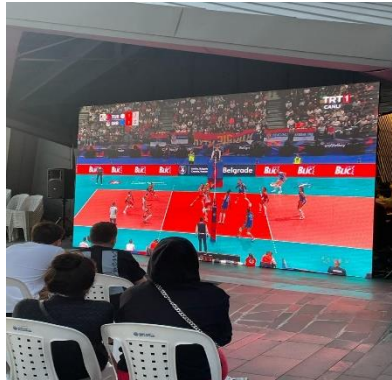


Maslak 1453 Toplu Yapısının Değerli Sakinleri,

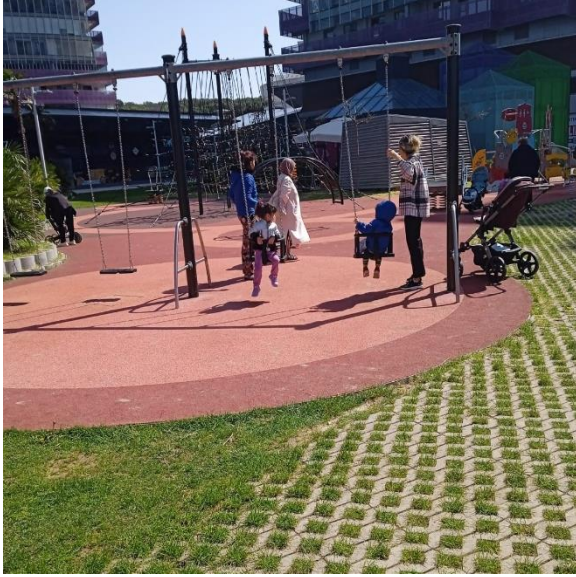
2021 yılı boyunca 14 idari personel, 46 teknik personel, 114 temizlik personeli, 114 resepsiyon personeli ve 111 güvenlik personeli olmak üzere toplam 399 çalışanımız ile gerçekleştirdiğimiz faaliyetler aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

- 1) Toplu Yapı genelinde farklılık yaratmak ve memnuniyet seviyesini yükseltmek amacıyla 2021 yılı içerisinde faaliyete başlayan 3 adet atölyeyi de dahil ederek;
Online ve açık hava etkinlikleri (konserler, Ulusal Bayram etkinlikleri ve anma törenleri, alışveriş festivalleri, yarışmalar, nefes ve terapi eğitimleri, çeşitli söyleşiler, kütüphane, vb.),
Eğiticiler nezaretinde görsel sanatlar (resim, heykel, boyama, el işi, çocuk atölyeleri, süsleme, vb.),
Jimnastik ve çeşitli fiziksel aktiviteler planlanmış ve gerçekleştirilmiştir.

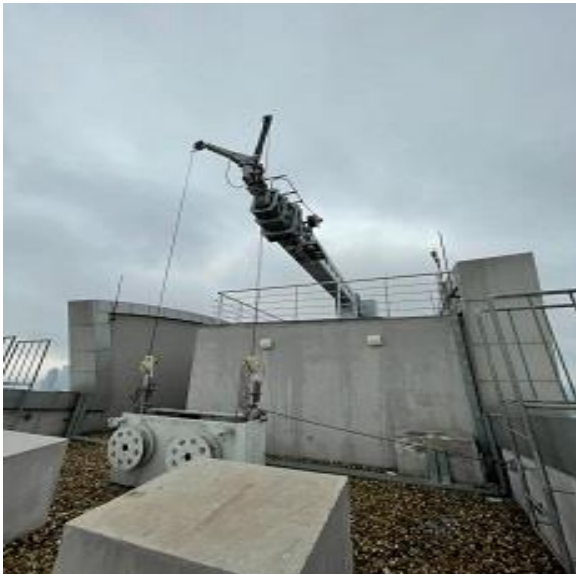




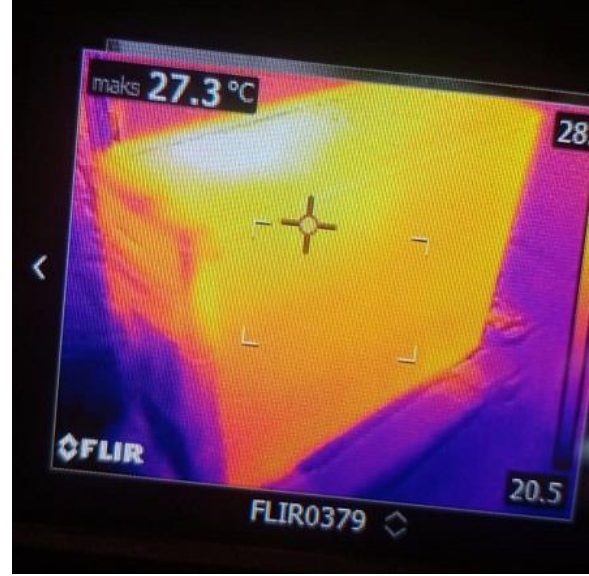
- 2) Proje genelinde, e-posta üzerinden 11.440 müracaata işlem yapılarak geri dönüş sağlandı. Ayrıca muhasebe ve halkla ilişkiler departmanlarına telefon üzerinden ve şifahi olarak yapılan yaklaşık 80.000 müracaata cevap verildi.
- 3) Projede C etapta yeşil alanda bulunan mevcut çocuk parkına oyun malzemeleri ve büyüklerin istifade edeceği oturma alanları ilave edilmiştir.



- 4) Toplu Yapı'da mevcut bloklar üzerinde bulunan 20 adet BMU (çatı sepetleri) periyodik bakımları özel şirket tarafından, zorunlu yıllık periyodik kontrolleri ise Makine Mühendisleri Odası tarafından yapılmıştır.



- 5) Proje içerisinde mevcut CCTV ve yangın sistemleri gibi zayıf akım sistemlerinin enerji kesintisine uğramamaları için kullanılan 80 adet UPS'in (Kesintisiz Güç Kaynağı) kontrolleri yapılmıştır. Bu kontroller sırasında tespit edilen 22 akünün arızaları servis desteğiyle giderilmiş ve termal kontrolleri yapılmıştır.



- 6) Projede aktif olarak kullanılan 14 otopark girişinin periyodik kontrolleri sırasında tespit edilen 21 kontrol kartı arızası ve mekanik arıza giderilmiştir.



