

KIRAZLIBAHÇE SİTESİ

2017 YILI FAALİYET
RAPORU

KIRAZLIBAHÇE SİTE YÖNETİMİ

KİRAZLIBAĞÇE SİTESİ 2017 YILI FAALİYET RAPORU

PERSONELLER

Site bünyesinde; iki adet site ofisi, iki teknik ekip, bir sosyal tesis büfesi ve dokuz temizlik olmak üzere toplam on dört personelimiz bulunmaktadır. Sabit kadromuza ilaveten yazın sadece havuz içlerinin süpürülmesi ve sistematik olarak havuz sularının uygunluğunu kontrol etmek, ilaçlamalarını yapmak için bir; sosyal tesisin akşam kullanılıyor olması amacı için saat 17:00 dan sonra 24:00 a kadar şezlongların, minderlerin toplanması, çöp sepetlerinin boşaltılması ve havuz alanlarının genel temizliği için bir olmak üzere geçici iki personel bulundurulmuştur.

Temizlik personellerinin görevleri; A1 Blok için 1, A2Blok için 1, A3Blok için 1, B1.B2.C1.C2 Bloklar için 1, C3.C4.C5 Bloklar için 1, C6.C7.C8 Bloklar için 1, Sosyal Tesis için 1, Ortak alanlarda 2 personel olarak belirlenmiştir. Bu personellerin görev tanımları ve kontrollerine verilmiş açık alanların planları blok girişlerine asılmıştır.

Yıl içerisinde temizlik personelleri içerisinde iki kişi, site çalışma kurallarımıza uyum yapamadıkları için görevlerinden uzaklaştırılmış, yerlerine yeni personeller alınmıştır. Sezonluk çalıştırılan diğer iki kişi yaz sezonu bitiminde anlaşma gereği görevleri sonlandırılmıştır.

Site bünyemizde çalıştırılan tüm personeller tam resmi olarak çalıştırılmaktadır. Görevleri sonlandırılan personellerin tüm sosyal hakları ödenerek ibraları alınmış ve hukuki boşluk bırakılmamıştır.

2014 yılında özel şirketten bünyemize aldığımız personellerimize, prensip edindiğimiz yılda iki kez teknik ve güvenlik ekipmanlarının yanı sıra giyim eşyalarını da almaya devam ediyoruz. Personellerimizin kıyafetlerini işçi kıyafeti üreten firmalardan alırken; 2017 yılı yaz kıyafetlerini DEFAGTO firmasından, kışlık botlarını FLO firmasından alarak biraz daha kaliteyi yükseltmeye ve daha modern bir görünüm kazandırmaya çalıştık. Önümüzdeki dönemlerde de daha kaliteli ve modern olmalarını sağlamaya çalışacağız.

Taşeron firma üzerinden hizmet aldığımız güvenlik ve peyzaj personelleri dahil olmak üzere site sınırları içerisinde 27 personel görev yapmaktadır. Bu personellerin tamamına; bayramlarda ELİT firmasından çikolata; ramazanda 250 TL değerinde BİM firmasından erzak çeki, yılbaşında kuruyemiş ve temizlenmiş tavuk sizler adına hediye edilmektedir.

Ayrıca; bu kış başlattığımız tüm personeller arasında, lise ve üniversite okuyan çocukları için burs çalışmamız bazı daire sakinlerimiz tarafından dikkate alınarak ücretlendirilmeye başlamıştır. Bu çalışmaya katkı yapan herkese teşekkürlerimizi iletiriz. Bu okul sezonunun pilot çalışma olarak adaptasyon dönemi olduğunu düşünmekteyiz. İlerdeki dönemlerde bu yardımların amacına ulaştığı görüldükçe artacağını düşünüyoruz. (YARDIM TALEBİ OLAN ÖĞRENCİLERİN OKUDUKLARINA DAİR BELGELERİ, YARDIM YAPMAK İSTEYEN DAİRE SAKİNLERİNE ULAŞTIRILARAK DİREK TEMAS SAĞLANMAKTADIR.)

