



MÜŞTERİ HİZMETLERİ



ÇAĞRI MERKEZİ
444 0 795



E-POSTA
info@soyak.com.tr



CANLI DESTEK
www.soyak.com.tr

SOYAK

KONFORIA

TANITIM VE KULLANIM
EL KİTABI

Yeni yaşamınıza hoş geldiniz!

Ne mutlu size; doğru bir seçim yaparak ideal evinize kavuştunuz.

Türkiye konut sektöründe ilklerin ve yeniliklerin öncüsü Soyak, İstanbul' un yeni merkezinde yepyeni bir yaşam başlatıyor. Bu kapıdan içeri girdiğiniz için siz de çok şanslısınız!

Yeşil bina olarak tasarlanan ve LEED Silver Sertifikası adayı yeni yaşam alanınız Soyak Konforia' yı iyi ve sağlıklı yaşam teması üzerine kurguladık. Spor alanları, açık kapalı otoparkları, peyzaj ve çocuk oyun alanlarıyla hem sizin hem de çocuğunuzun güven ve huzur içinde yaşayacağı yepyeni bir hayat başlıyor.

Konut sektöründe inşaatı öte, yeni ve kaliteli yaşam alanlarını hayata geçiren SOYAK, "Bugünün ve Geleceğin Projeleri" ni üretmeye devam ediyor. Soyak Konforia, bulunduğu lokasyon itibarıyla, yapılması planlanan sanayi ve lojistik yatırımlarının, projesi devam eden üçüncü havaalanı ve üçüncü köprü projesi bağlantı yolları üzerinde olmasından dolayı hem bugün hem de gelecekte değeri her geçen gün artacak, arttıkça da kazandıracak.

Gayrimenkul, enerji, çimento ve döküm sektörlerinde öncü yatırımlar gerçekleştiren Soyak olarak; 55 yılı aşkın bir süredir, sürdürülebilir kaliteli yaşam kültürünün oluşmasına katkı sağlamaya ve gelecek nesillere yaşanabilir bir dünya bırakma hedefi doğrultusunda çalışmalar yapmaya devam ediyoruz. İstanbul' un yeni merkezindeki Soyak Konforia da bu anlayışın en güzel örneklerinden biri.

Kent yaşamının karmaşasının ardından, sakinliği ve huzuru doyasıya yaşayacağınız Soyak Konforia' da size bir ömür boyu mutluluklar dileriz.

İyi ki Soyak'tan ev aldınız, iyi ki Soyak Konforia' ılı oldunuz!

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	6
1.1. El Kitabının Amacı ve Kapsamı	6
2. YEŞİL BİNA	6
2.1. Genel Bilgiler	6
2.2. Konutlarda Tasarım ve Üretimde Dikkat Edilen Yeşil Kriterler	7
2.2.1. Sürdürülebilir Arazi	7
2.2.2. Su Verimliliği	8
2.2.3. Enerji ve Atmosfer	8
2.2.4. Malzeme ve Kaynaklar	11
2.2.5. İç Mekan Yaşam Kalitesi	12
3. TASARRUF TEDBİRLERİ ve ÇEVRE DOSTU TAVSİYELER	13
3.1. Diğer Tasarruf Önlemleri	15
4. GENEL BİLGİLER	16
4.1. Genel Tanım	16
4.2. Konutların Teslimi	16
4.3. Site ve Konutların Teknik Alt Yapı ve Özellikleri	16
4.3.1. Elektrik Sistemleri	16
4.3.1.1. Sigorta ve Aydınlatma Sistemi	16
4.3.1.2. İnterkom Sistemi	16
4.3.1.3. İnternet Sistemi	17
4.3.1.4. Jeneratör Sistemi	17
4.3.1.5. Yangın Algılama ve Alarm Sistemi	17
4.3.1.6. TV Sistemi	17
4.3.1.7. Asansörler	17
4.3.2. Mekanik Sistemler	18
4.3.2.1. Isıtma Sistemi	18
4.3.2.2. Hidrofor Sistemi	18
4.3.2.3. Gaz Alarm Sistemi	18
4.3.2.4. Split Klima Sistemi	18
4.3.3. Sıhhi Tesisat Sistemleri	19
4.3.3.1. Kullanma Suyu Sistemi	19
4.3.3.2. Sıcak Su Sistemi	19
4.3.3.3. Pis Su Sistemi	19
4.3.3.4. Yangın Tesisatı	19
4.3.3.5. Yangın Merdiveni	20
4.3.3.6. Bahçe Sulama	20
4.4. Ortak Yaşam Alanları	20
4.4.1. Sosyal Tesis İmkanları	20
4.4.2. Yönetim – Hizmet Binası	20
4.4.3. Vaziyet Planı	21
5. YÖNETİM	22
5.1. Soyak Konforia Yönetim Planı	22
6. BAĞIMSIZ BÖLÜM SAKİNLERİNE İLİŞKİN PRATİK BİLGİLER	37
6.1. Konutlarınıza Yerleşirken Dikkat Edilecek Hususlar	37
6.2. Bağımsız Bölüm Tadilatları Sırasında Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar	37
6.3. Tapu ve Emlak Vergi Bildirimleri	37

6.4. İskan (Yapı Kullanma İzin Belgesi) Alınması	38
6.5. Dairenize Elektrik, Doğalgaz ve Telefon Bağlatılması	38
6.5.1. Elektrik	38
6.5.2. Su	39
6.5.3. Telefon	39
6.5.4. Doğalgaz	40
6.6. İnterkom Sisteminin Kullanılması	42
6.7. Blok Kapısı İnterkom Konuşma Ünitesi	43
6.8. TV Sistemi	44
6.9. İnternet Sistemi	45
6.10. Beyaz Eşyaları Yerleştirirken Dikkat Edilecek Hususlar	45
6.11. Isıtma Sistemi Kullanımı	45
6.11.1. Radyatör Panellerinizin Kullanım ve Bakımı	45
6.12. Islak Hacimlerde Dikkat Edilecek Hususlar	46
6.13. PVC Doğramaları Kullanırken Dikkat Edilecek Hususlar	47
6.14. Doğalgazın Güvenli Kullanımı	47
6.15. Uzun Süreli Seyahatlerde Konutunuzda Yapacağınız Düzenlemeler	49
6.16. Evcil Hayvanlar ile İlgili Hususlar	49
6.17. Siteye Emlakçı Giriş ve Çıkışı il İlgili Hususlar	49
6.18. Arızalarda Başvuracağınız Kaynaklar	49
7. ORTAK ALAN UYGULAMALARI	49
7.1. Ortak Alanlar	49
7.2. Uygulamalar	49
7.3. Periyodik Bakımlar	50
8. ACİL DURUM YÖNETİM SİSTEMİ (ADYS)	52
8.1. Yangın	52
8.1.1. Yangını Meydana Getiren Unsurlar	52
8.1.2. Yangını Başlatacak Faktörler	52
8.1.3. Yangına Karşı Alınacak Tedbirler	52
8.1.4. Yangın Anında Yapılacak İşler	53
8.2. Deprem	54
8.2.1. Deprem Anında Yapılacaklar	54
8.2.2. Deprem Sonrası Yapılacaklar	55
9. ÖNEMLİ TELEFONLAR	55
9.1. Acil Durum Telefonları	55
10. ULAŞIM KROKİSİ ve POSTA ADRESİ	58
11. SİTE YÖNETİMİ BİLGİLERİ	58
12. SOYAK MÜŞTERİ HİZMETLERİ REHBERİ	59

1. GİRİŞ

1.1. El Kitabının Amacı ve Kapsamı

Bu el kitabının amacı, Soyak Konforia Projesi yönetiminin standart hale getirilerek konu ile ilgili tarafları bilgilendirmek, Soyak Konforia Projesi Bağımsız Bölüm kullanıcılarına, güvenli, konforlu ve ekonomik işletilen bir ortam sağlamak ve Soyak Konforia Projesi Yönetimi tarafından sağlanan hizmetlerden yararlanmayı kolaylaştırmaktır.

Bu kitapçık konutunuzu teslim aldığınız andan itibaren Soyak Konforia Projesi içerisindeki yaşantınıza yol göstermek ve karşılaşılabilecek muhtemel sorunlarınız ve sorularınıza cevap vermek amacıyla hazırlanmıştır.

Kitapçık içinde yer alan planda ise blok yerleşimi ve bütün ortak tesislerin yerleri belirtilmektedir.

Soyak Konforia Projesi yönetimine ilişkin tüm detayların yer aldığı bu kitap, sağlanan tüm hizmetlerden yararlanan Bağımsız Bölüm kullanıcılarına verilmek üzere hazırlanmıştır.

Konut sahiplerinin konutlarını kiraya vermeleri halinde; bu kitapçığın bir kopyasını da kiracıya teslim etmeleri gerekmektedir. Kitapçık www.soyak.com.tr web sayfamızdan temin edilebilmektedir.

2. YEŞİL BİNA

2.1. Genel Bilgiler

Yapılan araştırmalara göre binalar, tüketilen enerjinin ve sera gazı emisyonlarının %30-40'ından sorumlu olarak iklim değişikliğine neden olan unsurların başında gelmektedir. Bu nedenle "YEŞİL BİNA"lar ile binaların çevresel etkileri azaltılmak istenmektedir.

Küresel ısınma ve temiz su arzı gibi çevresel sorunların giderek ciddi boyutlara ulaştığı bugünlerde **çevre dostu / sürdürülebilir** bina konsepti giderek popüler bir hale gelmektedir. Zira yapılan araştırmalar neticesinde dünyadaki enerji tüketiminin yaklaşık yüzde 40'ı, su tüketiminin ise yaklaşık yüzde 30'u binalardan kaynaklandığı ortaya konulmuştur. Ayrıca insan hayatının yaklaşık yüzde 90'ı binalarda geçmektedir. Bütün bu sebepler, daha az kaynak tüketen, daha verimli, daha yaşanabilir çevre dostu binalara olan gereksinimi ön plana çıkartmaktadır. Çevre dostu binalar sadece enerji ve su tasarrufu sağlamamaktadır. Bina sakinlerinin sağlığına ve konforuna da büyük önem verilmektedir. Çevre dostu binalar tasarlanırken iç mekan hava kalitesi, doğal aydınlatma, sıcaklık ve nem kontrolü, atık yönetimi gibi insan sağlığını direkt etkileyen unsurlar planlanmakta, ayrıca inşaatında kullanılan yöntemler ile son kullanıcıya daha temiz bir ortam bırakılması hedeflenmektedir. Bazı yurt dışı kaynaklı araştırmalara göre, çevre dostu binalarda çalışan veya yaşayanların diğer binalardakilere göre daha az hastalandıkları ve çalışma performanslarının daha yüksek olduğu görülmektedir.

Nedir "YEŞİL BİNA"?

Bugün sürdürülebilir, ekolojik, yeşil, çevre dostu vb. pek çok isim altında karşımıza çıkan doğayla uyumlu yapılar;

- Yapının arazi seçiminden başlayarak, su verimliliği, enerji ve atmosfer, malzeme ve kaynaklar, iç mekan yaşam kalitesi gibi alt başlıklarla bütüncül bir anlayışla tasarlanan ve inşaa edilen;
- İklim verilerine ve o yere özgü koşullara uygun,
- Enerjiyi verimli kullanan

- Doğal ve yerel malzemelerin kullanıldığı,
- Atık azaltımını hedefleyen
- Ekosistemlere duyarlı yapılar

olarak tarif edilebilir.

Soyak Konforia Projesi Amerika Yeşil Bina Konseyi (USGBC) tarafından geliştirilen dünyada en yaygın kullanılan yeşil bina değerlendirme ve sertifikasyon sistemi olan LEED (Leadership in Enerji and Environmental Design) New Construction (NC) derecelendirme sisteminde belirtilmiş çevre şartları ve performansı karşılamak üzere tasarlanmış ve inşa edilmiştir. Değerlendirme süreci sonunda LEED Silver sertifikası almaya aday bir projedir.

LEED® NEDİR?

Leadership in Environmental and Enerji Design (LEED®) binaların çevresel performansını değerlendiren bir derecelendirme sistemidir. Kâr amacı gütmeyen bir kuruluş olan Amerika Yeşil Bina Konseyi (USGBC) tarafından yönetilmektedir. Genel bir ölçme standardı oluşturarak, LEED® bina performansını değerlendirmek ve sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşabilmek için bütünlükçü bir çerçeve sağlar.