- 7) Projede elektrik kesintilerinde enerji desteği veren 6 adet jeneratör bölgesi ve jeneratör odalarının kontrolleri ve temizlikleri yapılmıştır, 67 adet jeneratörün yıllık periyodik kontrolleri tamamlanmıştır. Bu kontroller sırasında arızalı olduğu tespit edilen 27 adet jeneratör akülerinin değişimleri, yıllık değişimi gerekli olan hava filtrelerinin ve yağ filtrelerinin değişimleri ve ölçümlerde değişimi gerekli görülen antifiriz değişimleri yapılmıştır.



- 8) Merkezi Enerji Binasında bulunan 12 adet C1 tip OG trafonun yasa gereği yıllık periyodik bakımları “Yüksek Gerilim İşletme Sorumluluğu” EMO (Elektrik Mühendisleri Odası) belgeli elektrik mühendisimiz ve EKAT belgeli elektrik teknisyenimiz marifeti ile tamamlanmıştır.



- 9) Ana ısıtma soğutma galeri hattında arızalı olduğu tespit edilen 100 adet 36 W floresan aydınlatma 18 W ledtube aydınlatma ile değiştirilmiştir; bu değişim sayesinde %50 enerji tasarrufu sağlanmıştır.



- 10) Proje genelinde blok girişlerinde kontrollü geçiş için kullanılan turnikelerde meydana gelen arızalar giderilmiş ve çarpma sonucu kırılan turnike camları değiştirilmiştir.



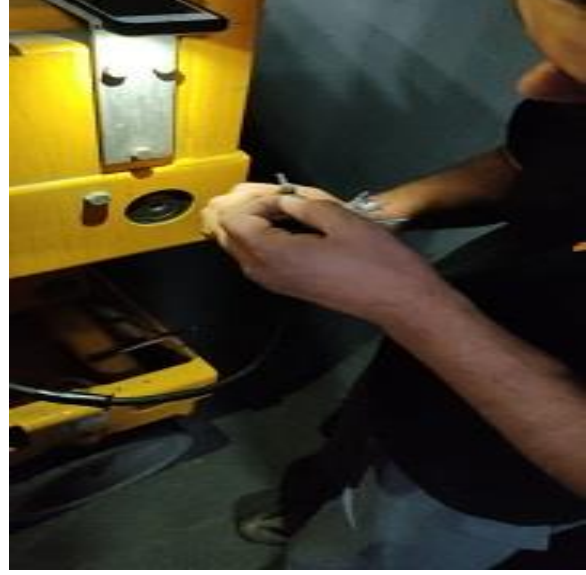
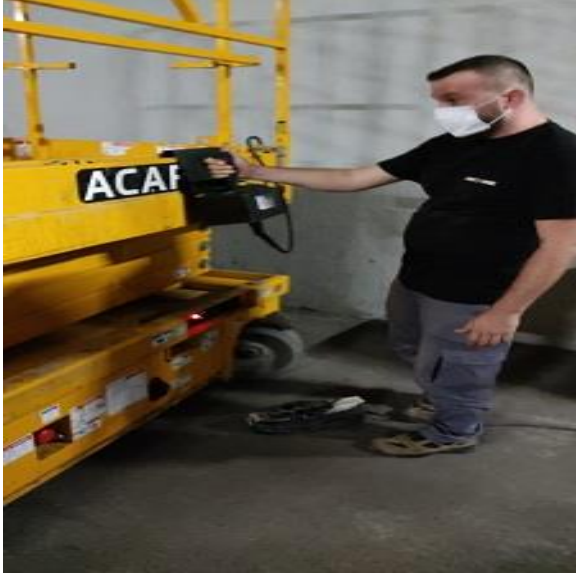
- 11) Teknik Operasyon Merkezinin yangından korunması için kullanılan Gazlı Söndürme Sisteminin yıllık periyodik bakımları yapılmış ve tespit edilen arızaları giderilmiştir.



- 12) Proje genelinde enerji nakillerini sağlayan busbar sistemi arızaları giderilmiş, ayrıca acil durumlarda anında müdahale edilebilmesi için yetkili firma tarafından teknik personelimize eğitim verilmiştir.



- 13) Proje içerisinde yüksekte yapılacak işlemler için kullanılan manliftin yıllık periyodik bakımı yapılmıştır.



- 14) Proje fiber altyapısına mevcut firmalara ilave olarak üçüncü bir firma eklenmiş ve altyapı güçlendirilmiştir.



- 15) Projede hizmet veren GSM ve fiber altyapısı teknolojik gelişmelere paralel olarak güçlendirildi.



- 16) Projede bulunan 46 trafo merkezine bağlı elektrik transfer panoları ve gerilim dağıtım pano odalarının yıllık kontrol, bakımları ve termal kamera izlemeleri yapıldı.



- 17) Projede blok içi ve otoparklarda yer alan 1600'den fazla elektrik, zayıf akım ve jetfan odalarının yıllık pano kontrolleri ve bakımları yapılmıştır.
- 18) Blok içlerinde ve otoparklarda yer alan 365 elektrik ve zayıf akım odalarının aydınlatmasını yapan ikişer 36W floresan aydınlatma enerji tasarrufu amacı ile birer 18W ledtube aydınlatma ile değiştirilmiştir. Ayrıca jeneratör mahallerinde yer alan 181 adet 36W floresan aydınlatma enerji tasarrufu amacı ile 18W ledtube ile değiştirilmiştir.



- 19) BEDAŞ'tan kaynaklı gerçekleşen enerji kesintilerinin projeyi etkilemesini önlemek amacı ile 67 adet jeneratör için 50379 litre euro diesel yakıt alımı yapılmıştır.



- 20) Proje içerisinde bulunan yüksek blokların yıldırımdan korunma paratoner ve Faraday kafesi pasif yakalama uçları kontrol edilerek paslanma oluştuğu tespit edilenlerin değişimleri yapıldı.