Tüm personellerimizin, sitemizde geçirdikleri çalışma saati dışında kalan istirahat zamanlarını tek bir yerde geçirecek bir mekân oluşturduk. Soyunma dolapları, yemekhaneleri ve istirahat yerleri birleşti. Bu mekâna sisteme bağlı radyatör koyarak ısınmalarını da sağladık. Böylelikle elektrik ocakları ile ısınmaları dağınık şekilde yemek yeme ve giyinme sorunları giderilmiş oldu. Personellerin istirahat süresince tükettikleri çay ve şekerleri tarafımızdan karşılanmaktadır. İçme suyu damacana ile satın alınmakta iken; 20.12.2017 tarihinden itibaren “ beş litre/saat” kapasiteli arıtma sistemi montajı yapılmış ve ücretlendirmede 3/1 oranında tasarruf sağlanmıştır. Personel yemekleri taşeron firma’dan temin edilmektedir.

GÜVENLİK

24.01.2017 tarihli genel kurulda alınan karar gereği; 10.05.2017 tarihine kadar Çağın Güvenlik Firması tarafından tarafımıza kesilen faturalara ilave edilen ihbar tazminatları ayrılmıştır. Bu tarihten itibaren tazminatlar faturaya dahil edilmemektedir. Site işletme bütçesi içerisinde ayrı hesapta fonlanmaktadır. 10.05.2017 tarihine kadar Çağın Güvenlik Firmasına ödenmiş personel tazminatlarının personellere geri ödenmesi periyodik aralıklar ile sağlanmış olup, personellerden ibraları alınmıştır.

Bu yıl etrafımızdaki inşaatların bitmesi, çevremizde istihdamın artması nedeni ile güvenlik ve trafik açısından olası riskler fazlalaşmıştır. Ancak; geriye dönük alınmış güvenlik tedbirlerinin faydalarını bu yıl daha çok görmekteyiz.

Gelişen şartlara uygunluk açısından hızlı iletişim ve ulaşımın sağlanması maksadı ile bu yıl güvenlik personellerimizin telsizlerini, güvenlik firması tarafından değiştirilmelerini sağlayarak; daha önceleri yaşadığımız çevre sitelerdeki telsiz frekansları ile karışmalarını engellemiş ve daha uzun mesafeli konuşma imkânı sağlamış olduk.

Yukarıda belirtilen kapsamda güvenlik timlerimizin devriyelerini yapabilmeleri ve herhangi bir olay mahalline hızlı ulaşmalarını sağlamak için elektrikli bir motoru güvenlik firmasının temin etmesi sağlanmıştır. Sistemik olarak, sitemizin stratejik noktalarında devriyeler yapılmakta olup, bilgisayar ortamında ‘tur kalemleri ‘ ile kontrol edilmektedir.

2016 yılı faaliyet raporumuzda 80 civarında kameramız olduğunu belirtmiştik. Bu yıl A blok asansörlerine de kamera ilave edilmiştir. Bu kameraların tamamı güvenlik kabininden

takip edilmektedir. Ayrıca; yetkilendirilen görevliler tarafından uzaktan bilgisayar ve cep telefonu üzerinden de takip yapılabilmektedir.

Güvenlik personellerimiz Araçların stiker sistemi ile siteye giriş yaptığı esnada peşlerine takılıp siteye kaçak giriş yapma teşebbüsünde bulunan araçlara karşılık göz takibi ile ilgili evvelki yıllarda yaptığımız kurgulardan güvenlik personellerimizin başarılı olduklarını belirtmiştik. Bunun ne denli önemli olduğunu yakın bir tarihte yaşadığımız bir olay bize kanıtladı. (SAAT 20:00 CİVARINDA SİTEYE GİRİŞ YAPAN BİR DAİRE SAKİNİMİZİN PEŞİNE TAKILAN BİR ARAÇ SİTE İÇERİSİNE GİRMİŞTİR. GÜVENLİK HEMEN MOTOR İLE ARACIN PEŞİNDEN GİDİP DURDUĞU ANDA HEMEN YANINA YANAŞMIŞ VE KİME GELDİĞİNİ SORGULAMAK İSTEMİŞTİR. AŞIRI ALKOLLÜ OLAN KİŞİ AĞIZ DALAŞINA GİRMİŞ, GÜVENLİK TE SİTE DIŞARISINA ÇIKMASINI İSTEMİŞTİR. ŞAHIS ARAÇTAN İNMIŞ VE ELİNDE BIÇAK İLE GÜVENLİĞİ TEHDİT ETMEYE BAŞLAMISHTIR. GÜVENLİK PERSONELİ TELSİZ İLE DİĞER ARKADAŞLARINDAN YARDIM İSTEMİŞ VE HEMEN POLİSİ DE BİLGİLENDİRMİŞLERDİR. POLİS YARDIMI İLE ŞAHIS SİTE DIŞARISINA ÇIKARTILMIŞTIR.)