2.2. Konutlarda Tasarım ve Üretimde Dikkat Edilen Yeşil Kriterler

2.2.1. Sürdürülebilir Arazi

Arazi Seçimi

Soyak Konforia Projesi daha önceden ormanlık olmayan bir bölgede konumlanmıştır. Böylece yeni bina yapımı için yeşil alanlar yok edilmemiştir.

Bisiklet Park Alanları

Soyak Konforia'da konut kullanıcı sayısının %15' i kadar bisiklet park alanı ayrılmıştır. Bisiklet park alanları aktif olarak kullanılabilecek yerlerde, blok girişlerine yakın, uluslararası standartlara uygun olacak şekilde yerleştirilmiştir.

Otopark Alanları

Düşük emisyonlu veya alternatif yakıtlı araçlar için girişe yakın, engelli parkları hariç toplam otoparkın %5' i kadar öncelikli park alanları ayrılmıştır. Sitede 1 adet elektrikli araç şarj ünitesi mevcuttur.

Yeşil Alan

Düzenlenen yeşil alanlar ve sert zeminlerde geçirimli kaplama malzemelerinin kullanımı ile yağış sularından şebekeye giden su miktarı azaltılmıştır.

Sert Zeminler

Isı adası etkisinin oluşumunu azaltmak adına; sert zeminlerde, güneş ışığını yansıtan açık renkli sert zemin malzemesi, ağırlıklı olarak açık renk beton küptaş kaplama kullanılmıştır.

Geçirgen kaplama malzemeleri yağmur sularının yüzeyde birikmesini engelleyerek, yeraltına ulaşmasına olanak vererek, doğal su dengesinin korunmasına yardımcı olan dış zemin kaplama malzemeleridir. Sert peyzajda elverişli alanlarda geçirgen kaplama malzemeleri ve küptaş kullanılmıştır.

2.2.2. Su Verimliliği

Peyzaj Bitki Seçimi ve Sulama

Soyak Konforia'da yeşil alanlarda yerel ve adapte olmuş az su tüketen bitkiler kullanılmış olup, çok su tüketen kültür çim bitkisi kullanılmamış; yerine, doğal, yerel kır çimi kullanılmıştır. Yeşil alanlarda otomatik sulama ve damla sulama sistemleri olmak üzere verimli sulama sistemleri uygulanmaktadır.

Yağmur Suyu Geri Kullanımı

Soyak Konforia projesinde şebeke suyu kullanımını azaltmak amacıyla yağmur suları toplanarak yangın depolarında kullanılmaktadır.

Su Armatürleri

Uluslararası standartlara göre konutlarda önerilen klozet ve su armatür debileri;

- Klozet için 6 lt,
- Lavabo bataryaları için 8 lt/dk,
- Duş bataryaları için ise 9 lt/dk'dır.

Soyak Konforia'da uluslararası standartlara göre daha verimli su armatürleri kullanılmıştır.

Buna göre;

- Klozetlerde 2,5 / 4 lt çift butonlu rezervuar bulunmakta olup;
- Lavabo bataryalarında 5,5 lt / dk,
- Duş takımında ise özel debi perlatör sayesinde maks. 9,2 lt / dk su akışı sağlanmaktadır.

Su verimliliği konusunda yapılan yukarıdaki uygulamalarla yaklaşık % 20-30 su tasarrufu sağlanabilmektedir.

2.2.3. Enerji ve Atmosfer

Isı Yalıtımı

Isı yalıtımı kriterleri TS 825 Isı Yalıtım Standardı kriterlerine uygun olarak belirlenmiştir. Buna göre çatıda 8 cm taşıyünü, dış cephe duvarlarında 5 cm taşıyünü, bodrum kat tavanında 5 cm ısı yalıtım levhası uygulanmıştır.

Camlar

Soyak Konforia'da camların kriterleri TS 825 Isı Yalıtım Standardına göre belirlenmiştir.

Cam / Cephe Oranı

Binalarda cam / cephe oranı mimari kaygıların yanı sıra enerji verimliliği açısından da önem taşımaktadır. Bina cephesindeki cam oranının az olması gibi fazla olması da doğru değildir. Binalarda, cam yüzeylerde oluşan ısı kayıpları cephelerden oluşan ısı kayıplarından daha fazladır. Dolayısıyla, cam / cephe oranı çok yüksek dairelerde ısı kayıpları yaşanacak ve buna bağlı olarak enerji tüketimi fazla olacaktır. Bu nedenle, cam / cephe oranında optimum bir seviyenin yakalanmış olması gerekmektedir.

Soyak Konforia'da bloklarda şeffaf cam / tüm cephe oranı her bir yön için (kuzey, güney, batı, doğu) uluslararası üst değer olan %40'tan küçüktür.

Rüzgarlık

Bloklar kapıları her açılıp kapandığında bina iç ısı dengesinin değişmemesi ve ısı kaybının oluşmaması dolayısıyla enerji tüketiminin azaltılması için bloklarda, blok girişlerinde rüzgârlık yer almaktadır.

Enerji Verimliliği

Soyak Konforia'da binaların tüm sistem ve ekipmanları enerji verimlidir. (Elektrik + Mekanik) Bina sistemleri kullanarak yapılan dinamik enerji simülasyonu sonucunda Soyak Konforia Projesindeki binalar Uluslararası Enerji Verimliliği Standardı olan ASHRAE 90.1 e göre tasarlanmış bir baz binaya oranla % 15-20 daha verimlidir. Bu Türkiye standartlarında % 25-30 arası bir verimliliğe tekabül etmektedir.

Enerji Kimlik Belgesi (EKB)

Enerji Kimlik Belgesi (EKB), "5627 Sayılı Enerji Verimliliği Kanunu" ve buna bağlı olarak 2008 yılında çıkartılan "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği"ne göre, binalarda enerjinin ve enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasına, enerji israfının önlenmesine ve çevrenin korunmasını sağlamak için, asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve / veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren belgedir. 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren yapılan binalarda Enerji Kimlik Belgesinin alınması zorunludur.

Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'nde belirtilen BEP-TR adlı yazılımla enerji performansı hesaplanan binaların enerji sınıfı, enerji verimliliği seviyesine göre A sınıfı ile G sınıfı arasında belirlenmektedir. Buna göre yeni yapılacak binalarda, enerji kimlik belgesi D sınıfı üzerinde olmak zorundadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yetkilendirilmiş enerji uzmanlarınca değerlendirilen ve enerji hesaplamaları yapılan Soyak Konforia Projesindeki tüm bloklar yüksek enerji verimli "B Enerji Sınıfı" olarak belgelendirilmiştir. Bu belgeler binalarınızın girişlerinde yer almaktadır.

Hidrofor ve Pompalar

Soyak Konforia'da uluslararası standartlara uygun olarak bina mekanik sistem ekipmanlarından hidrofor ve pompaların frekans invertörlü olup, tüm elektrikli motora bağlı sistemler (fan, hidrofor, otopark egzost fanları vb.) 1.1. kW'ın üzerinde motorları yüksek verimli IE2 enerji sınıfındadır. (Çift kademeliler ve yangın anında çalışanlar hariç)

Klimalar

Avrupa Birliği Enerji Verimliliği Etiketleri sınıflandırması elektrikli bir aletin yıllık enerji tüketimi bazında yedi gruptan oluşmaktadır. A harfi en düşük enerji tüketim sınıfını göstermektedir. A sınıfı bir klima almanız durumunda ortalama enerji tüketiminden % 45 daha az enerji tüketecektir. A sınıfı klimaların COP (Coefficient of Performance – Performans Katsayısı) değerleri de bağlantılı olarak oldukça yüksektir. COP değeri 3.2' nin üzerinde olan klimalar A sınıfına girmektedir. Soyak Konforia'da klima montajı sözleşme kapsamı dışındadır. Sonradan daire kullanıcıları tarafından takılacak klimaların çevresel etkileri en az olan ve enerji tüketimi düşük "COP değeri 3.22' den yüksek olan A sınıfı invertörlü klima"

olarak tercih edilmesi sistemin amacına uygun olarak enerji verimli olmasını sağlayacaktır.

Soğutucu Akışkanları

Uluslararası standartlara göre klimalarda kullanılacak soğutucu akışkan tipleri atmosfere ve ozon gazına zarar vermeyen R410a veya R134a olmalıdır.

Yer Tipi Çelik Kazan Sistemi

Doğalgazla çalışan ısıtma cihazlarında, doğalgazın yanmasıyla elde edilen enerji kullanılır. Soyak Konforia projesinde %94 verimli yer tipi çelik kazan kullanılmıştır.

Aydınlatma

Soyak Konforia' da akkor flaman ampul, metal halide (spor tesisleri hariç) ve halojen lambalar gibi, enerji tüketimi yüksek olan lambalar kullanılmamış, verimli aydınlatma armatürleri kullanılmıştır. Çevre aydınlatma sisteminde sodyum buharlı armatürler ve tasarruflu aydınlatma armatürler kullanılmıştır. Tasarruf amaçlı aydınlatma kontrolü sağlamak üzere, blok kat hollerinde hareket dedektörü yer almaktadır. Blok kat hollerinde LED' li armatürler kullanılmıştır. Dış aydınlatma armatürleri zaman ayarlıdır. Exit kaçış lambaları ise 5 Watt' ı geçmeyecek şekilde led armatürdür.

Enerji Takip, Ölçümleme, Sayaç

Yeşil binalarda enerji ölçümleme ve alt sayaçlama, aylık / yıllık enerji tüketimin takip edilerek olası dalgalanmaların zamanında tespit edilip önlem alınabilmesi açısından önemlidir.

Soyak Konforia' da hem ortak alanlar hem de daireler için ayrı ayrı takip edebileceğiniz enerji ölçümleme ve alt sayaç sistemi kurulmuştur.

Enerji tüketiminin takibi için aydınlatma, asansör ve hidroforun tükettiği enerjiler her bir blok için ayrı ayrı ölçülebilecek şekilde tasarlanmıştır. Ölçümleme ve takip açısından enerji tüketen sistemlere enerji analizörleri takılmıştır.

Merkezi ısıtma ve sıhhi tesisat sistemlerinde de alt sayaç kullanılmaktadır. Her bir bağımsız bölümün enerji harcamaları ayrı ayrı takip edilebilmektedir. Ayrıca enerji tüketen ana sistemler (sıcak su, soğuk su, ısıtma), sıcak su sayacı, soğuk su sayacı ve kalorimetre ile her bir daire için ayrı ayrı ölçülebilmektedir.

Egzost

Otopark ve sığınak alanlarında doğrudan dışa açılan bir egzost sistemi bulunmakta ve tesisat planında gösterilmektedir.

Yeşil Enerji

Soyak Konforia ortak alanlarında kullanılacak elektrik için Site Yönetimi Yeşil Enerji üretimi yapan firmalar ile görüşmeler yaparak; Yeşil enerji tüketimi için ilgili firmalar ile sözleşme imzalayabilir.

2.2.4. Malzeme ve Kaynaklar

Atıklar ve Geri Dönüşüm

Soyak Konforia'da bina kullanımı sırasında ortaya çıkan geri dönüştürülebilir atıklar için kat hollerine atık toplama kutuları yerleştirilmiştir. Dairelerde mutfak hatlarına yağ ayırıcılar konulmuştur.

İnşaat Sahası ve İnşaat Atık Yönetimi

Projenin yapımı sırasında, İnşaat Atıkları Yönetimi Planı geliştirilmiş ve yapım aşamasında bu plana göre uygulama yapılmıştır. Yüklenici topladığı, belgelediği ve yönlendirdiği inşaat atıklarının %50'den fazlasını yerel çöp geri dönüşüm alanlarına yönlendirmiş veya atık maddeler için başka kullanım alanları bulmuştur. Yeniden kullanılan veya geri dönüştürülen atık malzemeler karton, metal, plastik, ahşap, cam, alçıpan ve yalıtım gibi malzemeleri kapsamaktadır.