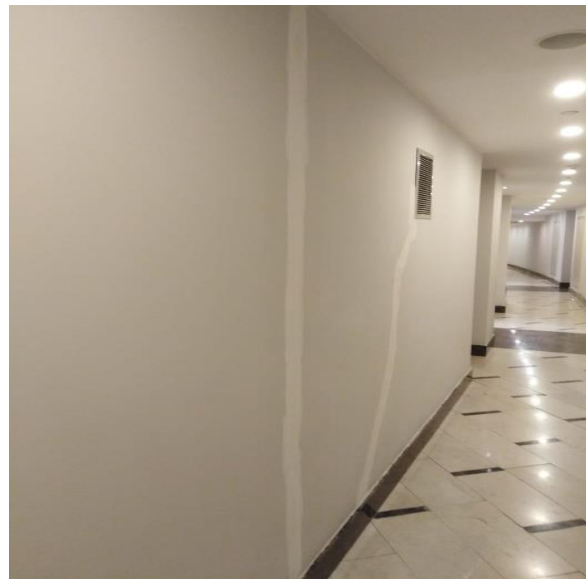
- 21) Jeneratör yağ değişimlerinde ortaya çıkan atık yağlar, çevre koruma amacıyla tek yetkili kuruluş Petder'e teslim edilmiştir.



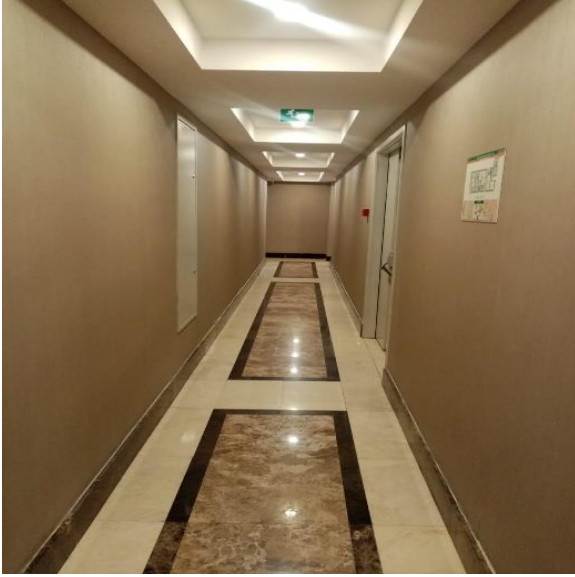
- 22) Proje içerisindeki elektrikli araç şarj istasyonlarının bakım ve kontrolleri yapıldı ve 2 adet yeni şarj istasyonu kurulumu yapıldı.



- 23) T blokların eksi 16. 15. 14. ve 13.katlarında, yoğunlaşma kaynaklı rutubet duvar kağıtlarına zarar verdiği için 4000 m² alan nem önleyici ISO-nem 82 yalıtım boyası ile boyanarak rutubet ve nem sorunu önlenmiştir.



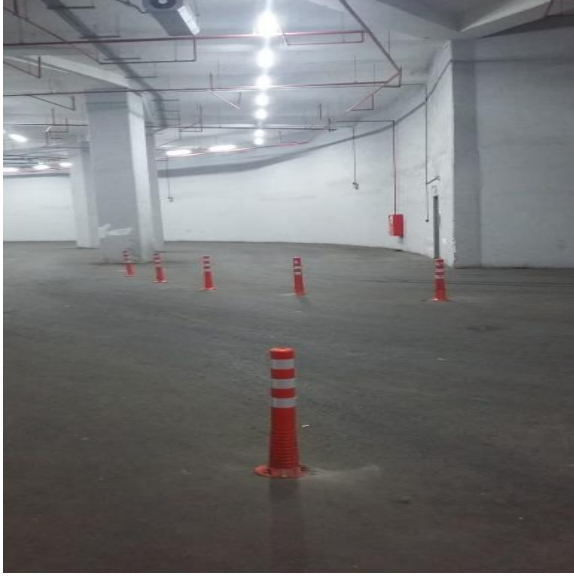
- 24) Toplu yapı genelinde blok koridorları ve otopark katlarında taşıma kaynaklı zarar gördüğü tespit edilen duvar kâğıtları yenilendi.



- 25) Toplu yapı genelinde blok içlerinde yıprandığı ve zarar gördüğü tespit edilen alanların boya işlemleri yapılarak düzeltilmiştir.



- 26) Toplu Yapı genelinde araçların zarar verdiği hasarlı plastik delinatörler değiştirilmiştir. Ayrıca araç yolları üzerine hatalı parkı engellemek amacı ile demir delinatör montajları yapılmıştır.



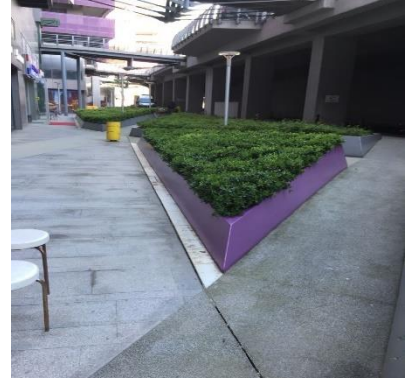
- 27) Toplu yapı genelinde blok önünde bulunan ve dış hava şartlarından zarar görmüş 36 adet totem taşı yenilenmiştir.



- 28) Ana cadde üzerinde bulunan hasarlı dilatasyon mermerleri değiştirilmiştir ve zarar görmüş alanlarda bulunan kaldırım taşlarının tamirâtı yapılmıştır.



29) Ana cadde üzerinde paslanmış ve zarar görmüş metal saksılar ve banklar zımpara yapılarak boyanmıştır.



30) Proje genelindeki yeşil alanı korumak amacı ile 350 metre ferforje imalatı yapılmıştır.



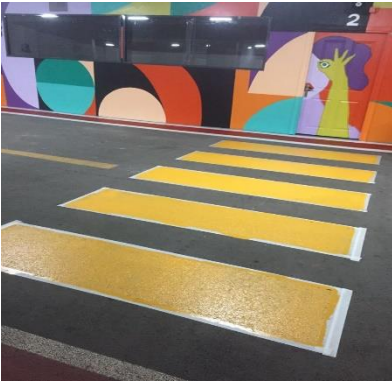
31) Proje genelinde zarar görmüş ve paslanmış acil çıkış kapıları boyanmıştır.