Bu veya buna benzer durumlar karşısında kalan güvenlik personellerimizin öncelikle can güvenlikleri, daha sonra verilen görevlerini tamamlayabilmeleri için, görev esnasında üzerlerinde job, kelepçe ve biber gazı gibi teçhizatları bulundurmaları ve yasaların verdiği yetkilere göre gerektiğinde kullanmaları kanuni haklarıdır. (GÜVENLİK PERSONELLERİ GÖREV BÖLGELERİNDE, GÖREV ESNASINDA, CAN GÜVENLİĞİ SÖZ KONUSU OLAN DURUMLARDA, DEVLETİN KOLLUK KUVVETLERİ GELENE KADAR, EMNİYET KUVVETLERİNİN GÖREV VE SELAHİYET HAKLARINA SAHİPTİRLER.)

PEYZAJ

Sitemizin sınırları içerisinde kalan toprak bütünlüğümüz 53.000 m² dir. Bunun 30.000 m² si yeşil alan olarak düzenlenmiştir. Yeşil alan içerisindeki bitki örtüsünü; çimlendirilmiş alanlar, yatay ardıçlar, lüxtürüm, leylandi, selvi ağaçları, papatya, gavura, gül, zeytin ağacı, yalancı kiraz, meyve ağaçları, Çam ağaçları Atatürk çiçeği, top şimşir; bu veya buna benzer zengin bir bitki örtüsü oluşturmaktadır.

Taktir edersiniz ki böyle bir bitki zenginliğinin varlığını korumak, canlı tutmak ciddi bir emek gerektirmektedir. Sadece sulama sisteminin tam çalıştırılabilmesi için alan üzerine yerleştirilmiş yaklaşık 10.000 metre uzunluğunda damlalık ve yüzlerce fiskiye kullanılmaktadır. Yazın yağmurlar kesildikten sonra sisteme her gün 200 ton su verilmektedir.

Her ilk bahar döneminde damlalık sistemi üzerinde; gerek sıcaklık soğukluk farkının yarattığı doğal dejenerasyon, gerek ise toprağın terbiye edilmesi sırasında gördüğü darbelerden yaşanan zararlar neticesinde damlalık sisteminde nerede ise 3/1 oranında yenileme yapılmaktadır. Her yıl iki kez mevsimlik bitkiler yenilenmektedir. Bu yıl mevsimlik bitki ekim alanlarımızda 15% nispetinde artırım yapılmıştır.

Geçen sezon başladığımız blok arası bodur meyve ağaçlandırmasına bu yıl da devam edilmiş olup, blok aralarında meyve ağacı olmayan bölge kalmamıştır.

C8 blok üst köşesindeki çamlık bölgemizde önceleri damlalık mevcuttu. Bu sulama sistemi tabandan sulama yaptığı için çamların gövde ve dalları çok sıcaklarda yeterli nemlenme yaşayamıyordu. Bu sezon bu bölgenin tamamı sistem değişikliği yapılarak yağmurlamaya dönülmüştür. Sulama artık tabandan değil yukarıdan yapılmaktadır. Bunun sonucu bitkilerdeki canlanma ne denli doğru bir uygulama olduğunu göstermiştir. Bu sezon A3 havuz üst bölgesindeki bitkiler için de aynı sistemi kurarak bitkiler üzerindeki verimliliği arttırmayı amaçlıyoruz.