İlaveten alınan atık azaltımı tedbirleri çerçevesinde şantiyeye gelen malzemelerin altında bulunan paletler ve betonarmede kullanılan iskele ve kalıp malzemeleri gibi yeniden kullanılabilen malzemelerin başka yerlerde kullanılabilmesi için tekrar kullanıma gönderilmiştir.

İnşaat sırasında şantiyede oluşan tozun, kirin şantiye giriş çıkışlarından çevreye yayılmaması için gerek şantiye içinde gerek de şantiye dışında önlemler alınmıştır.

Ahşap Malzemeler

Soyak Konforia Projesinde kullanılan parkeler uluslararası FSC sertifikasına sahiptir.

FSC (Forest Stewardship Council – Orman Yönetim Konseyi) dünyadaki tüm ormanların en uygun şekilde yönetilmesini teşvik etmek, ormancılığın sürdürülebilir orman yönetimi ilkelerine göre yürütülmesine yardımcı olmak, orman alanlarının korunmasını ve kalıcı varlığını sağlamak, bu uygulamaların uluslararası anlamda yaygınlaşmasını sağlamak amaçları ile kurulmuş bağımsız bir organizasyondur. 2008 yılı itibarı ile 79 ülkede 100 milyon hektardan fazla orman alanı FSC standartlarına uygunluğu nedeni ile sertifikalandırılmıştır.

Sürdürülebilir orman yönetiminin amacı;

- Kereste ve kereste dışı orman ürünlerinin ormanın biyolojik çeşitliliğine, verimliliğine ve ekolojik süreçlerine zarar vermeden elde edilmesidir.
- Yerel halkın, orman köylülerinin ve toplumun uzun vadede orman ve orman ürünlerinden fayda sağlayacağı, ancak bu kaynakların sürdürülebilir kullanımını destekleyen uzun dönemli yönetim planlarına da katılımda bulunacağı sistemlerin kurulmasıdır.
- Ormanlara yönelik her türlü müdahalenin, içinde bulunduğu ekosistemi ve toplumun dengesini bozmayacak derecede kar amacı güdülerek yapılmasıdır.

FSC'nin faydaları:

- Dünyada el değmemiş, insan girmemiş doğal ormanların ve diğer ekolojik yapının, floranın ve habitatların değişimini engeller.
- Dünyada tehlikeli olan böcek ilaçlarının kullanımını, pestisit risklerini ortadan kaldırır.
- Dünyanın havasına ve dengesine en büyük destek olan ağaçların genetik yapısının değiştirilmesine engel teşkil eder.
- Ormanların azalmasına mani olur, orman ürünlerinin tüketimini kontrol ve kayıt altına alır.
- Yılda en az bir kere sertifikalı organizasyonların uygunluğunu kontrol eder.
- Ürünün iyi yönetilmiş ormanlardan ve kontrollü kaynaklardan elde edildiğini ispatlar ve bu ürünlerin kontrolsüz ağaçlardan üretilen ürünlerle karışmadığını doğrular.

Yukarıdaki amaçlara ulaşmak için bağımsız kuruluşlarca onaylanan uluslararası sertifika sistemi geliştirilmiştir.

FSC sertifikası, ahşap, kâğıt, kereste gibi orman kaynaklı bir ürünün elde edildiği ormanın sürdürülebilir bir biçimde yönetildiğinin ve bunun bağımsız bir kurul tarafından onaylandığının işaretidir.

Sertifikalı üretimin her aşamasında; ormandan ağacın kesilmesinden (nereden ve nasıl sağlandığı gibi) nihai ürüne (üretimde çevreyi kirletici artıkların nasıl işleme tabi tutulduğu gibi), ormanlardan müşteri mağazalarındaki son noktaya kadar taşınması ve dönüştürülmesine kadar denetlemeye dayanır.

Geri Dönüştürülmüş İçerikli Malzemeler

“Geri dönüştürülebilir malzeme” kullanım ömrünü tamamladıktan sonra geri dönüştürülerek tekrar kullanılmaya olanak tanıyan malzemedir. “Geri dönüştürülmüş içeriğe sahip malzeme” ise farklı olarak, geri dönüştürülmüş malzemeyi içeriğinde bulunduran malzemedir. Başka bir ifade ile içeriğinde başka malzemelerin geri dönüşümünden gelen hammadde bulunan malzeme türüdür. Soyak Konforia’da projesine uygun olarak kullanılan malzemelerde hem geri dönüşümlü hem de geri dönüşümlü içeriğe sahip malzemeler kullanılarak, katı atıkların azaltılması sağlanmış ve dolaylı olarak doğaya zararları azaltılmıştır.

Yerel Malzeme Kullanımı

Ulaşım / taşımacılık kaynaklı emisyon salımlarını en aza indirmek ve yerel ekonomiyi desteklemek adına projede kullanılan çimento, demir, vitrifiye, seramik başta olmak üzere inşaat malzemelerinin birçoğu 800 km’lik bir çap içerisinde üretilen ve hammaddesi çıkarılan ürünlerden seçilmiştir.

2.2.5. İç Mekan Yaşam Kalitesi

Sigara Dumanı Kontrolü

Soyak Konforia’da konutlardan ortak alanlara sigara dumanı sızıntısı olmaması için hava sızıntısına neden olabilecek tüm boşluklar kapatılarak iç mekana taze hava verilmek suretiyle basınçlandırılarak test yapılmıştır. Bu test sonucunda konut ve ortak mahaller arasında duman geçişi olmadığı görülmüştür.

Doğal Havalandırma

Soyak Konforia Projesi uluslararası standartların doğal havalandırma kriterlerine uyularak daire içlerinin yeterince doğal hava almasını sağlayacak şekilde tasarlanmış ve inşa edilmiştir. Buna göre, tüm dairelerde her bir oda ve mutfak için, odanın açılabilir pencereden en uzak noktası 8 m’nin altındadır. Her bir odada ve mutfakta açılabilir pencere alanı odanın taban alanının %4’ünden daha fazladır.

Güneşten Faydalanma

Soyak Konforia Projesi uluslararası standartların güneşliği kriterine uygun olarak daireler güneşten maksimum yararlanacak şekilde tasarlanmış ve üretilmiştir. Buna göre, dairelerde kullanım alanlarının %75’inden fazlası yeterli miktarda güneşliği alacak şekilde tasarlanmıştır. (Odadaki cam şeffaf alanının en üst seviyesinin oda tabanından yüksekliğinin 2 katı kadar bir oda derinliğinin yeterli miktarda güneşliği aldığı kabul edilebilir yerde aydınlatıldığı kabul edilir.)

Görüş Alanı

Soyak Konforia Projesi uluslararası standartların görüş alanı kriterine uygun olarak yaşam alanlarının %90'ında pencerelerden dışarıyı görülebilecek şekildedir. Tüm dairelerde her bir odada pencereler, oturan bir kişinin camdan dışarıyı görebilmesine imkan verecek şekilde tasarlanmış ve üretilmiştir.

Aydınlatma Kontrolü

İç mekan yaşam kalitesine katkı sağlamak amacıyla, tüm dairelerde bütün aydınlatmalar on / off anahtar ile kontrol edilmektedir. Ortak alanlarda ise hareket detektörü ile aydınlatma kontrolü sağlanmaktadır.

Sıcaklık Kontrolü

Termostat vanayı kısınca ya da kapatınca, tesisat suyu ısısını fazla kaybetmeden geri döneceği için a kazan gereksiz yere çalışmayacağından tasarruf sağlanacaktır. Bunun dışında termostat güneş ve oda içindeki diğer ısı kaynaklarının (ütü, lamba, bilgisayar v.b.) yaydığı ısıyı hissederek, bu ısı kaynaklarından da yararlanılmasını ve tasarruf edilmesini sağlayacaktır. Ayrıca oda sıcaklığı da istenilen sıcaklıkta sabit tutulacağı için konforlu bir ortam yaratılmış olacaktır.

Soyak Konforia Projesinde iç mekan yaşam kalitesine katkı sağlamak ve enerji tasarrufu amacıyla, sıcaklık kontrolü için proje genelinde ve her odada radyatörlere termostatik vana takılmıştır.

Düşük Emisyonlu Malzemeler

Soyak Konforia Projesinde solunum yolu ile insan sağlığına ve çevreye zarar vermeyen yapı kimyasalları kullanılmıştır. Tüm boyalar, yapıştırıcı, epoksi, antipas, derz dolgusu, astarlar, macunlar vb. yapı kimyasallarında düşük VOC (uçucu organik bileşik) oranı olanlar seçilmiştir. (Mat boyalar için VOC değeri maks 50 g / lt, Parlak boyalar için VOC değeri maks 150 g / lt)

3. TASARRUF TEDBİRLERİ VE ÇEVRE DOSTU TAVSİYELER

Soyak Konforia Projesi yeşil bina kriterleri göz önünde bulundurularak tasarlanmış ve inşa edilmiştir. Yapılan uygulamalar sonucunda da LEED Silver sertifikası almaya adaydır. Enerji verimli ve çevre dostu uygulamalarla üretilip sizlere teslim edilen binanızın içinde yaşarken dikkat edeceğiniz bazı tedbirlerle kullanım aşamasında da enerji verimli ve çevre dostu niteliğini sürdürmesi sizin elinizdedir.

Aşağıda belirtilen denenmiş ve sonuç alınmış tasarruf tedbirleri önerilmektedir. Bu tedbirlerin bir kısmı yönetim tarafından sizin yararınıza uygulanan tedbirler olup büyük bir kısmı ise sizlerin ilgisi ile uygulanabilecek ve sizlerin harcamalarını düşürecek önerilerdir.

Bu çerçevede dikkatinize sunulan tavsiyeler ve tasarruf tedbirleri aşağıda yer almaktadır:

- Eviniz boyanırken tüm boyalar, astarlar, macunlar vb. yapı kimyasalları solunum yoluyla insan sağlığına ve çevreye zarar vermeyen düşük VOC (uçucu organik bileşik) değerli olacak şekilde seçilmiştir. Sizler de evlerinizi boyarken düşük VOC değerli boyaları tercih ediniz.
- Atıklarınızı ayrıştırıp geri dönüşüme gönderebilmeniz için gerekli sistem altyapısı kurulmuş ve her kata geri dönüştürülebilir atık konteynırları yerleştirilmiştir. Sizler de sistemin işleyebilmesi için atıklarınızı ayrıştırarak geri dönüştürülebilir atıklarınızı bu konteynırlara atınız.
- Proje kapsamında enerji verimli aydınlatma altyapısı kurulmuş olup enerji verimli ampuller kullanılmaktadır. Sizler de evlerinizde akkor flaman ampul, halide ve halojen lambalar gibi, enerji tüketimi yüksek olan lambalardan kaçınarak, enerji verimli ampuller tercih ediniz.
- Klima montajı sözleşme kapsamı dışındadır. Evlerinize takacağınız klimaları çevresel etkileri en az olan ve enerji tüketimi düşük "COP değeri 3.22" den yüksek olan A sınıfı invertörlü klima" olarak tercih ediniz.

- Evlerinize yerleştireceğiniz beyaz eşyaları enerjiyi az tüketen “yüksek enerji sınıfı” modellerden seçiniz.
- Su sızdıran musluklar ve rezervuarların onarımını sağlayınız. Saniyede bir damla kaçırın musluk yılda 250 – 300 litre su kaçıran.
- Rezervuarlarınız 2,5 ve 4 lt olmak üzere 2 aşamalıdır, gereği kadar kullanınız.
- Işık dağılımından maksimum yarar sağlamak için ampulleri temiz tutunuz.
- Gün ışığından yararlanınız.
- Güneşin dairenizi etkilediği saatlerde, pencerelerinizde açık renk stor kullanarak hem gün ışığından faydalanınız hem de fazla ısıyı engelleyiniz.
- Bulaşıklarınızı biriktirerek, bulaşık makinesinde yıkayınız.
- Çiçeklerinizi güneş battıktan sonra sulayınız.
- Radyatörler önüne eşya (koltuk, dolap vb.) koymayınız.
- Blok girişlerine koyulmuş olan paspaslar yardımı ile blokların daha az kirlenmesi sağlanır, böylece temizlik için harcanan su, elektrik, temizlik ürünleri azaltılır.