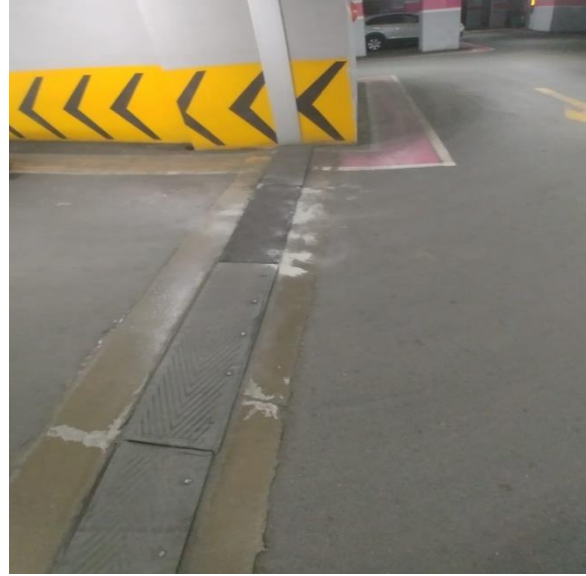
- 32) Proje genelinde cadde üzerinde bulunan ve muhtelif şekilde zarar gören hız kesicilerinin zeminleri onarılacak değiştirilmiştir.



- 33) Daire sakinlerimiz için çeşitli etkinlikler sağlanabilmesi adına C6 Bloкта Yönetim Ofislerinin karşısına 2 adet atölye inşa edilmiştir.



- 34) Toplu yapı genelinde otopark içlerinde bulunan araçların zarar verdiği 104 adet arızalı dilatasyon onarılmıştır.



- 35) Toplu yapı genelinde blok mekanik odalarında ve daire şaftlarında hasarlı hava purjörlerinin değişimi yapılmıştır.



- 36) Toplu yapı genelinde blok daire şaftlarında ve blok içi ana hatlarda hasarlı durumda olan pislik tutucuların değişimleri yapılmıştır. Ayrıca blok daire şaftlarında ısıtma soğutma hatlarındaki 8500 adet pislik tutucunun temizliği yapılarak verimli çalışması sağlanmıştır.



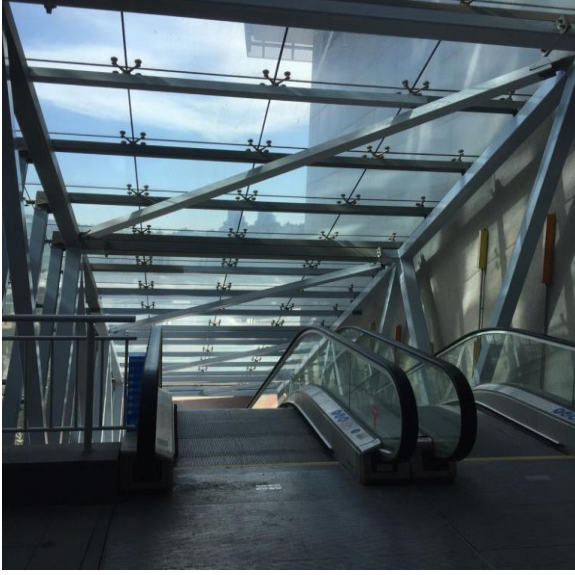
- 37) Amfi alanında yapılan etkinliklerin hava şartlarından etkilenmemesi ve etkinlikleri daha verimli hale getirebilmek için sahnenin açık olan tarafları kapatılmıştır.



38) Toplu yapı genelinde blok mekanik odalarda bulunan 668 adet Wilo pompa bakımı yapılmıştır.



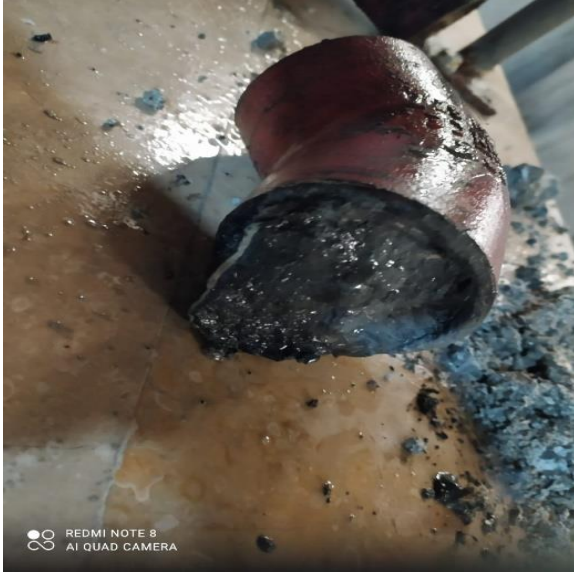
39) Ortak alanda bulunan yürüyen merdivenlerin hava şartları dolayısıyla paslanan yüzeyleri boyanarak onarılmıştır.



40) Ana caddenin paralelinde kalan çeşitli noktalarda, muhtelif hava koşullarından kaynaklı, arızalanmış dilatasyonlar onarılarak yüzeyleri taşla kapatılmıştır.



- 41) Otopark alanında, tıkanmış olan yaklaşık 200 metrelik pis su hattı temizliği yapılarak açılmıştır.



- 42) Toplu Yapı genelinde blok daire shaft içlerinde bulunan arızalı basınç düşürücüler değiştirilmiştir.



- 43) Toplu yapı genelindeki yangın söndürücülerinin basınç ve son kullanma tarihleri kontrol edilerek toplam 2400 adet yangın söndürücünün yeni tarihli söndürücülerle değişimi sağlanmıştır.



- 44) Toplu yapı genelinde hasar gören metal ızgaralar tamir edilmiştir.



45) Ticari T4 bloğun lobisi için posta kutu imalatı yapılmıştır.



46) Proje genelinde bulunan bloklarda ısıtma ve soğutma hatlarında korozyona uğrayan boru hattı ve İSKİ'den gelen merkezi su hattında korozyona uğrayan boru hattı yenilenmiştir.



- 47) Proje genelinde blokların çatılarında bulunan teras mermerleri ve katlı yol üzerinde zarar görmüş taş mermerler tamir edilmiştir.



- 48) Proje genelinin ortak alanlarında yangın pompalarında bulunan 11 adet check valf değiştirilerek mevcut arızalar giderilmiştir.



- 49) Proje genelinde blok koridorlarında arızalı olduğu tespit edilen 436 adet spot lamba ve blok girişlerinde zarar verildiği tespit edilen 296 adet manyetik kilit sisteminin değişimi yapılmıştır.



