



# GINZA LAVİNYA PARK

## FAALİYET RAPORU

MART-2022

**ORKUN**  
ŞİRKETLER GRUBU

Yönetim Hizmetleri  
Gayrimenkul  
Güvenlik  
Temizlik

# İÇİNDEKİLER

1. PROJE TANITIMI
2. SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI
3. İDARİ FAALİYETLER
4. TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER
5. GÜVENLİK FAALİYETLERİ
6. TEMİZLİK FAALİYETLERİ
7. BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

Yönetim Hizmetleri  
Gayrimenkul  
Güvenlik  
Temizlik

## PROJE TANITIMI

Ginza Lavinya Park; İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Barış Mahallesi'nde bulunan 499 bağımsız bölüme sahip site projesidir. 499 bağımsız bölümünün 287'si konut, 211'i ise dükkândan oluşmaktadır.

Yönetim Hizmetleri  
Gayrimenkul

	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DAİRE	287				
DÜKKAN	211				
TOPLAM	499				

KİRACI (KONUT)	
MÜLK SAHİBİ (KONUT)	
KİRACI (DÜKKAN)	

# SİTE YÖNETİMİ ORGANİZASYON ŞEMASI

YÖNETİM KURULU

ORKUN GRUP

PROJE YÖNETİCİSİ

MUHASEBE/  
HALKLA İLİŞKİLER

(1)

ÖZEL GÜVENLİK  
PERSONELİ

(16)

TEMİZLİK  
PERSONELİ

(6)

TEKNİK  
PERSONELİ

(3)

LOBİ PERSONELİ

(1)

# İDARİ FAALİYETLER

SMS/MAİL GÖNDERİM DURUMU				
NO	KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

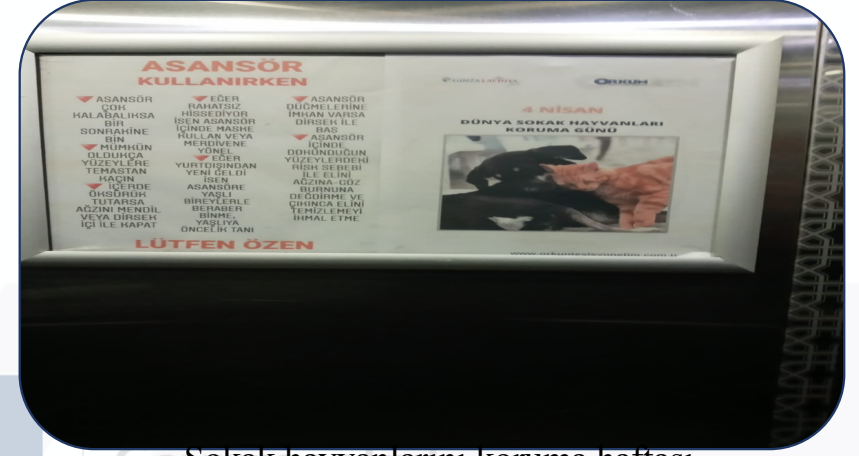
İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU			
NO	KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALDIRILMA TARİHİ
1	SOKAK HAYVANLARINI KORUMA HFTASI	03.04.2022	
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

## YÖNETİM FAALİYETLERİ

NO	KONUSU	YAPILDI	YAPILMADI
1	AYLIK FAALİYET RAPORUNUN WEB SİTESİNE YÜKLENMESİ	✓	
2	TALEPLERİN DEĞERLENDİRİLİP İLGİLİ BİRİMLERE BİLDİRİLMESİ	✓	
3	TALEPLERLE İLGİLİ ÇÖZÜM SÜRECİNİN TAKİBİ VE ÇÖZÜME ULAŞTIRILMASI	✓	
4	DİLEKÇELERİN VE İLGİLİ FORMLARIN ARŞİVLENMESİ	✓	
5	ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	✓	
6			

- Site geneli ilaçlama faaliyetleri düzenli olarak devam etmektedir.
- Binamıza yeni taşınacak daire sakinlerimizden, taşınma öncesinde gerekli olan bilgi ve belgeler dahilinde kayıt formları tanzim edilmektedir. Kiracı/Malik dosyaları oluşturulduktan sonra taşınma işlemleri gerçekleştirilmektedir.
- Dönemsel daire sakini bilgilendirme duyuruları hazırlanmakta ve duyuru panolarına asılmaktadır.
- Ortak avans giderlerine borcu olan bağımsız bölüm sakinlerine ödeme hatırlatmaları düzenli olarak yapılmaktadır.