ENERJİ VERİMLİLİĞİ VE TASARRUF ÖNLEMLERİ UYGULAYARAK ELEKTRİK TÜKETİMİNİ AZALTMAK MÜMKÜNDÜR.

Konutlarda kullanılan enerjiyi verimli kullanarak ve tasarruf konusuna dikkat edilerek yaşam kalitenizi düşürmeden kullandığınız elektrik miktarını yarı yarıya düşürebilirsiniz. Evinizde kullanacağınız elektrikli ev aletlerinin seçiminde enerji verimliliğini de göz önünde bulundurduğunuzda ciddi tüketim tasarrufu sağlayabilirsiniz. Yapılan araştırmalarda 4 kişilik bir ailenin asgari yaşam standardına göre 230 kilovat saat olan enerji tüketimi 110 kilovat saate düşürülebilir. Konutlardaki elektrik tüketimi paylarına bakıldığında ilk sırayı % 30.4 payla buzdolabı, % 28.6 payla aydınlatma, % 10.4 elektrikli fırınlar, % 9.8 televizyon, % 6.5 çamaşır makinesi, % 5.6 bulaşık makinesi, % 4.3 ütü, % 2.4 elektrik süpürgesi, % 1.9 kurutma makinesi bulunuyor. Yeni elektrikli ev aleti alırken sadece fiyatına değil, etiketlerine bakarak enerji tasarrufu açısından da karşılaştırma yapılmalıdır. Cihazlarda “ A ” “ A+ ” işareti olanlar en verimlilerdir. Yüksek verimli ve çok düşük verimli cihazlar arasında % 60’ın üzerinde enerji tüketim farkı vardır. Enerji verimlilik sınıfı ‘ A ’ olan bir buzdolabı, ‘ D ’ sınıfı bir buzdolabına göre % 45, ‘ G ’ sınıfı bir buzdolabına göre % 56 tasarruf sağlar.

BUZDOLABI kullanımında; koyduğunuz sulu yiyeceklerin üstünü kapatın. Açık bıraktığınızda dolaptaki nem oranı artacaktır. Bu da buzdolabınızın daha fazla çalışmasına neden olacaktır. Buzdolabına sıcak bir yemek ya da kap koymayınız. Oda sıcaklığına kadar soğumasını bekleyin. Dolabınızın kapısının sık sık açılması da fazla enerji tüketimine neden olur.

AYDINLATMA Oda aydınlatmalarında çok sayıda küçük ampul yerine odanın büyüklüğüne göre tek bir lambanın kullanılması yararlı olacaktır.

OCAK ve FIRINLAR Elektrik veya gaz kullanılsın, ocaklarda yemek pişirme, fırında yemek pişirmeden daha ekonomiktir. Büyük bir fırını yarı kapasite ile kullanmak yerine, küçük bir fırının tam kapasite kullanılması daha yararlıdır. Çok gerekli değilse ön ısıtma yapılmamalı, yapılsa bile bu süre 10 dakikayı geçmemelidir. Fırın kapağı her açılışta % 20 ısı kaybı olması nedeniyle kapak pişme süresi sonuna kadar açılmamalı, mümkünse aynı anda birden fazla yemek pişirme sağlanmalıdır. Mikrodalga fırınlarında pişirme ve ısıtma süreleri çok kısadır. Klasik fırınlara göre % 50 – 60 daha az enerji tüketir.

ÇAMAŞIR MAKİNESİ Satın alma sırasında ihtiyaca uygun makinenin seçilmesi önemlidir. Çamaşır makineleri her zaman tam kapasite ile çalıştırılmalıdır. Az miktarda çamaşır koyuyorsanız daha az su ve elektrik tasarruflu programı seçin. Zorunlu değilse düşük ısılarda yıkama yapın.

BULAŞIK MAKİNELERİ seçiminde de aynı buzdolabı seçiminde olduğu gibi enerji sınıfına dikkat edilmelidir. A sınıfı bulaşık makinesi D sınıfı bir bulaşık makinesine göre % 32, G sınıfına göre % 48 tasarruf sağlar. Yıkama için çoğu zaman 55 derece su sıcaklığı yeterlidir. Daha yüksek sıcaklık, daha fazla enerji tüketilmesine neden olur.

ÜTÜLER Evdeki en yüksek enerji tüketen cihazlardan biridir. Çamaşırların nemli olarak ütülenmesi, buharlı ve termostatlı ütülerin tercih edilmesi tasarruf açısından önemlidir. Ütüleme ütüü tekrar ısıtma gerekmeyecek şekilde bir defada yapılmaya çalışılmalıdır.

ELEKTRİK SÜPÜRGESİ Ürün kıyaslaması yapılırken ürünlerin güçlerinin yanı sıra emiş güçlerini de kıyaslamak gerekir. Yüksek güçte bir elektrik süpürgesi her zaman yüksek emiş gücü sağlamaz. Elektrik süpürgelerinin toz torbaları, filtreleri sık sık değiştirilmelidir. Emiş gücünün zayıflaması daha fazla enerji tüketilmesine neden olacaktır.

TV, MÜZİK SETİ, DVD, BİLGİSAYAR gibi elektronik aletler düşük enerji tüketmelerine rağmen, sık kullanıldıkları için tüketimde önemli rol oynarlar. Bu cihazlar mutlaka üzerinde bulunan kapatma düğmelerinden kapatılmalıdır.

3.1.Diğer Tasarruf Önerileri

Aşağıda belirtilen denenmiş ve sonuç alınmış tasarruf tedbirleri önerilmektedir. Bu tedbirlerin bir kısmı yönetim tarafından sizin yararınıza uygulanan tedbirler olup büyük bir kısmı ise sizlerin ilgisi ile uygulanabilecek ve sizlerin harcamalarını düşürecek önerilerdir.

- Su sızdıran musluklar ve rezervuarların onarımını sağlayınız. Saniyede bir damla kaçırın musluk yılda 250 – 300 litre su kaçıır.
- Rezervuarlarınız 2.5 ve 4 litre olmak üzere 2 aşamalıdır, gereği kadar kullanınız.
- Kullandığınız aydınlatma elemanlarında tasarruf sağlayan ampul kullanınız.
- Işık dağılımından maximum yarar sağlamak için ampulleri temiz tutunuz.
- Gün ışığından maximum yararlanınız.
- Güneşin dairenizi etkilediği saatlerde, pencerelerinizde açık renk stor kullanarak hem gün ışığından faydalanınız hem de ısıyı engelleyiniz.
- Bulaşıklarınızı biriktirerek, bulaşık makinesinde yıkayınız.
- Çiçeklerinizi güneş battıktan sonra sulayınız.
- Radyatörler önüne eşya (koltuk, dolap vb.) koymayınız.

4. GENEL BİLGİLER

4.1. Genel Tanım

Soyak Konforia Projesi İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliklikaya Mahallesi, F21d-14c-4a Pafta, 226 Ada 4 Parsel de kayıtlı 6700,61m² arsa üzerinde yer alan iki blok olarak inşa edilmiştir.

Soyak Konforia Projesi 271 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

4.2. Konutların Teslimi

Sizlere yapılan duyuru üzerine bizzat veya vekiliniz aracılığı ile konut teslimini yapmak amacıyla görevlendirdiğimiz personelimize birlikte, konutların içerisinde yapılmış olan tüm imalatların, beraberce kontrol edilerek tarafınızdan teslim alınması gerekmektedir.

Konutların teslimi esnasında herhangi bir üretim hatası varsa görevli elemanımızın tutanak ile kayıt alması halinde, kusur en kısa zamanda giderilecektir. Teslim sürecinde tespit edilemeyen imalat hatası ve eksikler 30 gün içerisinde Müşteri Hizmetleri'ne bildirilmelidir.

Soyak, garanti belgesi verilmeyen mallarla ilgili olarak ise; kullanım hatasından kaynaklananlar hariç, Müşteri Hizmetleri birimine iletilen arızaları, proje teslim tarihinden itibaren 2 yıl boyunca giderecek veya giderilmesini sağlayacaktır.

Konutunuzu teslim aldıktan sonra konutunuzun güvenliği, siz daire sahiplerinin sorumluluğu altında olacaktır.

Ayrıca kitapçıkta yer alan Soyak Konforia Projesi Yönetim Planı hükümlerine riayet etmeniz, ileride Soyak Konforia Projesi içerisinde ortak yaşama birlikte devam edeceğiniz diğer Soyak Konforia Projesi sakinlerinin hakları açısından önem taşımaktadır.

4.3 Site ve Konutların Teknik Alt Yapı ve Özellikleri

4.3.1. Elektrik Sistemleri

4.3.1.1. Sigorta ve Aydınlatma Sistemi

Konutunuzun içerisindeki sigorta panosunda kaçak akım rölesi ve daire içi ana kesici sigortası bulunmaktadır. Kaçak akım rölesi; topraklama tesisatının sağlıklı çalışıp çalışmadığını kontrol eder. Bu röle tüm elektrik tesisatında ve beyaz eşyalarda insan hayatı için tehlike oluşturacak kaçaklar meydana geldiğinde elektriği kesmek için kullanılmıştır.

Dairelerde iki adet kaçak akım rölesi bulunmaktadır. Bunlardan biri, dairenizdeki sigorta panosunda, diğeri ise blok bodrum katındaki elektrik odasında sayaç panosu üzerinde ana kesici sigortanız ile birlikte bulunmaktadır. Dairenize hitap eden kaçak akım rölelerinizin atması, o anda kullanmakta olduğunuz herhangi bir elektrikli cihazınızda bir problem olduğuna işaret etmektedir.

4.3.1.2. İnterkom Sistemi

Dairenizde tesis edilmiş olan interkom sistemi blok kapısı, site güvenlik kulübesi, Site Yönetimi, Sosyal Tesisler ile irtibat kurmanız amacıyla kullanılabilir.

4.3.1.3. İnternet Sistemi

Soyak Konforia Projesi'nde Türk Telekom ve Superonline internet altyapısı kurulmuş olup, abone olmanız durumunda bu hizmeti kullanmaya başlayabilirsiniz.

4.3.1.4. Jeneratör Sistemleri

Soyak Konforia Projesi'nde elektrik enerjisi kesilmesi durumunda 220 kVA' lık jeneratör; blok hidroforu, blok asansörleri, blok içi ortak aydınlatma, çevre aydınlatma, yangın hidroforu, bahçe sulama hidroforu, güvenlik kulübesi, otopark ve sosyal tesislerin elektrik ihtiyacını karşılayacak şekilde tesis edilmiştir. Ayrıca sığınaklarda elektrik enerjisi kesilmesi durumunda elektrik ihtiyacını karşılayacak şekilde 2 adet 33 kVA'lık, jeneratör tesis edilmiştir.

4.3.1.5. Yangın Algılama ve Alarm Sistemleri

Bloklarda, acil durumlarda ikaz vermek üzere analog adresli yangın ihbar sistemi ve yangın anında kullanılmak üzere yangın dolapları mevcuttur. Blok içlerinde her katta yangın butonu ve yangın sireni, jeneratör odasında, Elektrik pano odasında, Kazan Dairesinde, Hidrofor odasında, Depo ve Asansör kuyularında duman dedektörleri bulunmaktadır. Dedektörlerden herhangi bir algılama yapıldığında ya da acil durumda butona basıldığında katlarda sirenler ikaz verecektir. Bloklardan gelen yangın alarm sinyalleri güvenlik kulübesinden izlenecektir. Ayrıca kapalı otoparkta CO gaz algılama sistemi bulunmaktadır.

4.3.1.6. TV Sistemi

Merkezi TV uydu sistemi (Multiswitch + HEAD-END) altyapısı hazırlanmış olup, TV merkezinin bulunduğu bloğa Digitürk / DSmart – TV uydu çanak antenleri kurulmuştur

4.3.1.7. Asansörler

Soyak Konforia Projesi' nde blok içinde bulunan asansörler genel olarak blok büyüklüğüne göre yolcu trafiğini karşılayacak şekilde hesaplanmıştır. Bloklarda 2 adet interkom sistemine entegreli asansör bulunmaktadır.