Bu yıl A2 havuz etrafına leylandi, A3 havuz etrafına limoni bitkiler ile set oluşturmaya çalıştık. Amacımız çok sade olan havuz kenarlarının bitkiler ile zenginleştirilmesi, rüzgâra karşı bir miktar koruma ve kullanıcılar açısından daha rahat hareket imkânı sağlamaktı. Bu konuda siz daire sakinlerinden aldığımız olumlu eleştiriler için teşekkür ederiz.

Ayrıca; çok sade duran havuz duvarlarımıza basit ağaç dekorasyonlar üzerine saksılar ile renkli bitkiler yerleştirdik ve ışıklandırdık. Sabit güneşlikler ile kullanım alanlarını daha fazlalaştırmaya çalıştık. Sabit güneşliklerimizi led ışıklar ile aydınlatarak gecede kullanılmasını sağlamaya çalıştık.

Tenis sahamızın yanında boş olan, yaklaşık 350 m2 alanın kodlamasını yaparak, zemin düzeltmesi yapıldı. Altı karışım hazır çim ile döşeyerek yağmurlama sistemi kurarak, bu analı gerçek çim zeminden futbol alanı olarak gençlerimizin kullanımına sunduk. Böylelikle; sizleri yıllardır süren tenis sahasının beton zemininde sağlıklı futbol oynamadan kurtardık. Aynı zamanda tenis oynamak isteyenleri rahatlıkla alanlarını kullanma imkânına kavuşturduk.

Her yıl olduğu gibi toprak takviyesi (21.m3) ile koyun gübresi takviyesi (16.m3) bu yılda kullanılmıştır. Ayrıca; bitkilerin gereksinimlerine göre ilaçlama, budama, aşılama gibi bakım işlemleri yapılmaktadır. (çim alanlarımızın yaklaşık on yıllık bir mazisi olduğundan bu bitkiler yorgun ve değişim gerektirmektedir. İçlerinde çok sık olarak yabancı otlar çıkmaktadır. Bunlarda gerek yok edici ilaçlar ile gerekse havalandırma makinası ile ayrıştırılarak temizlenmeye çalışılmaktadır.)

Site girişindeki yolun iki kenarındaki çamlardan bir tanesi nakliye kamyonu çarpması sonucu devrilmiştir. Yeniden dikip canlandırmaya çalışsak ta yaşatmayı başaramadık. Yenisi ile değiştirmek zorunda kaldık.

Peyzaj konusunda yapılan çalışmalar taşeron firma üzerinden sağlanmakta olup firmanın sitemizde her gün dört elemanı alanımızda görev yapmaktadır.

SOSYAL TESİS

Sezon başı havuzlarımız boşaltılıp derz dolgu kontrolleri yapılmıştır. İç temizlikleri yapılmış ve havuzlar temiz su ile doldurulmuştur. Her yıl olduğu gibi bu yılda havuz sularımızdan laboratuvara test için sular yollanmış ve gelen uygunluk belgesine göre kullanıma sunulmuştur. Bu işlem yaz boyu her ay yapılmış olup internet sitemizde sonuçlar yayınlanmıştır. (bloklara asıldı). Ayrıca; her gün havuz suları içten süpürme yapılmış, gün boyu "PH" ve "CLOR" ölçümleri üç kez yapıp panolara yazılmıştır.

Havuzlar kullanıma açılmadan önce genleşme Tankları temizlenmiştir. Devir daim pompaları kontrol edilmiş ve tamamının aktif olması sağlanmıştır. (üç havuzumuzda 12 adet devir daim pompası mevcuttur.)

Geçen sezon A1 havuza monte ettiğimiz sabit şemsiyelerden bu yıl A2 ve A3 havuz bölgesine de üç adet montaj yapılmıştır. Bu arada mevcut eski hareketli şemsiyelerimiz de onarımları yapıp sizlerin en randımanlı şekilde kullanımınıza sunulmaya çalışılmıştır.

Havuz kullanım potansiyelimiz her yıl biraz daha yükselmektedir. Bu durumda gereksinime cevap verebilmek için elli adet şezlong alımı yapılmıştır. Buna paralel olarak yeşil kumaştan, kalın süngerli yirmi beş adet yeni minder alımı yapılmıştır. Bu yıl minder alımına devam edilecektir.