- A ve B blokarın dış cephe cam ve kompozit temizleme işi Mayıs ayı içerisinde yapılacak şekilde planlanmış ve ilgili firmalardan teklifler toplanmıştır.
- Sitemiz arka kısmında bulunan çöp atık alanı ve kapalı otopark çıkışındaki tek yönlü yolun düzenlenmesi adına Beylikdüzü Belediyesi kalem Müdürlüğüne gidilerek Belediye Başkanı ile görüşmek için randevu talep edilmiştir.
- Ortak avans giderleri ve merkezi sistemden kaynaklanan kurum fatura borçlarını ödemeyen sakinlerin listeleri Site Avukatımıza verilmiş ve Hukuki süreçlerin başlatılması talep edilmiştir.



Sokak hayvanlarını koruma haftası bilgilendirmesi



Çöp toplama alanının görseli

# TEKNİK&İNŞAI FAALİYETLER

- C Bloкта su sızıntısı olan subsatation istasyonlarının kontrolleri yapılmakta ve sızıntılar giderilmektedir.
- 464 numaralı bağımsız bölümde S i olan pis su gider pimaş hattının sökölüp değiştirilmesi işi planlanmıştır.





- Süsü havuzlarının filtre temizlikleri ve ters yıkamaları yapılmıştır.
- E blok 406'nın sıcak su arızasına bakıldı. Geçici olarak aktif edildi. Rezonans valfi değişmesi gerektiği bilgisi verildi .
- B Blok sol asansörde raylara sürten saç parçasına müdahale edilerek düzeltilmiştir.
- Tüm blokların sıcak su dereceleri 5 er derece düşürülmüştür.



Süs havuzlarının sirkülasyon pompa görseli

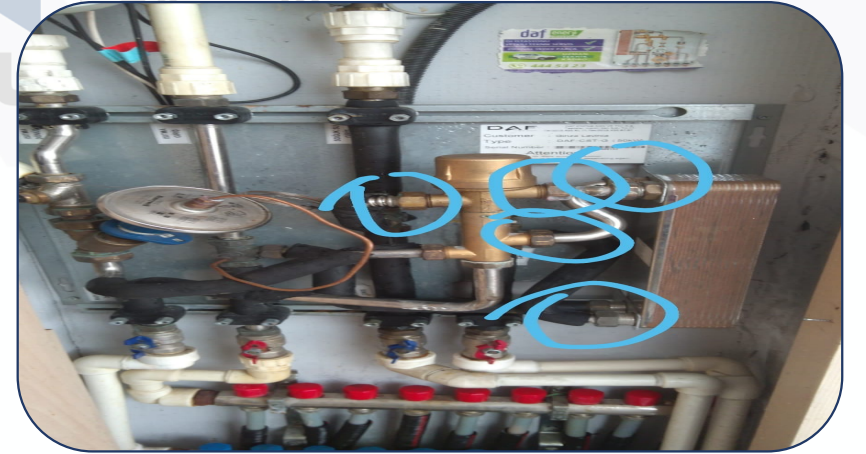


B Blok sol asansör taşıma ray görseli

- C Bloкта katı atıklar yüzünden tıkanan pimaş hattı sökölerek yeni pimaş hattı çekilmiştir.
- F 416 numaralı bağımsız bölüme ait substation istasyonundaki PM regülatör contaları değiştirilerek mevcut sızıntılar giderilmiştir.
- Konut giriş döner kapı arızası giderilmiştir.
- C 188 ve C 213 ün internet ve tv lerindeki arızalar giderilmiştir.
- A BLOK 64-65 numaranın ısınma sorununun fankoyl den olduğu tespit edildi. Gerekli bilgilendirme yapıldı.