Blok içerisindeki 1,7 m/s kademersiz hızlı asansörlerin 1 adeti 630 kg (8 kişi), 1 adeti 800 kg (11 kişi), kapasitede olup insan ve yük taşıyabilecek şekilde tasarlanmıştır. Asansörler şebeke elektriği ve jeneratör sisteminden beslenmekte olup, olası bir elektrik kesintisinde, asansör sistemindeki acil durum tertibatı devreye girerek asansör kabinini en yakın kata getirerek kapılarını açar ve güvenli şekilde tahliyeyi sağlar.

Asansör Kullanımı

Asansör Kullanımı sırasında dikkat edilmesi gereken kurallar şunlardır:

- Asansörlerin hangi katlarda duracağı sistemde tanımlanmıştır.
- Asansör kabinine girdikten sonra sadece gideceğiniz katın numarasına basınız. Bu, asansörün gereksiz katlarda durmasını önleyerek zaman ve enerji tasarrufu sağlayacaktır.
- Asansörde kaldıysanız paniğe kapılmadan alarm düğmesine basınız ve güvenlik odasını ikaz ediniz. Bu sayede ilgili personel en kısa sürede yardımınıza gelecektir.
- Tadilat sırasında ortak alanlarda (Asansör vb.) oluşabilecek zararlar fatura edilecektir.
- Asansörü gereksiz yere durdurmaya almayınız.

- Daire içlerinde tadilat yapılacağı zaman taşınacak olan moloz, kum, yalıtım malzemeleri, harç, alçı vb. gibi toz ve pislik çıkaran malzemeler torbalar içinde ve asansör kabini izole (karton, köpük vb.) edilerek taşınmalıdır. Toz asansör kabin elemanlarına zarar vereceğinden dolayı (fotoseller tozlandığında özelliğini kaybedecektir) torbaların ağızları kapalı olarak taşınmalıdır. Asansör kabinine zarar verecek (duvarların çizilmesi, aynanın kırılması vb.) nitelikteki taşıma işlemleri yapılmamalı ya da gerekli tedbirler alındığından emin olduktan sonra taşınmalıdır.

4.3.2. Mekanik Sistemler

4.3.2.1. Isıtma Sistemi

- Soyak Konforia'da ısıtma tesisatı merkezi sistem olup; kalorifer kazanı blok bodrum katlarında oluşturulan teknik hacimlerde bulunmaktadır. Isıtma sistemi kolonları katlara sahanlıklarda bulunan şaftlardan ulaşmaktadır. Şaft içerisinde her daire için gidiş ve dönüş hattı vanaları ve ısı sayacı (m-bus işletim ara yüzüne sahip kalorimetre) bulunmaktadır.
- Her bağımsız bölümün ısıtma için ödeyeceği bedel; bağımsız bölüme ait ısı sayacında (kalorimetre) kWh enerji cinsinden okunan değere, blok içi ısı kayıpları ve blok içi ortak hacimlerdeki kullanımların kWh enerji cinsinden okunan değerleri de dahil edilerek toplam enerji tüketimi bulunur. Kullanılan doğalgaz miktarından da birim enerji maliyeti hesaplanarak, bağımsız bölümlere ait tüketilen enerjinin toplam bedeli hesaplanacaktır.
- Ancak bir bağımsız bölümün bir dönemde hiç ısıtmadan yararlanmaması o dönem için hiçbir bedel ödemeyeceği anlamına gelmemelidir. Çünkü ortak alanlarda ve tesisat şaftlarında dolaşan ısıtma hatlarındaki borularda oluşan sistem ısı kayıpları tüm dairelere paylaştırılacaktır.
- Daireniz içinde yapılmış bulunan kalorifer tesisatı ilk aşamada basınç testine tabi tutulmuş ve tesisat içerisinde su bırakılmıştır. Kalorifer tesisatı çalıştırıldıktan sonra sıcak su sirkülasyonu ile birlikte, özellikle radyatör ve kollektör giriş çıkışındaki ekleme noktalarında ısı ile genleşmelerden dolayı su kayıpları oluşabilir. Bu nedenle yaklaşık 1 ay süre ile tesisatınızda bağlantı noktalarını gözlemeniz gerekmektedir. Tesisatınızda kaçak olması halinde Müşteri Hizmetleri'ne başvurabilirsiniz.

4.3.2.2. Hidrofor Sistemi

Su depoları ve hidrofor dairesi tesis edilmiştir. İşletme ve bakımı Soyak Konforia Projesi yönetimi tarafından yapılmaktadır.

4.3.2.3. Gaz Alarm Sistemi

Doğalgaz sistemi ile ilgili olarak ayrıca, blok girişine deprem algılama cihazından kumandalı 1 adet solenoid vana monte edilmiştir.

Herhangi bir gaz kaçağı olması durumunda, algılama cihazlarından gelen sinyal bloğun gazını tamamen keserek tehlikenin büyümesini engelleyecektir

4.3.2.4. Split Klima Sistemi

Konutların soğutma ihtiyacını karşılamak için, dairelerde klima montajı, Soyak Konforia Projesi Site Yönetiminin gösterdiği ve izin verdiği yerlere yapılmalıdır. Balkon içlerinde ve dışarıdan bakıldığında dış cephede çirkin görüntü oluşturmayacak şekilde klima dış ünite yerleri planlanmıştır ve site yönetiminde yerleşim planları bulunmaktadır. Klimalar bu planlara uygun şekilde yerleştirilmelidir.

Klima montajları dış cephe izolasyon imalatlarına zarar vermeden yetkili klima teknik servisi tarafından özenle yapılmalıdır. Aksi takdirde sorumluluk daire sahibine ait olacaktır.

Enerji tasarrufu ve konforlu bir kullanım için; A enerji sınıfı, R410 veya muadili soğutucu gazlı, inverterli split klima kullanmanızı öneriyoruz.

4.3.3. Sıhhi Tesisat Sistemleri

4.3.3.1. Kullanma Suyu Sistemleri

Ana şebekeden gelen kullanma suyu blok altında yapılan modüler prizmatik su depolarına gelecek ve şehir şebeke basıncının yetmediği durumlarda devreye girerek kesintisiz su kullanmanıza yardımcı olacaktır.

4.3.3.2. Sıcak Su Sistemleri

Soyak Konforia da kullanım sıcak suyu merkezi sistem tarafından hazırlanacak ve bağımsız bölümlere ulaştırılacaktır. Her bir bağımsız bölüme ısıtılarak gelen su miktarı, bağımsız bölüme ait katlardaki tesisat şaftlarında bulunan sıcak su sayaçları (m-bus işletim ara yüzüne sahip) tarafından ölçümlendirilir.

Ancak bir dairenin bir dönemde hiç sıcak su kullanmaması o dönem için hiçbir bedel ödemeyeceği anlamına gelmemelidir. Çünkü ortak alanlarda ve tesisat şaftlarında dolaşan sıcak su dağıtım borularında oluşan sistem ısı kayıpları tüm dairelere paylaştırılacaktır.

Her bağımsız bölümün kullandığı sıcak su bedeli, site yönetimi veya site yönetiminin görevlendirdiği şirketçe dairenizin sıcak su sayacında okunan miktara, blok içi ısı kayıpları ve blok içi ortak hacimlerde kullanılan sıcak su miktarları da dahil edilerek hesaplanacaktır.

4.3.3.3. Pis Su Sistemleri

Pis su tesisatını destekleyen havalık tesisatımız bulunmaktadır. Havalık tesisatımız, pis su tesisatımızda oluşan istenmeyen kokuların tahliyesini sağlamaktadır. Konutlarda bulunan wc, banyo ve lavabo giderleri, bina ana pis su kolon hatlarına bağlıdır.

Kolon hatlarında belirli katlarda temizlik kapakları bulunmaktadır. Tesisatın herhangi bir nedenle tıkanması durumunda kullanılmak üzere planlanmıştır.

Daire sakinleri; wc kullanımlarında klozet içine kâğıt, temizlik bezi, poşet ve benzeri gibi maddeleri atmamaya özen göstermelidir.

4.3.3.4. Yangın Tesisatı

Bloğun yangın suyu tesisatı, merkezi yangın suyu deposu ve yangın pompası ile beslenmektedir. Bloğun uygun bir şaftı içinde yangın kolonu ve yangın makaralarına sarılı lastik hortumları bulunmaktadır. Herhangi bir yangın durumunda yangın mahalline kadar hortum uzatılarak ve yangın vanası ile lansı açılarak yangına müdahale edilebilir. Yangın makarasındaki hortumun tamamının açılmasına gerek yoktur.

Merkezi yangın su deposunda yangın anında ilgili İtfaiye Birimlerinin kullanımına imkân sağlayacak İtfaiye su verme ağzı ile ayrıca her katta bir itfaiye su alma ağzı bulunmaktadır.

4.3.3.5. Yangın Merdivenleri

Bloğun içinde yangın merdiveni yer almaktadır. Bu alanlar her zaman kilitli olmayacak şekilde kapalı tutulacak ve bu alanlara herhangi bir eşya, malzeme, bisiklet vb. konulmasına izin verilmeyecektir.

4.3.3.6. Bahçe Sulama

Soyak Konforia Projesinde yeşil alanların sulanması otomatik olarak yapılacaktır. Sprinkler vb. sulama sistemi bünyesindeki aparat ve cihazlara dokunulmamalıdır. İşletme ve bakımı Site Yönetimi tarafından yapılmaktadır.

4.4. Soyak Konforia Projesi Ortak Yaşam Alanları

4.4.1. Sosyal Tesis İmkanları

Soyak Konforia Projesi Yönetimi' nin verdiği karar doğrultusunda Soyak Konforia Projesi sakinlerinin faydalanması amacıyla, sitede yer alan; elektrikli şarj ünitesi, Mini Basketbol ve Oyun Sahası, Açık Çocuk Oyun Alanları ve kapalı sosyal tesis alanı kullanıma sunarak gerektiğinde de toplantı yeri olarak kullanılacaktır.

4.4.2. Yönetim – Hizmet Binası

Soyak Konforia Projesi Yönetimi'nin hizmet vereceği yönetim ofislerinin kullanımı, Soyak Konforia Projesi yönetiminin inisiyatifi ile personelin giyinme, malzeme stokları ve yemek hizmetleri için kullanılır.

4.4.3. Vaziyet Planı



5. YÖNETİM

5.1. SOYAK KONFORIA YÖNETİM PLANI

GENEL HÜKÜMLER:

İşbu yönetim planı, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliklikaya Mahallesi, 226 Ada, 4 no.lu Parsel üzerinde yapılacak olan binalardaki bağımsız bölümler için tesis edilen irtifak haklarına ve tesis edilmiş mülkiyet haklarına uygun olarak tanzim edilerek kat malikleri veya irtifak hakkı sahipleri tarafından imzalanmıştır.

Tüm kat malikleri ve irtifak hakları sahipleri bu yönetim planına ve irtifak haklarına uygun olarak gayrimenkulün yönetimini kabul ve taahhüt ederler.

Yukarıda bahsedilen 226 ada 4 parselde kurulacak olan site, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun emredici hükümleri saklı kalmak üzere bu yönetim planına göre yönetilir.

MADDE 1: TANIMLAR

Bu yönetim planının uygulanması ve yorumunda Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan terim ve tanımlara başvurulmak gerektiğinde aşağıdaki bentlerde yazılı tamamlayıcı kurallar göz önünde tutulur.

a) Ana Taşınmaz: 226 Ada 4 Parselin tamamında kurulacak olan bağımsız bölümler, ortak yerler, peyzaj alanı, çatılar, tesisat odaları, sığınak, jeneratör, oyun alanları sair yer üstü ve yeraltında yapılmış olan bütün yapı ve tesisleri içeren bütünü,

b) Bağımsız Bölüm: 226 Ada 4 Parsel sınırları içinde, projesine göre ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri,

c) Ortak Yerler: 226 Ada 4 Parsel'de kurulu bağımsız bölümler ile işbu yönetim planı ile A blok 4, 5, 6, 7, 9 ve B blok 1, 2, 9, 10 nolu bağımsız bölümlerin kullanımına tahsis edilmiş bahçe dışında kalan, ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan yerler ve tesisleri,

d) Bloktaki Ortak Yerler: Her bir bloğun blok girişi, müşterek duvarları, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş kolon ve perde duvarları ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, blok içi aydınlatma, hidroforlar, asansörler, mekanik tesisat odaları, sığınak ve müşterek tesisatları,

e) Arsa Payı: Arsanın bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarını,

f) Kat Maliki: Medeni Kanun hükümlerine göre mülkiyet sahibi olmasa bile 226 Ada 4 Parsel üzerinde tesis edilmiş olan kat irtifakı hisselerini satın alanları,

g) 226 Ada 4 Parsel Genel Kurulu: Parseldeki tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kurulu,

h) 226 Ada 4 Parsel Yönetim Kurulu (YÖNETİM): 226 Ada 4 Parsel Genel Kurulu tarafından seçilen ortak yerlerin yönetimi ve sorunların çözümünü sağlamakla görevli, kat mülkiyeti yasasında tanımlanan yönetici yetkilerine sahip olan 3 kişiden oluşan kurulu,

i) 226 Ada 4 Parsel Denetim Kurulu: 226 Ada 4 Parsel Genel Kurulu tarafından seçilen Kat Mülkiyeti Yasası'nda tanımlanan denetçi yetkilerine sahip, ortak yerler için denetim görevini ifa edecek olan 3 kişilik kurulu,

i)Geçici Yönetim: 226 Ada 4 Parsel Yönetim Kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edecek olan Soyak Yapı İnş. San. Ve Tic. A.Ş. tarafından atanan 3 kişiden oluşan kurulu

ifade eder.