50) Blok içi mekanik odalarda zarar gördüğü tespit edilen plaka ses izolasyonlarının değişimi yapılmıştır.



51) Blok girişlerinde lobi bölgelerinde bulunan 44 adet fancoilin daha verimli çalışması adına temizlik yapılmış ve lobilerin temiz görünümlerini koruması adına tavan boya işlemleri yapılmıştır.



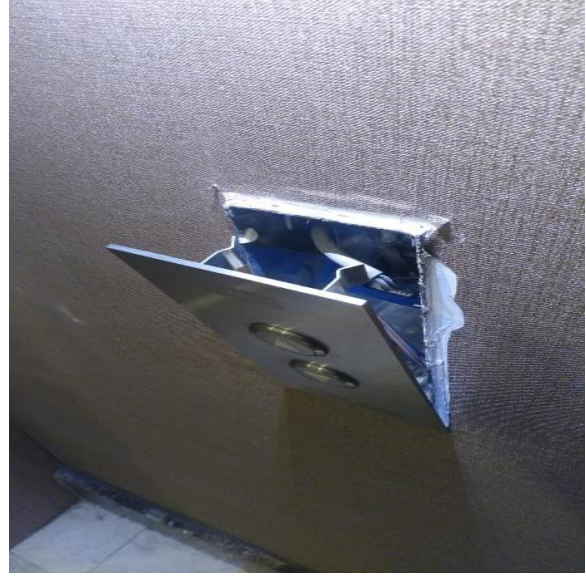
52) Proje genelinde zarar gören yeşil alan koruma çitlerinin tamirleri yapılmıştır.



53) Otopark bölgesinde zarar gören tabelaların onarımları yapılarak yerlerine tekrardan asılmıştır.



54) Proje genelinde zarar verildiği tespit edilen asansörlere gerekli müdahaleler yapılmıştır.



55) Proje genelinde bulunan 250 adet su kuyusunun bakımı ve kontrolleri yapılmıştır.



- 56) Toplu yapıya ısıtma sağlanması için kazanları besleyen bir adet doğal gaz istasyonu ve ticari dükkanları besleyen 2 adet doğal gaz istasyonunun günlük kontrolleri ve aylık bakımları yapılmıştır.



- 57) Proje genelindeki blokların yangın sistemlerinin fiziksel bakımları ve günlük kontrolleri yapılmıştır.



58) Projede bulunan daire önü şaftlarında zarar gördüğü tespit edilen kapak kilitlerinin ve menteşelerinin onarımları yapılmıştır.



59) Toplu yapı peyzaj sulama sisteminin günlük kontrolleri ve periyodik bakımları yapılmıştır.



- 60) Projedeki bağımsız bölümlerin ve ortak alanların A/B etap ve C/D etap olarak su beslemesini yapan 2 büyük su deposunun günlük kontrolleri ve periyodik bakımları yapılmıştır.



- 61) Projedeki bağımsız bölümlerin ısıtma soğutmasını sağlayan 1 kilometre uzunluğundaki ana ısıtma soğutma galeri hattının ve 6 adet kazan ile brülörlerinin günlük kontrolleri ve periyodik bakımları yapılmıştır.



62) Proje genelinde blok içlerinde hasarlı olduğu tespit edilen 150 adet yangın menfezinin ve 239 adet blok giriş kapısının bakım ve onarımları yapılmıştır.



- 63) Proje genelinde bulunan elektrik panolarından kapakları arızalı olduğu tespit edilen panoların kapak bakım ve onarım işlemleri yapılmıştır.



- 64) Proje genelinde kırılan bahçe sulama menfezlerinin yenileri yapılmıştır.



- 65) Proje genelinde hava şartlarından dolayı zarar gören dış cephe kompozitleri değiştirilmiştir. Ayrıca ortak alanlarda ve bağımsız bölümlerde kırıldığı tespit edilen camların değişimi sağlanmıştır.



- 66) Projede bağımsız bölümlere soğutma sağlayan ve Merkezi Enerji Binasında bulunan 10 adet chillerin ve 10 adet soğutma kulesinin günlük kontrolleri ve periyodik bakımları yapılmıştır.





67) Merkezi Enerji Binasında bulunan 10 adet chiller ve 10 adet soğutma kulesini bakteri, korozyon, kireç ve yosundan korumak için 6850 kg kimyasal kullanılmıştır.



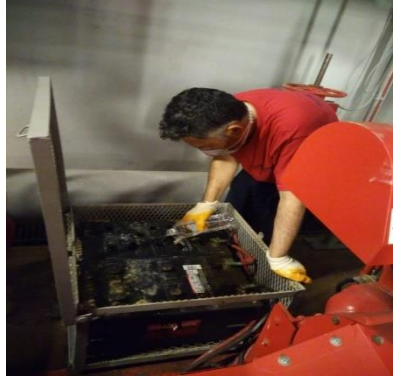
68) Proje genelini besleyen kazan ve chillerlere ait pompaların arıza (kaplin değişimi ve ayarı, salmastra kaçağı, motor değişimi vb.) ve bakım onarım işlemleri yapıldı.



69) Proje genelinde bulunan 11 set (1 set: 2 adet yangın pompası ve 1 adet jokey yangın pompası içermektedir) yangın pompasının bakım ve onarımları yapıldı.



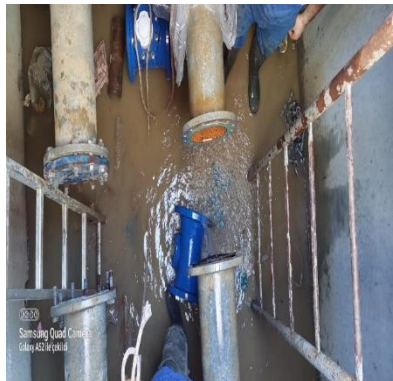
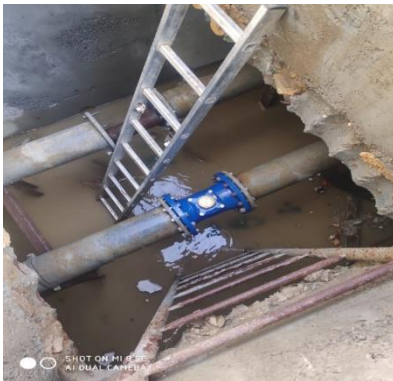
70) Proje genelinde bağımsız bölümlere su temini için kullanılan hidroforların günlük kontrol, rutin bakım ve onarımları yapıldı.



