
- Ortak alanlarda bulunan demirbaşlara kasti zarar verilmesi,
- Kapalı otopark ve blok önleri park ihlalleri,
- Gürültü oluşturulması ve izinsiz çalışma,
- Evcil hayvan gezdirmedeki uygunsuzluklar,
- Blokların balkon ve pencerelerinden canlıya ve alanlara zarar veren cisim/eşya atılması dahil, sözlü ve yazılı olarak uyarılmış, tekrarlı aynı ihlalde bulunan yada maddi zarar oluşturan toplam 118 sakinimize gerekli ceza-i yaptırımlar uygulanmıştır.



Tespitler ve sakinlerimizden gelen bilgiler ışığında ortak yaşam kurallarına uymayan tüm konular hassasiyetle izlenmekte ve süreçleri ilerletilmektedir.

7.2. KARBON AYAK İZİ VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ

7.2.1. ÜLKE KARBON SALIMI KARBON NÖTR ŞEHİRLER VE NUVO DRAGOS KARBON AYAK İZİ

Sürdürülebilir şehirler, yalnızca çevresel etkileri minimize eden yerleşim alanları değildir; aynı zamanda ekonomik ve sosyal açıdan da dengeli bir gelişim sunan, geleceğe yönelik planlama anlayışına sahip kentlerdir. Bir kentin sürdürülebilir olabilmesi için enerji verimliliği, yenilenebilir enerji kaynakları, yeşil alanların artırılması, akıllı ulaşım sistemleri ve döngüsel ekonomi modelleri gibi birçok faktörün bir araya gelmesi gerekir.

Günümüzde pek çok şehir, düşük karbonlu büyüme stratejileri ve sürdürülebilir kentsel dönüşüm planları ile gelecek nesillere daha yaşanabilir bir çevre bırakmayı hedefliyor. Özellikle enerji yönetimi, sürdürülebilir şehir anlayışının en önemli bileşenlerinden biri olarak kabul ediliyor. Binaların enerji verimliliğinin artırılması, güneş ve rüzgar enerjisi kullanımının teşvik edilmesi ve akıllı şebekelerin yaygınlaştırılması, şehirlerin sürdürülebilirlik yolculuğundaki en kritik adımlardan bazılarıdır.

Ayrıca, ulaşım sektörü de şehirlerin karbon ayak izini büyük ölçüde etkileyen faktörlerden biri. Elektrikli araçların teşvik edilmesi, toplu taşıma ağlarının güçlendirilmesi ve bisiklet yollarının yaygınlaştırılması, şehirlerde düşük karbonlu hareketliliği sağlamak için hayata geçirilen önemli uygulamalar arasında.



✕CO₂✕ Karbon Nötr Şehirler: Sıfır Emisyonlu Gelecek

Karbon nötr şehirler, atmosfere salınan sera gazı emisyonlarını sıfıra indiren ya da mevcut emisyonlarını dengeleyen kentlerdir. Bu hedefe ulaşmak için şehirlerin yenilenebilir enerjiye geçiş yapması, fosil yakıtlardan çıkışı hızlandırması, yeşil altyapı yatırımlarına ağırlık vermesi ve karbon yakalama teknolojilerini kullanması gerekir.

Örneğin, Kopenhag, 2025 yılına kadar karbon nötr olmayı hedefleyen ilk şehirlerden biri olarak, rüzgar enerjisi yatırımlarını artırıyor ve akıllı ulaşım sistemleri ile toplu taşıma kullanımını teşvik ediyor. Finlandiya'nın Lahti şehri, 2025 yılına kadar sıfır emisyonu ulaşmak için biyogaz ve hidrojen teknolojilerini şehir altyapısına entegre ediyor. San Diego gibi ABD şehirleri ise 2035 yılına kadar tamamen yenilenebilir enerjiye geçmeyi planlıyor.

“Emisyonlarımızı toplam 100 milyon ton azaltmayı hedefliyoruz”

Türkiye’de Sürdürülebilir ve Karbon Nötr Şehirler

Türkiye’de de sürdürülebilir şehirleşme yolunda önemli adımlar atılıyor. İstanbul, 2050 yılına kadar karbon nötr olmayı hedefleyen şehirler arasında yer alıyor ve bu kapsamda İklim Eylem Planı’nı hayata geçiriyor. İzmir, Avrupa Birliği’nin “İklim Nötr ve Akıllı Şehirler Misyonu” kapsamında 2030 yılına kadar sıfır karbon hedefi belirleyen şehirlerden biri.



İklim değişikliğinin, birey olarak bize bakan yönüyle bıraktığı sorumlulukları unutmadan, çevresel temel etki unsurlarında dışında, yaşamımızdaki tatillerde, seyahatlerimizde kullandığımız araçlarımızda ya da elektrik-doğalgaz tüketimlerine dikkat ederek karbon ayak izimizi azaltmakla mümkündür. Dünyamızı ve doğaya korumak için her bireyin KARBON AYAK İZİNİ azaltacak gerekli özveriye göstereceğinize inanıyoruz.