MADDE 2: ORTAK YERLERİN VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE ÖZGÜLENEN YERLERİN KULLANILMASI

Ortak yerler, kat malikleri tarafından, Yönetim planında aksi belirtilmedikçe, arsa paylarına bakılmaksızın eşit olarak kullanılır.

Ortak yerlerden yararlanma ve bu yerleri kullanmada hak sahipleri birbirlerinin haklarına titizlik göstermeye bu haklarını kullanırken iyi niyet kurallarına uymaya ve ortak yararlanmayı engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar.

Bağımsız bölüm maliki ile diğer kullanma hakkı sahipleri, ortak yerlere ilişkin düzenlemeler çerçevesinde bu yerleri kullanma ve yararlanma yetkisine sahiptirler.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 70.maddesi uyarınca tüm kat maliklerini bağlayan işbu yönetim planı ile

Alıcı, A blok 4, 5, 6, 7, 9 ve B blok 1, 2, 9, 10 nolu bağımsız bölümlerin önünde yer alan ve onaylı projesinde gösterilen sınırları belli bahçelerin kullanım ve yararlanma hakkının sadece ilgili bağımsız bölüme tahsis edilmiş olup sadece özgülendiği bağımsız bölümün kullanımında olduğunu bilmekte ve bu kullanıma muvafakat etmektedir.

Diğer kat maliklerinin, bu bağımsız bölümlere özgülenen ve salt o bağımsız bölümlerin kullanımında olan bu alanlar ile ilgili olarak, Kat Mülkiyeti Kanunundan, yönetim planından ve sair mevzuat hükümlerinden kaynaklanan aynı veya şahsi bir hakkı bulunmadığı gibi tüm kat malikleri Soyak Yapı İnşaat San ve Tic. A.Ş ile akdettikleri sözleşmeler uyarınca bu yönde bir kullanıma muvafakat etmişlerdir.

Tüm kat maliklerince taşınmaz satım sözleşmeleri ile de taahhüt edilen yukarıdaki düzenlemeye aykırı davranış sözleşme ile kararlaştırılan taahhüde aykırılık oluşturup tazminat gerektireceğinden, kat malikleri yukarıda bahsedilen tahsis düzenlemesinin değiştirilmesine yönelik bir karar almama ve bu durumu değiştirmeme iradesi ve kararındadır.

MADDE 3: YÖNETİM PLANININ UYGULAMA ÖNCELİĞİ

Bu yönetim planı, ilişkin olduğu parselde (toplu yapı alanında) mevcut tüm kat maliklerini bağlayıcı bir sözleşme niteliğindedir.

Bu yönetim planının hükümleri 226 Ada 4 Parsel'deki tüm binalarda ve ortak yerlerdeki kat mülkiyeti ilişkilerinden ve bu ilişkilerin yönetiminden dolayı ortaya çıkacak bütün sorunlarda ve uyuşmazlıklarda mevzuatta yer alan ve aynı konuyu düzenleyen tamamlayıcı ve yorumlayıcı nitelikteki kurallardan önce gelir ve birinci derecede öncelikli olarak uygulanır.

Yukarıdaki fıkrada öngörülen öncelik, emredici nitelikte bir hükmün uygulanmasını gerektiren haller dışında Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesinin 2. fıkrası ile aynı Kanun'un 9. maddesinin uygulanmasında da geçerlidir.

Yönetim planının değiştirilmesi için 226 Ada 4 Parsel Genel Kurulu üye tam sayısının, 4/5inin oyu şarttır. Kat malikleri tahsisli alanlarla ilgili yönetim planı hükümlerinin değiştirilmesi yönünde karar alamazlar.

MADDE 4: YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLER

İş bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, tapu sicilinde veya kat maliklerinin sözleşmelerinde de hüküm bulunmaması hallerinde Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun veya diğer ilgili kanun hükümleri uygulanır.

MADDE 5: HAK SAHİBİ

226 Ada 4 Parsel üzerinde kurulacak olan kat mülkiyetinin malikleri, adları bağımsız bölüm tapu kütüğündeki sahifesinde kat irtifakı veya mülkiyet hakkı tescil edilmiş kişilerdir.

Her ne kadar tapu kütüğünde malik olarak görülmemekle birlikte Soyak Yapı İnşaat San ve Tic. A.Ş yapılan sözleşme uyarınca mülkiyeti devralma taahhüdünde bulunan kişiler bağımsız bölümlerin kendilerine tesliminden itibaren iş bu yönetim planında hak sahibi olarak addedileceklerdir.

Bir bağımsız bölümün tescilli maliki birden çok kişi ise, hakların kullanılması açısından hepsi birlikte hareket etmeye birlik sağlanamıyorsa, kat mülkiyeti ilişkileri bakımından kendilerine bir temsilci tayin etmeye veya ettirmeye mecburdurlar.

Bağımsız bölüm maliki tüzel kişi ise, kat mülkiyetinden doğan haklar tüzel kişinin yetkili organınca kullanılır.

Bir bağımsız bölüm üzerinde tamamını kapsayan intifa veya sükna hakkı varsa bu hakkın devamı süresince kat mülkiyetine ilişkin hak ve yetkiler intifa veya sükna hakkı sahibi tarafından kullanılır.

Medeni Kanunun çıplak mülkiyetin korunması hakkındaki hükümleri saklıdır.

MADDE 6: HAK SAHİBİNE TABİ KİŞİLER

Kat Mülkiyetinden doğan ve malike kendi bağımsız bölümü ile ana taşınmaz ve ortak yerlerinde maddi kullanma ve yararlanma yetkisi veren haklar, bağımsız bölüm malikine bağlı olarak bağımsız bölümde bulunan kişilerce de kullanılır. Bu kullanma yetkisi kat malikinin sahip olduğu yetkilerden fazla olmamak şartıyla aşağıda belirtilen kurallara bağlıdır.

- Bağımsız bölümde malik ile birlikte yaşayan kan ve sıhrî hısımları, malik tarafından açık veya örtülü olarak onayladığı ölçüde bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanma ve buralardan yararlanma yetkisine sahiptirler.
- Bağımsız bölümde kiracı sıfatı ile oturanlar, kira hakkının sağladığı ölçüde bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanmaya ve bunlardan yararlanmaya yetkilidirler. Bağımsız bölümün kiralanması halinde ve bu sürede kiracıların kullandığı ortak yerlerden, örneğin otoparklardan aynı anda tapuda malik olarak gözüken ancak bağımsız bölümünü kiraya vermiş olan malikler istifade edemezler. Otoparkların kullanım tarz ve usulü yönetim kurulu tarafından belirlenir.
- Bağımsız bölümden geçici veya sürekli yararlanma yetkisi veren diğer hukuki ilişkilerin tarafı olan kişiler bu ilişkinin nitelik ve niceliği ölçüsünde kullanma ve yararlanma yetkisine sahip olurlar.
- Bağımsız bölüm maliklerinin, intifa hakkı veya sükna hakkı sahiplerinin yahut kiracıların hizmetçi, yardımcı, bakıcı, sürücü gibi müstahdemleri, istihdam ilişkisinin getirdiği ölçü ve zamanda ve asıl hak sahibinin onayı ile bağımsız bölümde bulunabilirler ve istihdam ilişkisinin zorunlu kıldığı ölçüde ortak yerleri kullanabilirler.

MADDE 7: HAKLARIN GENEL İÇERİĞİ

Bağımsız bölüm malikleri kendilerine ait bağımsız bölümlerde; Kat Mülkiyeti Kanunu'nun özel hükümlerine, Yönetim Planında yer alan kurallara ve kat mülkiyeti ilişkisinin gerektirdiği diğer sınırlama ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümü dilediği gibi kullanmaya, Kat Mülkiyeti Kanunu, sözleşmeler saklı kalmak şartıyla Medeni Kanun'un maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Kat malikleri, bağımsız bölümünü teslim almış olsun olmasın, yukarıdaki sınır ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümü dilediği gibi kullanmaya yine bu çerçevede kalarak kullanma ve yararlanma hakkını başkalarına vermeye, kiralamaya, paralı ya da parasız olarak devretmeye bakım ve gider paylarını ödemek koşulu ile boş tutmaya yetkilidir.

Her kat maliki ve kat malikine tabi kişiler ana taşınmaza ve diğer bağımsız bölümlere kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

MADDE 8: YÖNETİME KATILMA

Kat malikleri ana taşınmazın yönetimine katılma hakkına sahiptir.

Kiracıların bağımsız bölüm adına yönetime katılması için bağımsız bölüm malikinin açıkça yetki vermesi gerekir. Böyle bir yetki verilmemişse kiracı 226 Ada 4 Parsel Genel Kurulu toplantısına kabul edilmez. Bu hüküm kiracıların, bağımsız bölümlerle ortak yerlerin kullanılması ve bu yerlerden yararlanılması konusundaki dilek ve şikâyetlerini doğrudan doğruya 226 Ada 4 Parsel Yönetim Kurulu'na bildirmelerine ve sonucu hakkında bilgi istemelerine engel değildir.

MADDE 9: YÜKÜMLÜ VE SORUMLU KİŞİLER

Kanundan, yönetim planından doğan borç ve yükümlülüklerin asıl yükümlü ve sorumlusu bağımsız bölüm malikleridir.

Tapu sicilinde malik olarak görülmemekle birlikte SOYAK Yapı İnşaat San ve Tic. A.Ş ile yapmış olduğu sözleşme uyarınca mülkiyeti devralma taahhüdünde bulunan ve bağımsız bölümü teslim alan kişiler iş bu yönetim planı açısından malik sayılıp ortak giderlerden bizzat sorumlu olacaklardır.

Bağımsız bölümlerde kiracı, sükna veya intifa hakkı sahibi sıfatıyla yahut bunlara benzer bir sebeple bağımsız bölümde devamlı olarak oturan ve yararlanan kişilerde kat malikleri ile birlikte borç ve mükellefiyetlerden dolayı müteselsil olarak sorumludurlar.

Ana taşınmazda, bağımsız bölümlerde veya ortak yerlerde hizmet, istisna vekâlet türünde herhangi bir ilişki ile zilyet veya yardımcı zilyet durumunda bulunanlar da kanun veya yönetim planı hükümleriyle belirlenmiş olan emir ve yasaklara uymaya mecburdurlar.

MADDE 10: ANA TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL HÜKÜMLER

Bağımsız bölüm malikleri ve ondan daimi yararlananlar, 226 Ada 4 Parsel'in çağdaş yapım ve düzenleme tekniklerine göre oluşturulmuş, mimari ve doğal karakterini muhafaza ve devam ettirmekle yükümlüdürler. Bağımsız bölüm malikleri, ana taşınmazın bütün olarak birlikte yaşama koşullarına uygun halde bulunmasını, bu halin devamını ve bunlar için koruma ve bakım işlerinin aksamadan yapılmasını sağlamak üzere birbirlerine karşı sorumludurlar. Keza bağımsız bölüm malikleri kullanma, hukuki işlem ve tasarruflarında da aşağıdaki kısıtlamalara tabidirler.