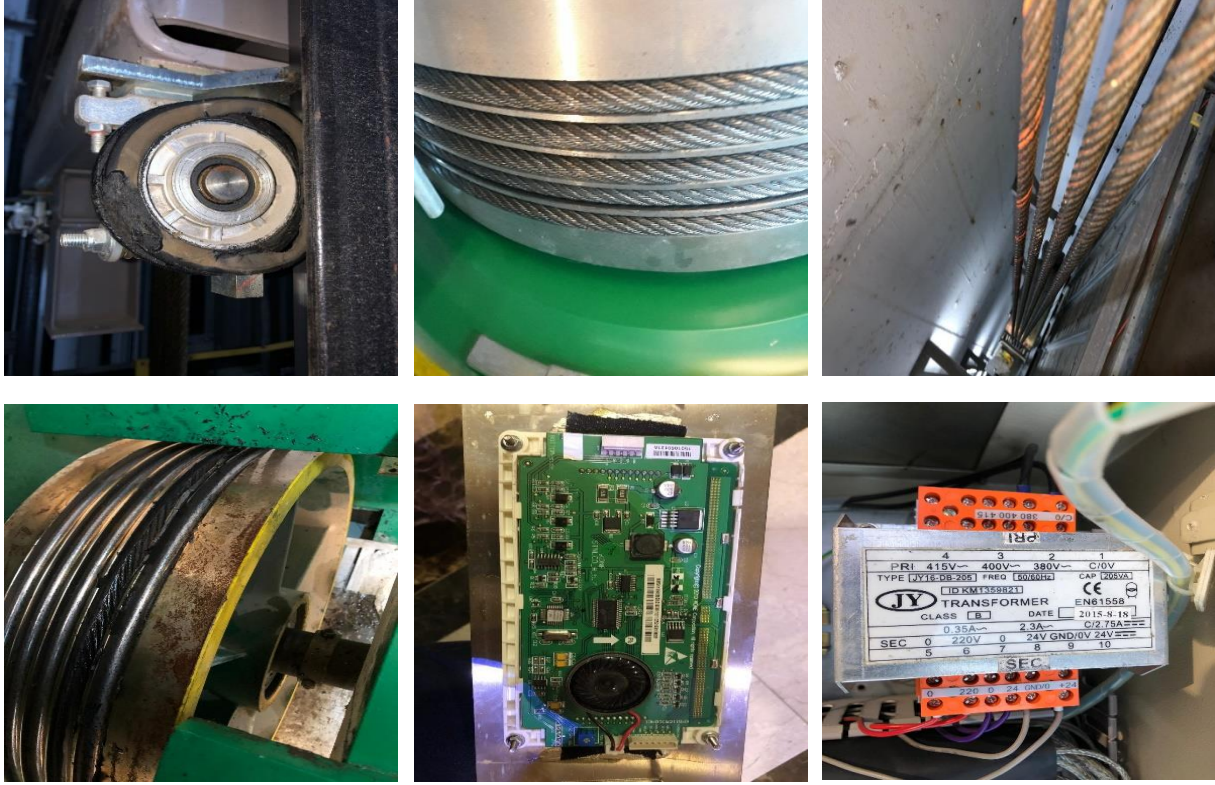
71) Proje genelinde bulunan su depolarının temizlikleri yapıldı.



72) Proje genelini besleyen İSKİ'nin ana su sayacının değişimi yapılmıştır.



73) Proje genelinde bulunan 158 asansör ve 22 yürüyen merdivenin bakım onarım ve periyodik muayene işlemleri yapılmıştır.



74) Isı Sayaçları Muayene Yönetmeliği çerçevesinde Toplu Yapı genelinde 2434 adet sayac muayenesi gerçekleştirildi.



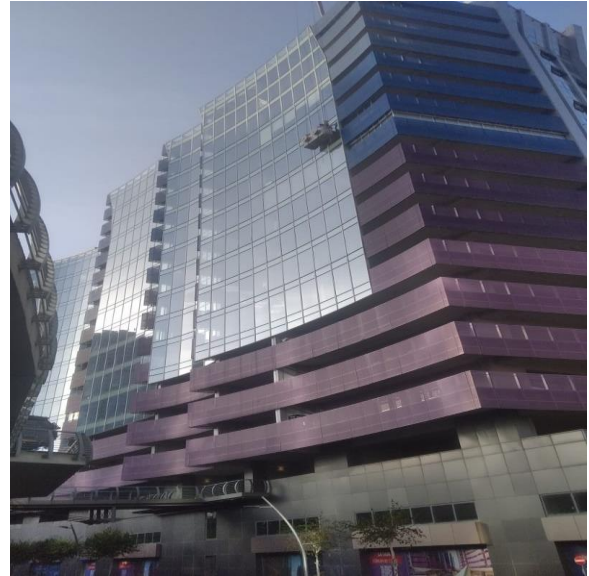
75) 2021 yılı içerisinde toplam 177 enerji gider itirazı değerlendirildi; bu itirazlara istinaden 83 bağımsız bölümde ısı kaçağı tespit edildi.



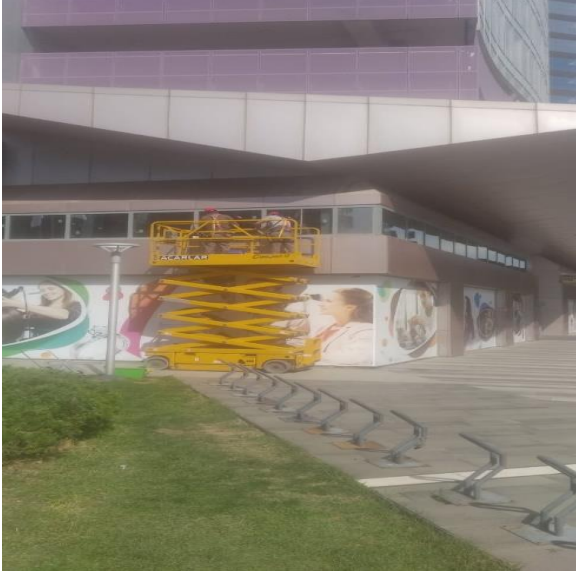
76) 2021 yılında toplam 340 sayacın arızalı olduğu tespit edilerek değişimleri yapıldı.