Bu yıl başladığımız uygulamamız; minderlerimizin havuz kenarında tek bir yerde tutmak ve kullanmak için gelen daire sakinlerimizin oradan alarak tamamı açık olan şezlonglardan istediğine oturmasını sağlamaktır. Bunun sebepleri; minderlerin uçması, çevre toz ve kirlerden etkilenmesi, en önemlisi gece toplarken kirli olanlarını geri çekip ertesi gün temizleri ile değiştirmektir. Amacına ulaştığını düşünüyoruz. Diğer sezonlarda da bu sisteme devam etmeyi düşünüyoruz.

A1 havuz bölgemizde hem dış alan duşun yanı sıra iç bölge de de duşlarımız mevcuttur ve sıcak sudan faydalanılmaktadır. Birkaç sezondur diğer havuzları kullanan daire sakinlerimiz bu havuzlarda da sıcak su olması konusunda yoğun taleplerde bulunmaktaydılar. 2017 yaz sezonunda A2 ve A3 havuz duşlarına sıcak su temin ettik. Ayrıca; bu bölümlerin önlerine paravanlar monte ettik. Bu konularda Sizlerden gelen olumlu dönüşler için teşekkürlerimizi iletiriz.

Oturma guruplarımızın sayılarını arttırdık ve yeni minder kılıfları diktirdik. Kış aylarına girerken de kapalı alan içerisindeki radyatörlerimizi büyütüp, sayısını arttırdık. Böylelikle daha sıcak kullanım sağlamaya çalıştık. Sosyal tesisimizde digitürk ve dsmart mevcuttur

Mevcut spor aletlerimizi bu yıl iki kez bakım yaptırmak zorunda kaldık. Yaklaşık on yıl hizmet veren bu aletlerin bu yıl yenilenmesini sağlamaya çalışacağız.

Büfemizin kapalı ön yüzünü; duvarı açarak bir soğutucu ilave ederek büfemizi daha şeffaf hale getirmeye çalıştık.

SİTE GENELİNDE YAPILANLAR

- 2017 yılına girdiğimiz günlerde yoğun kar yağışı sonucu, site yollarımızın kapanmasını önlemek için hem personellerimiz ile tuzlama yaptık. Hem de iki gün boyunca aralıklar ile kepçe ile yollarımızı açık tutmaya çalıştık.
- Ortak alan elektrik tesisatımızın değişmesi gereken lambalarını led olarak değiştirmekteyiz. Sitemiz bünyesinde; blok içleri, garajlar, çim aydınlatmaları, şapkalı lambalar, spor alanları, güvenlik sporları, havuz aydınlatmaları dahil toplam yaklaşık 1597 lamba bulunmakta iken, bugün bunlara 240 adet aydınlatma daha ilave edilmiştir. Yeni ilave edilen ve dört yıl içinde değişim gereken lambalar LED olarak dönüştürülmektedir. Site bünyesindeki mekanik sistem içerisinde 21 adet motor çalışmaktadır. Elektrik tüketimimizin %28'i aydınlatmalar, %72'si motorlar tarafından tüketilmektedir.
- Çalışmakta olduğumuz AURA ilaçlama firması ile site ortak alanlarımızda, blok katlarında, çatılarda ve sığınaklarda; kemirgenler ve sürüngenler ile mücadele kapsamında aylık periyodik ilaçlamalarımıza devam etmekteyiz. Sitemiz bünyesinde ilaçlamaya ilaveten 95 adet kemirgen istasyonumuz mevcuttur. Bunların sistematik kontrolleri her ay yapılmaktadır.
- Ortak alanlar mekanik yangın hattımızda, zaman zaman hava şartlarına bağlı veya hattaki suyun basınç etkisi ile patlaklar meydana gelmektedir. Bunların onarımları ve kontrolleri yapılmaktadır. Mekanik yangın hattı her zaman basınçlı su ile hazır tutulmaktadır.
- İSKİ hattı su depolarımızın yıllık temizlikleri yapılmaktadır. Bunlara ilaveten bu yıl şehir suyu arıtma sisteminin reçineleri değiştirilmiştir. En son 25.08.2017 Tarihinde daire çeşme suyu testimiz yapılmış bloklara asılmıştır. Ayrıca internet sitemizde görebilirsiniz.
- Sitemizde bulunan artezyen kuyusu bize günlük ortalama 180 ton su vermektedir. Bu sezon artezyen motoru arızalanmıştır. Yenisi ile değiştirilmiştir. Artezyen kuyusundan alınan su peyzaj çalışmalarında kullanılmaktadır. İSKİ hattı ile hiçbir bağlantısı yoktur!
- A2 blok altıda mevcut ortak alan dairemizin iç onarımları yapılmıştır. Odalardan birisi resim atölyesi olarak tahsis edilmiş olup sanatsever daire sakinlerimiz tarafından kullanılmaktadır. Katılmak isteyenler için her zaman açık tutulmaktadır.
- Sitemizin araç kullanım yolları ve araç park yerlerinde döşeli olan parke taşlarımız, oluklarımız ve blok çıkış hizasındaki beyaz mermerlerimiz, yıllara bağlı olarak gerek hava şartlarından, gerek ise ağırlıklara bağlı olarak yıpranmalar yaşamıştı. Bu yıl söz konusu bu problemler tamamen sözüme kavuşturulmuştur. Ayrıca; site çıkış yolu üzerindeki parke taşlar yeniden döşetilip çıkışta yükseltme yapılarak araçların altlarını vurmaları engellenmeye çalışılmıştır.