Bu borç ve sorumluluğun içine giren başlıca yükümlülükler şunlardır:

a) Kat malikleri gerek kendi bağımsız bölümlerini ve gerekse ana taşınmaz ile bunlardaki ortak yerlere ait hakları kullanırken iyi niyet kuralları, kanun ve bu yönetim planının emir ve yasaklarına ve yönetime ait kurul ve görevlilerin aldıkları kararlara tam olarak uymak zorundadırlar.

b) Kat malikleri ana taşınmazın korunması ve bakımı için kendilerine yüklenen borçlara kendilerine tabi olarak taşınmazda oturan veya bulunan kişilerin de riayetlerini sağlamakla yükümlü ve bu kişilerin eylemlerinden dolayı sorumludurlar.

c) Kat malikleri birbirlerine karşı Medeni Kanun'da düzenlenmiş bulunan komşuluk hukuku kurallarının gereklerine uymak ve iyi komşuluk ilişkilerinin gerektirdiği tavır ve davranışlarda bulunmakla yükümlüdürler.

d)Bağımsız bölümü oluşturan binanın daire içleri hariç dış elemanlarında (dış kapı ve pencereler dâhil), tahsisli bahçenin sınırlarında ve malzemelerinde, yapının mimari görünümünü etkilesin etkilemesin hiçbir değişiklik yapamazlar, bloklarını farklı bir renge boyatamazlar. Balkonlar, teraslar(deck) ve tahsisli bahçelerin üzeri ve yanları projesine aykırı şekilde kesinlikle kapatılamaz. Üstü açık teras(deck) alanları, ancak Soyak Yapı İnşaat San ve Tic. A.Ş ile site yönetiminin izniyle üzeri açılır-kapanır / sökölür-takılır hafif malzeme ile kapatılabilir.

e). Sığınaklar amacı dışında kullanılamaz.

f)Bağımsız bölümlere, zemin ve birinci katlarda dâhil pencere demiri, korkuluk veya benzeri ilaveler yapılamaz. Panjur kesinlikle konulamaz.

g)Kendi bağımsız bölümlerinde binanın ana taşıyıcı sistemine ve blok ortak alanlarına zarar vermemek suretiyle ve yapılacak tüm tadilatlar için projelendirme yapılarak Soyak Yapı İnş. San ve Tic A.Ş'den proje, 226 Ada 4 Parsel Yönetimi'nden ise yazılı yapım izni almak suretiyle tadilat yapabilirler. Bu izinler yasalarca tanımlanan diğer izinlerin yerine geçmez veya bunları hükümsüz kıldığı anlamına gelmez. Bu nedenle gerekmesi halinde yerel idarelerden alınacak izinler, onaylar vb hususlar ilgili kat malikinin sorumluluğu altındadır.

h)Kat Malikleri, kendi bloklarının, teraslarının veya tahsisli bahçelerin çevresini daraltıp genişletemezler, orijinal projeye aykırı şekilde çit veya benzeri mânialarla çeviremezler. " Çatı arasında bulunan ortak alanlar, bağımsız bölümlere tahsis edilemez, eşya bırakılamaz, istifleme ve depo maksadı dahil herhangi bir amaçla kullanılamaz, bağımsız bölümün bir parçası haline getirilemez.

Onaylı projesinde sosyal tesis ve depo olarak ayrılan ortak yerlerin tasarrufu site yönetimine aittir. Site yönetimi bu alanları yönetim planındaki sınırlamalara riayet etmek kaydıyla sitenin ihtiyaçlarına özgüleyebilir.

Bahçelerde dikilecek ağaçların türleri peyzaj projesi esas alınmak üzere 226 Ada 4 Parsel Yönetim Kurulu tarafından tespit edilir. Bu karara aykırı olarak ve gerek sitenin genel görünümü ve gerekse diğer bağımsız bölümlerin görüşünü etkileyecek şekilde ve boyda büyüyecek ağaç dikilemez.

ı) Kurbanlık hayvanların muhafaza şekli ve kesilmesi konularında 226 Ada 4 Parsel Yönetim Kurulu'nca belirlenen esaslara uyulur.

Köpek, kedi, kuş gibi hayvanlar ancak komşuluk hukuku ve hüsünüyet kaidelerine aykırı olmamak, site dâhilinde veya bağımsız bölümlerin balkon, teras ve bahçelerinde bu hayvanları bulundurmamak, bağlamamak kayıt ve şartı ile mümkündür. Bu konuda ana şart bu gibi hayvanların 226 Ada 4 Parselde bulunan diğer komşuları kesinlikle rahatsız etmemeye azami özen göstermektir.

Site dâhilinde, özellikle de bağımsız bölümlerin balkon, teras bahçe ve ortak mahallerinde köpek kulübesi, kümes, kafes veya başkaca bir hayvan barınağı yapılamaz.

226 Ada 4 Parsel Yönetim Kurulu'nca belirlenen dolaşım alanları dışında ev hayvanları gezdirilemez, keza ev hayvanlarının dışkılarının da kendileri için ayrılan bölümler dışına yaptırılmasına müsaade edilemez.

Bu gibi hayvanların gerek apartman komşularını ve gerekse 226 Ada 4 Parsel'in ortak alanlarında herhangi bir sakini veya personeli veya misafirleri, sesleri, pislikleri ile rahatsız etmeleri halinde maddi veya manevi sorumluluklar esasen genel hukuk kuralları içinde ve belediye mevzuatında bulunmaktadır.

i)Bağımsız bölümler randevuevi, kumarhane veya benzeri gibi ahlaka ve adaba aykırı şekilde kullanılamaz.

Mesken olarak kullanılacağı tespit edilen bağımsız bölümler de hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramayacakları gibi sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, dans kulübü, dans salonu, jimnastik salonu, elektronik oyunlar salonu gibi spor ve eğlence yerleri ile fırın, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ile imalathane, boyahane, temizleyici, dükkân, galeri, çarşı gibi ticarethaneler, spor, bale, güzellik, moda, kuaför salonları dersane, emlak ofisi, kreş, çocuk yuvası vb. işyerleri, dernek, vakıf, sendika vb. tüzel kişiliği olsun olmasın bir sivil toplum örgütünün merkez veya şubesi yapamazlar ve açamazlar.

Keza tapuda mesken olarak tescil edilen taşınmazlarda her ne şekil ve surette olursa olsun ticari ve mesleki gayelerle kullanılmaması ve gerek Kat Mülkiyeti Kanunu madde 24'de kat malikleri kurulu kararları ile açılabilceği bildirilen işyerinin ve keza Yargıtay içtihatları ile açılabilceği bildirilen avukat yazıhanesi, doktor muayenhanesi vb. diğer büroların dahi açılmaması istek ve kararındadırlar. Bu nedenle bağımsız bölümlerin her ne şekil ve surette olursa olsun konut dışında bir şekil ve maksatla kullanılabilmesine izin verebilecek bir karar 226 Ada 4 Parsel Genel Kurulu'nda veya Yönetim Kurulu'nda alınamaz ve uygulanamaz.

j) Bağımsız bölümler ve ortak mahallerde pis kokulu, patlayıcı, yanıcı ve tehlike doğurucu kimyevi ve sair madde bulundurulamaz ve diğer bağımsız bölüm sakinlerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapan, koku, duman toz çıkartan hareket ve işler yapamazlar.

Bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerinden halı, kilim sair silkeleyemezler, su vb. şeyler dökemezler, çöp atamazlar. Kurutmak maksadı ile dahi olsa balkonlara, binaların dış cephelerine veya dıştan görülebilecek yerlerine, bahçelere çamaşır asamazlar.

Çiçekler ancak balkon içlerine saksılarla konulabilir. Parapetlere saksı kesinlikle asılamaz.

Teras(deck) bahçe, sığınak, balkonlara, projesinde gösterilen ve/veya bağımsız bölüm maliklerine teslim edilenden farklı olarak sabit kameriye, pergola, şemsiye, güneşlik, tente konulamaz veya yapısal başka eleman eşya veya nesne eklenemez.

A blok 4, 5, 6, 7, 9 ve B blok 1, 2, 9, 10 bağımsız bölümlere tahsis edilen ve peyzaj projesinde gösterilen ve yine yerinde sınırları belli bahçeler dışına taşılabilir, sınırlar değiştirilemez ve blok yanlarında kalan kısımlar ile başkaca yerler bahçeye ilave edilemez veya fiili olarak tahsisli gibi kullanılamaz. 226 ada 4 parsel, blok ve parsel ortak alanlarında, malzeme istifleme, depolama, tanıtım standı yapamaz. Bu alanlar ticari faaliyetlere konu edilemez.

Site yönetimince belirlenen yerler dışında özellikle de bağımsız bölümlerin balkon, teras/(deck) / ve bahçelerinde piknik, mangal, parti gibi etkinlikler yapılamaz.

Ortak alanlardaki imalatların niteliği değiştirilemez. Kapıcı istihdam edilemez.

Kat Malikleri 226 ada 4 parsel yönetimince kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere hiçbir şey bırakamazlar, araba park edemezler.

Klima montajı ancak projelerde belirlenmiş yerlere, projede yer belirtilmemişse proje müellifi olarak Soyak Yapı İnş. San ve Tic A.Ş'nin gösterdiği ve izin verdiği yerlere özellikle varsa balkon içlerinde ve dışarıdan bakıldığında dış cephede çirkin görüntü yaratmayacak şekilde yapılabilir.

k) Bağımsız bölüm, teras (deck) bahçe ve ortak mahallere doğal mimari ve estetik görünümü, peyzaj projesini bozacak şekilde ağaç, direk, levha, tabela, reklâm panosu, uydu anteni ve benzeri şeyler asmak, çakmak, dikmek, tanıtıcı bayrak, flama asmak, aşırı ve rahatsız edici şekilde göz alıcı aydınlatma yapmak, çadır, çardak vb. şeyler kurmak, kaldırmak veya yerlerini değiştirmek yasaktır.

Türk Bayrağı ile Futbol takımlarının flamalarının asılması bu yasak hükmünün kapsamı dışındadır. Ancak bu durumda dahi asılacak bayrak veya flamaların alt kat sakinini rahatsız etmeyecek ebatta olması zorunludur.

Kiralık veya Satılık Levhası en büyük 0.40*1.0 m ebatlarında olabilir.

l) Kat Malikleri kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde geç vakte kadar süren toplantılar tertip edemezler, nişan düğün gibi toplantılarında diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi 226 ada 4 parsel Yönetim Kurulu'nca müsaade edilmedikçe bu tip toplantıları 226 ada 4 parsel ortak mahallerinde yapamazlar. Keza normal zamanlarda da diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemeye özen gösterirler.

m)Bağımsız bölüm malikleri taşınma işlemlerini Yönetimin bilgisi dâhilinde yapacaklardır. Yönetime bilgi verilmeden ve varsa aidat borcu ödenmeden bağımsız bölüm malikinin veya kiracısının taşınması ve nakliye aracının siteye giriş-çıkışı Yönetimce engellenebilir.

n)Bağımsız bölüm maliki, bağımsız bölümünde oturmaya başladığında ilgili muhtarlığa ikametini aldıracak, bağımsız bölümün kiraya verilmesi halinde kira kontratının bir örneğini yönetime verecektir. Bağımsız bölümde malik ya da kiracı olduğunu belgeleyemeyen hak sahibi ortak alanlardan faydalanmaz. Bu yönde yönetimce görevlendirilen güvenlik personelinin kimlik kontrolü yapma yetkisi mevcuttur.

MADDE 11: ARIZALARIN GİDERİLMESİ

Hak sahipleri ve onlara tabii olanlar diğer bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun ve arızaların onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliği ile ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için kendi bağımsız bölümlerine girilmesine müsaade etmek ve gerekli işlerin yapılmasına katlanmak mecburiyetindedirler.

Site yönetimince görevlendirilen bahçıvan veya temizlik görevlilerinin de bahçe bakımı ve sulama gibi işler için bu alanlara girmesi yukarıdaki hükümlere tabidir.

Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun zamanda yapılması ve bu müsaade sebebiyle kat malikleri veya o bölümde oturanların uğrayacakları zararların lehine müsaade edilen taraflardan derhal ödenmesi veya giderilmesi mecburidir.