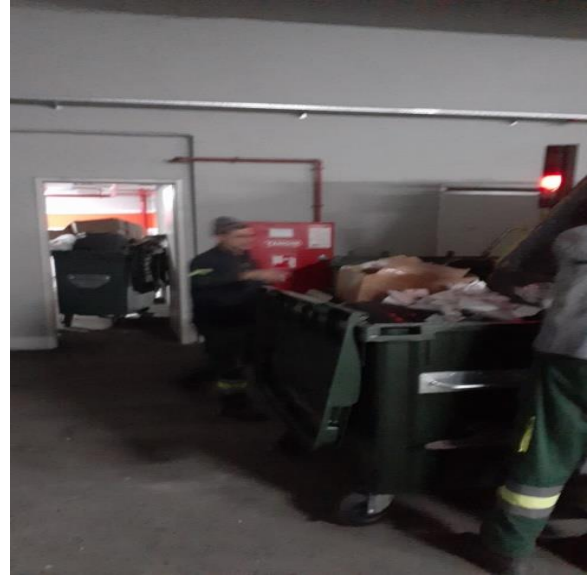
- 77) Proje genelinde ısıtma ve soğutma sistemi için kullanılan elektrikte 2021 yılında 124.350 TL tasarruf edildi.
- 78) 2021 yılı içerisinde dış cephe temizliği için hava şartlarının, iş sağlığı güvenliği standartlarına uygun olarak, çalışmaya elverişli olduğu gün sayısı 125'dir. Projede konut niteliğinde 20 adet blok (dış cephe temizliğinin Maslak 1453 Yönetiminin sorumluluğunda olan) bulunmaktadır. Bu blokların dış cephe temizlikleri mevcut personel ve dış cephe sepetleri yardımı ile yapıldığında yaklaşık 7 gün, profesyonel dağcılar yardımı ile yapıldığında 3 gün sürmekte olup 2021 yılı içerisinde 29 kez dış cephe temizliği yapılabilmektedir.
- 29 kez yapılan dış temizliği; 2 x A Blok 2 tur,
3 x A Blok 1 tur,
2 x B Blok 1 tur,
7 x C Blok 2 tur,
6 x C Blok 1 tur temizlenebilmiştir.



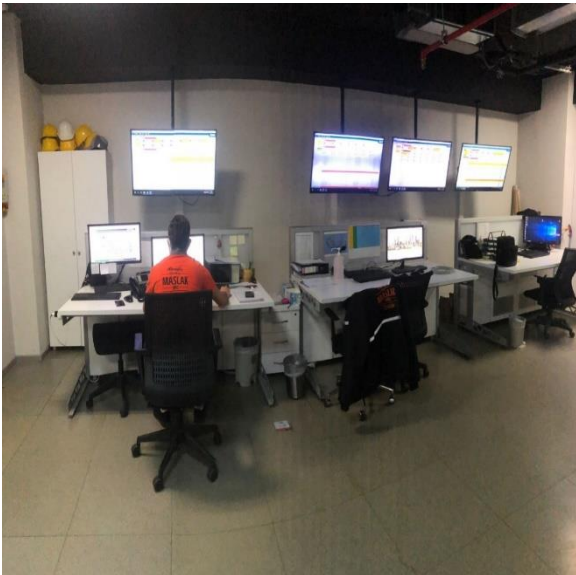
- 79) Blok sundurmaları, blok girişleri ve dükkân ışıklıklarının yükseltici platform ve uzatma aparatları ile düzenli temizliği yapıldı.



- 80) 2021 yılında 50,57 ton, 2020 yılında 35,06 ton kağıt atık, 2021 yılında 10,69 ton, 2020 yılında 7,16 ton plastik atık olmak üzere toplamda 103,48 ton ambalaj atığı Sarıyer Belediyesine belge karşılığında teslim edilmiştir.
- 81) Blok içlerinde bulunan çöp odalarından sabah ve akşam olmak üzere günde 2 defa toplanan evsel atıklar 2021 yılında toplam 28.800 konteyner olarak belediyeye teslim edilmiştir.



- 82) Toplu yapı genelinde tüm blokların ve merkezi enerji binasının teknik ekip tarafından yangın, ısıtma soğutma ve havalandırma sistemlerinin 7/24 saat izlenmesini sağlayan mekanik otomasyon sistemlerinin sunucu kurulumları gelişen teknolojiye göre güncellendi.



83) 2021 yılında toplu yapı genelinde 325 defa yangın senaryosu devreye girmiştir ve tarafımızca kontrol edilmiştir. Bunlardan sadece 3 tanesinin A sınıfı maddi hasarlı yangın olduğu tespit edilerek, ilk reaksiyon acil durum yangın ekipleri tarafından alınmış ve yangının daha fazla büyümesi önlenmiştir.



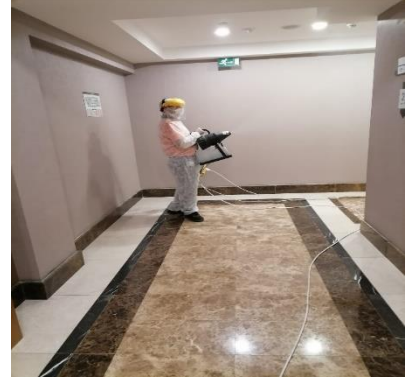
- 84) 2021 yılı Ocak ve Şubat aylarında yağan kar sürecinde 144,25 ton tuz kullanımı, 12 yevmiye JCB iş makinesi, 20 yevmiye Bobcat iş makinesi ve 26 yevmiye kamyonet ile site giriş yolları, köprü üstü ve cadde yolları açılmıştır. Bu süreçte çalışmaların aksamaması adına karla mücadelede görevli personelin iskân, iye ve ibate ihtiyaçları giderilerek bu faaliyetlere süreklilik kazandırılmıştır.