İŞ GÜVENLİĞİ

Sitemiz orta risk gurubuna girmektedir. Mecbur olmamamıza rağmen, kurumsallaşmak adına 2014 yılında yaptığımız iş güvenliği anlaşmamız gereği; her hafta doktorumuz belli gün ve zamanlarda sitemize gelmekte ve personellerimizin talebi halinde muayenelerini yapıp ilaç tedavilerini organize etmektedirler. Ayrıca; işe alımlarda personel sağlık kontrollerini yapıp uygunluğu ile ilgili dosya oluşturmaktadır. Yasal personel dosyalarımız tutulmakta olup ofisimizde görüşlerinize açıktır.

ORTAK ALAN SİGORTASI

Allianz sigorta ile 2014 yılında başlatılan ortak alan sigorta anlaşması, her yıl olduğu gibi bu yılda 12.12.2017 tarihinde yenilenmiştir. İlaveten; enflasyon artış değerleri göz önüne alınarak KIYMET TAKDİRİ EKSPERTİZ RAPORU yenilenmiştir.

Belirtilen tarihler arasında sigorta şirketine 141.508,94 TL prim ödemesi yapılmıştır. Buna karşılık sigorta kapsamındaki makine kırılmaları ve arızaları için 80.507,71 TL geri ödeme alınmıştır.

Sigorta kapsamımız “ORTAK ALANLARDA BİNA YANGIN, DEMİRBAŞ, MAKİNA YANGIN, DEPREM VE SU BASKINLARI” ana başlıkları ile beraber; on dört ayrı destekleyici konuları kapsamaktadır. (internet sitemizde detaylar mevcuttur)

BAYRAKLARIMIZ

Kısa blok boşluklarına astığımız 10*3 metre ebadındaki on adet bayrağımız, hava şartlarına bağlı olarak renkleri solmuştu. Bu yıl yeniden boyattırıp ay yıldızlarını yeniledik ve yeni görünüm kazandırdık. Bu bayrakları on adet kısa blokta asılı olduğunda dışarıdan bakıldığında heybetli bir duruş görülmektedir.

Buna ilaveten bu yıl büyük blok arasına çekmek için 18*12 metre ebadında bir bayrak daha aldık ve resmi günlerimizde bu bayrakların tümünü asarak, uzaktan bakıldığında heybetli bir KİRAZLIBAHÇE SİTESİ görünümü kazandırdık. İddiamız! Tüm bayraklarımız ile birlikte Bahçeşehirde; “CUMHURİYETİMİZİ “ en heybetli temsil eden site olduğumuzdur.

Bilgilerinize
Saygılarımızla

KİRAZLIBAHÇE YÖNETİMİ