Doğayı, ağacı, ormanları ve yeşili koruyup, gereksiz karbon salınımını azaltmayı başarırızsa yeni nesillere yaşanabilir daha güzel bir dünya bırakabiliriz.

Nuvo Dragos Sitesinin doğrudan ya da dolaylı üretilen sera gazı etkisinin çevreye, doğaya verdiği zararın ölçüsü olarak karbon ayak izimiz aşağıda sizlerle paylaşıyoruz.

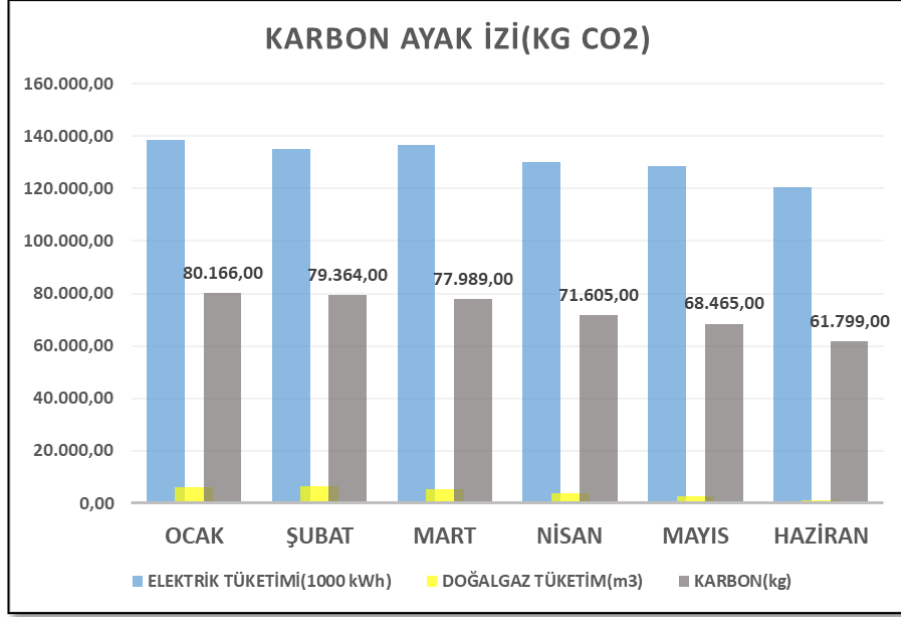


Son 3 aylık dönem içerisinde, Nuvo Dragos Sitesi site ortak alan işletme tüketimlerinin oluşturduğu CO2 salınımı toplam yaklaşık

201.869.00 kg CO2'dir. Sitemizdeki sakinlerimize ait otomobil kullanımları için ortalama çevreye yaklaşık 22.668 kg CO2 salınımı yapmaktayız.

Doğaya sadece yılın ikinci çeyreği için karbon salınımı ile verdiğimiz zararı 518 adet ağaç dikerek karşılayabiliriz.

Birey	Ürün	Kurum	Ülke
› Toplu taşıma › Uçak seyahatlerinin azaltılması › Hayvansal ürünlerin tüketiminin azaltılması › Gıdayı mevsiminde tüketmek › Atık yönetimi (azalt, yeniden kullan, dönüştür) › Organik atıkların geri dönüşümü › Konut enerji kullanımını azaltmak › Konutlarda termostan kullanımı arttırmak ısıtma ve soğutmayı %7-15 oranında azaltmak › Enerji tasarruflu beyaz eşya kullanımı › Su kullanımını azaltmak › Yağmur hasatı › Kurakçıl peyzaj ve bahçe kullanımı arttırmak	› Ürünler için yaşam döngüsü analizinin yapılması › Life Cycle Assessment (LCA) › Ürünlerin Karbon Ayak izi ISO 14067:2018	› Kurumsal karbon ayak izinin hesaplanması › Endüstriyel tesislerin sera gazı emisyonlarının izlenmesi ve raporlanması sürecini başlatmaları › Mevcut durumun ortaya konulması ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na başvurulması › Sera gazı izleme ve raporlama ISO 14064	› Paris İklim Anlaşması'nın onaylanması › Ülkesel yükümlülükleri yerine getirme › Yeşil mutabakat › AB iklim stratejilerinin Türkiye'ye adaptasyonu › UNFCCC › Kyoto Protokolü › Paris Anlaşması



[Gelecek nesillere yaşanabilir bir dünya bırakmak için, çevreye daha az atık bırakıp, ihtiyacımız kadar enerji tüketmeliyiz.]

Teşekkürler.