C BLOK TIKALI PİMAŞ GÖRSELİ

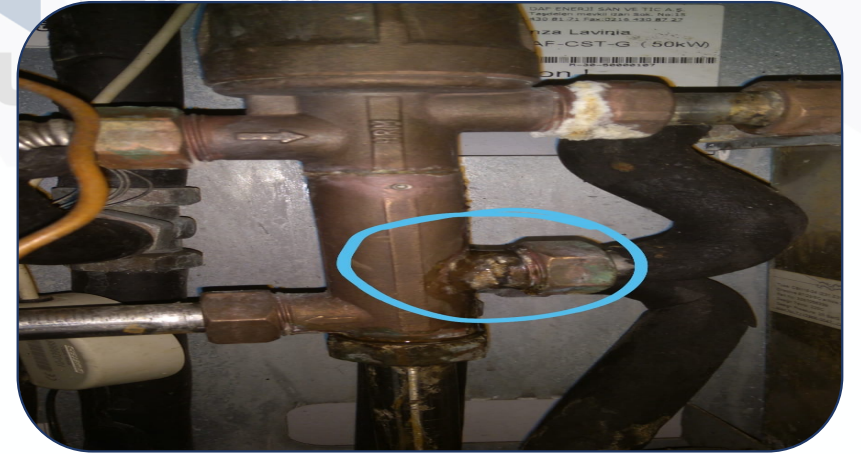


F 416 NUMARALI DAİRE SUBSTATION  
İSTASYON GÖRSELİ

- Ortak alanda kırılan cam yüzeylerle ilgili ortak alan sigortasından dosyalar hazırlanıp eksper firmaya gönderilmiştir.
- C Blok 208 numaralı dairenin pm regülatörünün yıpranmadan dolayı işlevini yitirdiği tespit edilerek daire sakinine yetkili firmanın iletişim bilgileri verilmiştir.
- C Blok 201 numaralı dairenin substation istasyonundaki su sızıntısı contaları değiştirilerek giderilmiştir.



G BLOK KÜPEŞTE CAM GÖRSELİ

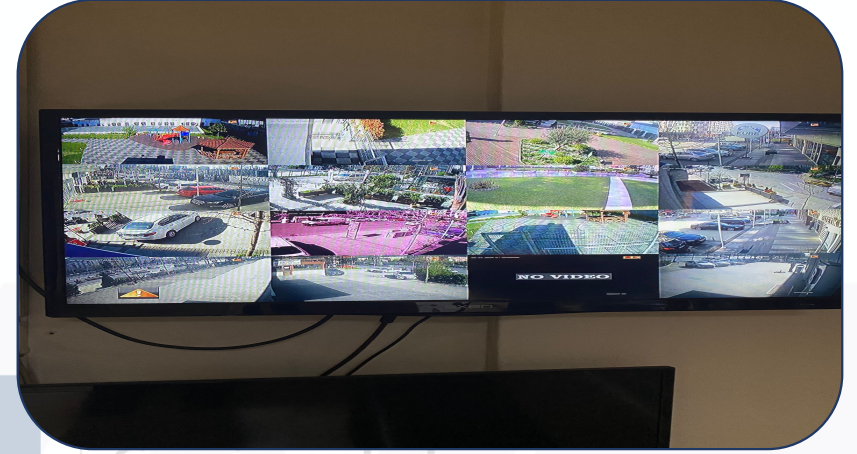


C BLOK 208 PM REGULATÖR GÖRSELİ

# GÜVENLİK FAALİYETLERİ

CİHAZ ADI	DURUMU		KONTROL TARİHİ	FAALİYET DURUMU	
	VAR	YOK		AKTİF	PASİF
SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)		X			X
BARİYER SİSTEMİ	X		SÜREKLİ	X	
OTOMATİK ARAÇ GEÇİŞ SİSTEMİ (OGS)		X	SÜREKLİ	X	
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)	X		SÜREKLİ	X	
ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI	X		SÜREKLİ	X	
YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI	X		SÜREKLİ	X	
TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ	X		SÜREKLİ	X	
SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ	X		SÜREKLİ	X	
DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İTERKOM)	X		SÜREKLİ	X	

- Ay içerisinde rutin güvenlik faaliyetleri icra edilmiştir.
- Ay içerisinde asayişe müessir herhangi bir olay vukuu bulmamıştır.
- Otomasyonda arızalı tespit edilen kameralar yenilenmiştir.
- Otomasyon odasında arızalı tespit edilen kamera kaydedici cihaz yenisi alınarak aktif edildi.



Fotoğraf açıklaması



Fotoğraf açıklaması

# TEMİZLİK FAALİYETLERİ

ALAN	CİNS	İŞLEM	GÜNLÜK	AYLIK	HAFTALIK
DIŞ ALAN SERT ZEMİN	TAŞ	SÜPÜRME			
DIŞ ALAN EKİLİ ALAN	BİTKİ	ÇÖP TOPLAMA			
DIŞ ALAN ÇÖP KOVALARI	METAL	BOŞALTIMASI			
DIŞ ALAN ÇÖP KOVALARI	METAL	YIKAMA			
DIŞ ALAN ÇÖP KONTEYNER	PLASTİK	YIKAMA			
DIŞ ALAN AYDINLATMALARI	LAMBALAR	NEMLİ SİLME			
DIŞ ALAN YÜRÜME YOLLARI	TAŞ	YIKAMA			
DIŞ ALAN OTURMA BANKLARI	AHŞAP	NEMLİ SİLME			
TEKNİK HACİMLER		NEMLİ SİLME ZEMİN			
SOSYAL TESİS	SERAMİK, AHŞAP METAL	NEMLİ SİLME, ISLAK PASPASLAMA, YIKAMA			
DIŞ ALAN YOL KENARLARI	IZGARALAR	YIKAMA			
DIŞ ALAN YOL KENARLARI	KAMERALAR	NEMLİ SİLME			
KAT HOLLERİ	MERMER	ISLAK PASPASLAMA			
YANGIN MERDİVENLERİ	MERMER	ISLAK PASPASLAMA			
SERVİS MERDİVENLERİ	MERMER	ISLAK PASPASLAMA			
ÇÖP TOPLAMA					
ASANSÖRLER	KABİN TEMİZLİĞİ	NEMLİ SİLME, ZEMİN TEMİZ			
ORTAK ALAN CAM YÜZEYLER	CAM	NEMLİ SİLME			