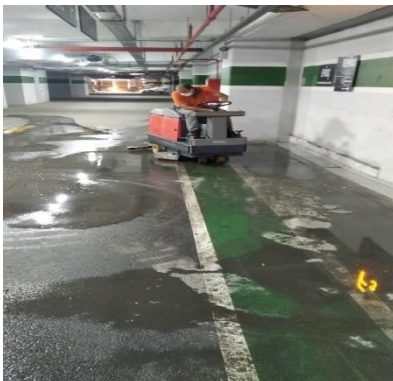
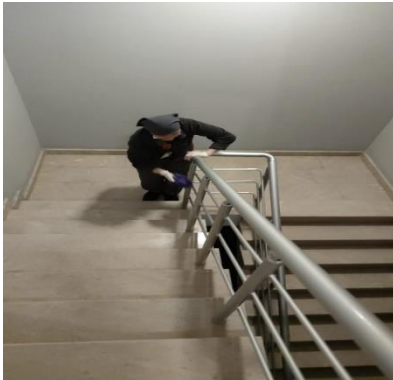
- 85) SSM güncellemesi için 2021 Haziran ve Ekim ayları arasında çalışma gerçekleştirildi. 5258 adet bölüm kaydı, web kullanıcıları, muhasebe kayıtları oluşturularak sanal pos ve banka entegrasyonları tamamlandı. SSM sunucularının data center'ları güvenlik açısından güncellendi.
- 86) 2022 yılı içerisinde kullanıma başlanması planlanan yeni nesil santral sisteminin kontrol ve testleri yapılarak, KVKK gereksinimleri tasarlandı.

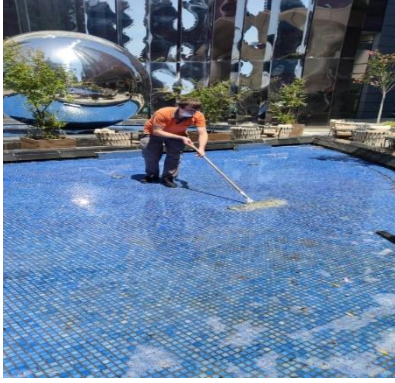
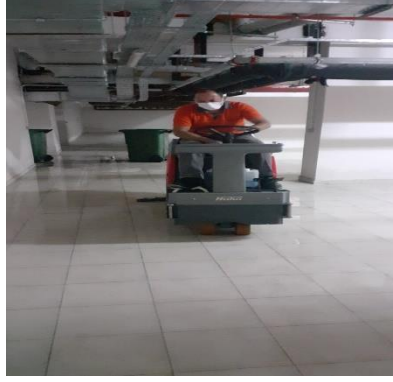
87) Küresel olarak içinde bulunduğumuz pandemi sürecinde blok lobileri, asansörler ve blok içi ortak alanlar aylık olarak dezenfeksiyon (UVL) makinesi ile dezenfekte edilip ofisler, personel alanları, yemekhaneler ve servisler gibi toplu kullanım alanları haftalık olarak dezenfekte edilmiştir.

Proje genelinde bulunan asansör içleri, kapı kolları, resepsiyon bankoları, ATM bölgesi, ortak alan tuvaletleri ve çocuk oyun parkı gibi sık kullanılan alanların dezenfeksiyon işleri günlük yapılmıştır.

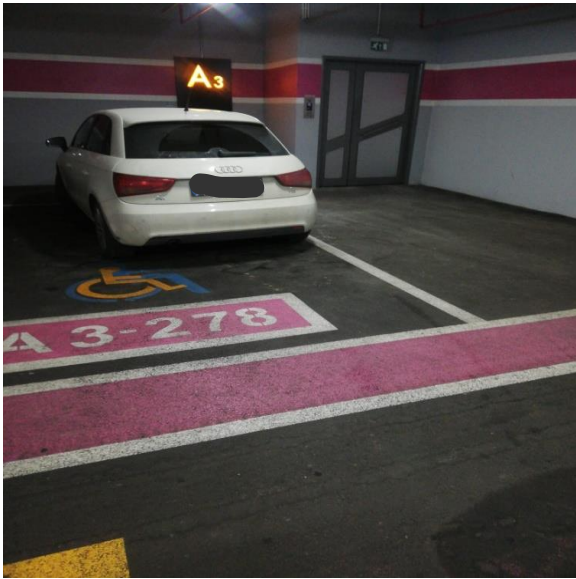


- 88) Toplu yapı genelindeki tüm yapı gruplarının havalandırmaları, aydınlatmaları, duvarları, acil çıkış kapıları, şaft kapakları, süpürgelikleri, çöp odaları ve konteynerleri, yangın dolapları, asansör yüzeyleri, tuvaletleri, merdivenleri, lobi koltukları, giriş paspaları, dış alanları ve otoparklarının temizlik ve yıkama işlemleri zeminlerinin cilalanması ile birlikte periyodik olarak yapılmaktadır.





89) Toplu yapı genelinde ve otopark katlarında yapılan yaya devriye görevleri sırasında 4138 hatalı park tespit edilerek araç sahipleri ile görüşülmüştür. Ayrıca, proje içerisinde cadde üzerinde hatalı park ettiği tespit edilen 25550 araç kapanla kilitlenmiştir.



- 90) 2021 yılı içerisinde site sakinleri tarafından yapılan şikayetler çerçevesinde, her konuda bizlere destek olan Kolluk Kuvvetleri ekipleri 995 defa muhtelif sebeplerle (gürültü, anlaşmazlık, aile içi sorunlar, haciz, tebligat, vb.) projemize gelmiş olup her seferinde kendilerine refakat edilmiştir.



- 91) 2021 yılında proje içerisinde gerçekleşen acil sağlık sorunları nedeniyle çağırılan değerli acil sağlık personeline 153 kez refakat edilmiştir.



92) Toplu Yapı'nın yönetilmesi maksadıyla; teknik, temizlik, güvenlik, muhasebe ve finans, enerji sistemleri, bakım onarım ve idame, KVKK, hukuk müşavirliği, peyzaj, İSG, reklam, bilişim sistemleri, vb. konularda; bakım onarım, satış, danışmanlık, alt yapı ve hizmet, sigorta hususlarına ihtiva eden 60 adet sözleşme imzalanmıştır.

Değerli Sakinlerimiz,

Maslak 1453 ailesi olarak, sizlerin destekleriyle, huzur ve güven ortamını sağlayarak, marka değerini korumak ve sizlerin memnuniyetini arttırmak adına çalışmalarımız 2022 yılında ve devamındaki senelerde de özveriyle devam edecektir.

Saygılarımızla,

Maslak 1453 Toplu Yapı Yönetimi