- Ofisler ve konut resepsiyon temizliği yapıldı yönetim ofis temizliği yapıldı bahçe ve dış çevre mintikası yapıldı konutların sabah çöpleri toplandı ofislerin ve konutların rutin temizliği yapıldı çevre ve otoparkların mintikası yapıldı A ve B ofislerin yangın merdivenleri silindi havuzlara klor ve yosun önleyici atıldı havuzların içleri temizlendi konutların su ve doğalgaz paylaşımları asıldı çevre ve otoparkların mintikası yapıldı otopark giriş kepenkleri ve yaya giriş kapısı yıkandı ofislerin ve konutların akşam çöpleri toplandı.



Fotoğraf açıklaması



Fotoğraf açıklaması

- Ofisler ve konut resepsiyon temizliği yapıldı yönetim ofis temizliği yapıldı bahçe ve dış çevre mintikası yapıldı konutların sabah çöpleri toplandı ofislerin ve konutların rutin temizliği yapıldı B blok eksi üç otoparktaki rogar açıldıktan sonra temizliği yapıldı E blok yangın dolapları ve tüpleri silindiçevre ve otoparkların mintikası yapıldı ofislerin ve konutların akşam çöpleri toplandı



Fotoğraf açıklaması



Fotoğraf açıklaması



Resepsiyon terek camları silindi D ve C blok terek camı silindi eksi üç otopark ta yangın borularının silimine başlandı çevre ve otoparkların mıntıkası yapıldı İş merkezinde kat aralarında bulunan balkon kısımların cam temizlikleri yapıldı , asansörlerin cam ve metal yüzeyleri temizlendi. ofislerin ve konutların akşam çöpleri toplandı.



Fotoğraf açıklaması



Fotoğraf açıklaması

# BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK	PERSONEL ÇALIŞTIRILARAK		PERSONEL SAYISI	
			BÜTÇELENEK	ÇALIŞAN
X				
YEŞİL ALAN M <sup>2</sup>	AĞAÇ SAYISI		MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI	
	VAR OLAN	YENİ DİKİLEN	VAR OLAN	YENİ DİKİLEN
500	12	12		
<b>TOPLAM</b>	12			

HİZMET KONUSU	YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI	✓		
AĞAÇ DİPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPİLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ	✓		
YEŞİL ALANLARIN YABANİ OTLARDAN TEMİZLENMESİ	✓		
AĞAÇ DİPLERİNİN ÇAPALANMA İŞLEMİNİN YAPILMASI	✓		
ÇALI GRUPLARININ ÇAPALANMA İŞLEMİ YAPILMASI	✓		
SULAMA İŞLEMİ YAPILMASI	✓		
İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI	✓		
ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI	✓		

SULAMA TEMİNİ			SULAMA TÜRÜ			OTOMATİK SULAMA TÜRÜ	
ŞEBEKE	TANKER	SONDAJ	ELLE	OTOMATİK	DAMLA SULAMA	OTOM.-YR. OTOM. FİSKİYE	
X				X	X		
AYLIK SU TÜKETİMİ			SULAMA KONTROLÜ				
KULLANILAN SU MİKTARI	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILIYOR	YAPILMIYOR	GEREKÇESİ		
1950M3	6,27	18.643,50 TL	X				

- Projede bulunan tüm çim alanlarının çöken topraklarına ek toprak atıldı , mevsimlik gübreleme çalışmaları yapıldı , E blok sol kısmında bulunan çim alana alev bitkilerinden oluşan 3 adet ada yapıldı. Ağaçların mevsimlik budalama çalışmaları gerçekleştirildi , tüm bitki diplerinin topraklarına havalandırma işlemleri gerçekleştirildi. Blok girişlerinin önünde ve çardak alanlarında bulunan ahşap saksılara mevsimlik çiçekler ekildi.



Fotoğraf açıklaması



Fotoğraf açıklaması