MADDE 12: YÖNETİM PLANININ HERKES İÇİN BAĞLAYICILIĞI

Yukarıda yazılı kullanma veya faydalanmaya ilişkin hususlarda yönetim planında ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörülen hak ve mükellefiyetlerin, konutunu teslim almamış olsa bile bağımsız bölüm maliki, bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar veya faydalananlar tarafından da aynen yerine getirilmesi mecburidir.

Mal sahipleri, kiracılar, intifa ve istifade hakkı sahipleri vs. sıfatlarla istifade eden kişiler "yönetim planını bilmiyoruz" def'inde bulunamazlar.

Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümlerin kiralanmasında kiracılarla yapılacak sözleşmelere, kiracının bu yönetim planından doğan ve bağımsız bölüm malikine ait olan sorumluluk ve yükümlülükleri kabul ettiğini belirten açık bir hüküm koymaya mecburdur.

MADDE 13: ORTAK YERLERLE İLGİLİ BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kat Malikleri, ortak yerlerin ve şeylerin kullanılması, bakımı, muhafazası ve onarımı ile bu yerler ve şeylerden yararlanılması bakımından kanundan, diğer mevzuattan, bu yönetim planından ve 226 ada 4 parsel Genel Kurulu ile 226 ada 4 parsel Yönetim Kurulu'nca verilen kararlardan kaynaklanan bütün sınırlamalara uymak ve bunlardan doğan borç ve yükümlülükleri eksiksiz olarak yerine getirmekle yükümlü ve sorumludurlar.

Yukarıda zikredilen borç ve yükümlülükler kapsamı içinde kalmak üzere hak sahipleri ve onlara tabii olanlar özellikle;

— Ortak yerler ve şeyler hakkında bu yönetim planında yer alan kuralların gerektirdiği davranışlarda bulunmaya,

— Ortak yerlerin ve şeylerin zarara uğramasına kendisi sebep olmuşsa bu zararı derhal gidermeye,

— Ortak yerlerin muhafaza ve bakım işletme ve onarım giderlerinden payına düşen ödemeleri - bağımsız bölümü teslim almamış olsalar bile- hiçbir gecikmeye mahal bırakmaksızın ödemeye mecburdurlar.

—Tahsisli olan bahçenin bakım ve giderleri doğrudan o bağımsız bölümün sorumluluğundadır. Bu bağımsız bölümler, kendilerine tahsis edilen peyzaj projesinde gösterilen ve yerinde sınırları belli bahçelerin bakım ve giderlerine de katlanmak ve katılmakla yükümlüdürler. Site yönetimi, sitenin ortak yerlerin bakımı ile birlikte bu bahçelerin bakımını da yerine getirir. Yönetim, tahsisli bahçeler için yaptığı bu harcamaları, bağımsız bölüm sahibinden ve diğer sorumlulardan tahsil eder. Kendisine bahçe tahsis edilen bağımsız bölümler, bahçelerin bakımı için gelen payın işletme projesinden çıkarılmasını talep edemeyeceği gibi bu yükümlülüklerine aykırı davranamazlar.

MADDE 14: ÖNLEM VE YAPTIRIMLAR

226 ada 4 parselde bulunan, bağımsız bölümleri, ortak yerleri, şeyleri, tesisleri kullanma, yararlanmada, kanun, diğer mevzuat ve bu yönetim planı ile 226 Ada 4 Parsel Genel Kurulu ve 226 Ada 4 Parsel Yönetim Kurulu'nca alınan kararlara aykırı davranan bağımsız bölüm malikleri ile öteki yükümlü ve sorumlular hakkında kat mülkiyeti kanununa göre yetkili kişi ve mercilere başvuru talep ve davalar üzerine Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu yönetim planı ve ilgili mevzuatla belirlenmiş önlem ve yaptırımlar uygulanır. Bu önlem ve yaptırımların başlıcaları şunlardır:

a)Ödenmeyen avans ve gider paylarına aylık %5 hesabı ile gecikme tazminatı uygulanır. Faiz hesabında bileşik faiz uygulanmaz.

b)Temerrüt gösteren Kat Malikleri aleyhine Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesinin 2. ve 3. fıkrasındaki

yaptırımlar talep ederek dava açılır, icra takibi yapılır.

c)Borçlarını ödemeyen malikin bağımsız bölümü üzerine Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 22. maddesinin 2. fıkrası

uyarınca kanuni ipotek tesis edilebilir.

d)Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu yönetim planında gösterilen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemek ve özellikle

Kat Mülkiyeti Kanununun 25. maddesinin 3. fıkrasının a,b,c bentlerinde sayılan ve çekilmez hale getiren hak

sahipleri ve onlara tabii olanlar aleyhine aynı 25. madde 2. fıkra uyarınca dava açılabilir ve bu maddenin 1.

fıkrası hükmü uygulanması istenebilir.

e)Taşınma veya herhangi bir sebeple ortak yerlerde meydana getirilen zararın tamamı zararı verenden tahsil

edilir.

f)Bu maddenin yukarıdaki fıkralarında yazılı hükümler saklı kalmak ve gerektiğinde kullanılmak kaydı ile

226 ada 4 parsel Genel Kurulu ve 226 ada 4 parsel Yönetimi borç ve yükümlülüklerine aykırı davranışlarda bulunan sorumlular hakkında aşağıda belirtilen önlem ve yaptırımları da uygular.

aa)Borç ve yükümlülüklerine aykırılığın giderilmesi için yazılı ve sözlü uyarıda bulunur. Bu uyarı, yönetici imzasını taşıyan yazının, sorumlu kişinin konutuna veya bilinen başka adresine posta ile yahut elden ulaşmasıyla tekemmül eder. Kanunda özel şekle tabi tutulmuş ihtar yazılarının tebliğine ilişkin hükümler saklıdır.

bb)Ortak yerlerin kullanılması veya buralardan yararlanma bakımından öngörülen yasaklara aykırı davranışlarda bulunan kişilere karşı sorumluluk bulunan hallerde, 226 ada 4 parsel Yönetim Kurulu veya onlar tarafından görevlendirilen kişi ya da kişiler Medeni Kanun, Borçlar Kanunu'nda yazılı koruyucu önlemlere başvurabilirler ve bu hükümler çerçevesinde yasaklara aykırı davranışın engellenmesi, durdurulması veya ortadan kaldırılmasını sağlayacak eylem ve işlemleri de yapabilirler.

cc)Devamlılık gösteren ihlallerin durdurulması ve sonuçlarıyla beraber ortadan kaldırılması için 226 ada 4 parsel Yönetimi göndereceği uyarıda, ihlalin devam etmesi halinde günlük 50,00 TL' ye kadar bir ceza uygulayacağını bildirebilir. Günlük olarak uygulanacak ve azami haddi 5.000,00 TL olacak bu ceza 2017 yılı para değerine göre tespit edilmiştir.

Mütekip yıllarda bu meblağ 213 sayılı VUK' da yayınlanan Yeniden Değerleme Oranı nispetinde artırılır.

Bu ceza Kat Mülkiyeti Kanunu madde 28 uyarınca Borçlar Kanunu'nun 158. maddesinde düzenlenmiş sözleşme cezası hükmündedir. Bu cezanın uygulanmış olması bu maddenin yukarıdaki diğer fıkra ve bentlerinde yazılı önlem ve yaptırımları da ayrıca talep etmeye mani değildir.

Takdir ve tebliğ edilen günlük cezanın talebe rağmen ödenmemesi halinde, tahsile kadar geçecek süre için aylık %5 gecikme tazminatı uygulanır. Bu ceza ve gecikme tazminatı, 226 ada 4 parsel Yönetim Kurulu tarafından uygulanır ve blok veya ana taşınmazla ait ortak giderlere sarfedilmek üzere irat kaydedilir.

MADDE 15: ORTAK GİDERLER VE YÜKÜMLÜLÜKLERE KATILMA ORANI

Kanunlarda, diğer düzenlemelerde ve bu yönetim planında başka türlü düzenlenmiş olmadıkça, kat malikleri kendi bağımsız bölümleri, ana taşınmazdaki ortak yerleri ve şeyleri ile ana taşınmazın yönetimine ilişkin borç yükümlülük ve sorumlulukları nitelik ve nicelik yönünden birbirinin aynıdır.

Yönetim planında aksi belirtilmedikçe; Parsel kapsamındaki belli bir bağımsız bölüme veya yapıya veya yapıların sadece bir kat malikinin kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş yer ve tesislerine ilişkin giderler o kat maliki tarafından; birkaç kat malikinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş yer ve tesislere ilişkin giderler o yapıdaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve faydalanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin giderler bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Bununla beraber bloklarda, ana taşınmazda bulunan ortak yerler, şeyler ve tesislere ait tüm giderler bağımsız bölüm malikleri arasında aşağıdaki şekilde paylaşılır.

a)Parselin tamamında görev yapan personel (güvenlik elemanı, müdür, temizlik elemanı, teknik eleman vb.) giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa tüm kat malikleri eşit olarak,

b) Enerji Performans Yönetmeliği kapsamında yapımı ve inşası zorunlu olan merkezi ısıtma sistemi nedeniyle kat malikleri, ortak mahal ısınma giderlerinden bu yerlerden istifade etmese, sahip olduğu bağımsız bölümü kullanmasa da bu giderlere arsa payı oranında,

c)Parsel ortak alanlarının, sigorta primlerine, bakım, koruma, güçlendirme ve onarım, demirbaş alımları için ödenecek giderlere, yönetim kurulu üyeleri aylığına, yollar, otoparklar, işletme giderleri, çevre aydınlatma, peyzaj, -tahsisli bahçeler hariç- bahçe sulama, gübreleme, budama, bakım, spor, sosyal tesis giderlerine ve ortak alanların ısıtma, elektrik, su, işletme giderlerine ve bahsi geçmeyen diğer giderlere tüm kat malikleri arsa payı oranında,

d)Bahçe tahsisi bulunan bağımsız bölüm malikleri yukarıda sayılanlar dışında kendisine tahsis edilen bahçe alanına tekabül eden pay kadar bahçeyi tek başına kullanmaktan mütevellit kendisine tahsisli bahçenin sulama, gübreleme, budama vb yeşil alan bakım giderlerine yukarıda sayılanlara ilaveten katılmakla ve bu bedeli ödemekle yükümlüdür. Takibi yönetim tarafından yapılır.

Kat malikleri ve diğer sorumlular, yukarıdaki fıkralar kapsamında ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçtiği beyanı veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyacı bulunmadığını ileri sürerek yahut bağımsız bölümü boş tutmak suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

YÖNETİM

MADDE 16: 226 ADA 4 PARSEL GENEL KURULU

226 Ada 4 Parsel Genel Kurulu, bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder. Arsa payı ne olursa olsun bütün bağımsız bölüm malikleri 226 Ada 4 Parsel Genel Kurulu'nun birer tabii üyesidir.

Her kat maliki bir oy hakkına sahiptir. Aynı şahsın birden fazla bağımsız bölümü mevcutsa her bağımsız bölümü için ayrı bir oy hakkı vardır ancak bir şahsın sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. Oy hesabı yapılırken kesirler göz önünde bulundurulmaz.

Bir bağımsız bölümün birden çok maliki varsa 226 Ada 4 Parsel Genel Kurulu'nda içlerinden vekâlet verecekleri biri bağımsız bölümü temsil eder.

Toplantıya katılmayan bir kişi vekâletnamesi olsa bile yönetici veya denetçi adayı olarak gösterilemez. Bir bağımsız bölümün maliki tüzel kişi ise tüzel kişinin yetkilendirdiği kişi bağımsız bölümü temsil eder. Kat maliklerinden biri oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi en fazla iki kişiye vekâlet edebilir. Ancak bağımsız bölüm sayısının 40'ın üzerinde olması halinde bir kişi oy sayısının %5 inden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez.

Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise (18 yaşından küçük, kısıtlı vb.) onun yerine velisi veya vasisi veya onların atayacağı vekil, 226 Ada 4 Parsel Genel Kurulu'na katılır.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren kat maliki, 226 Ada 4 Parsel Genel Kurulu'na ve görüşmelere katılabilir fakat o iş hakkında oy veremez.

MADDE 17: TOPLANTI ÇAĞRI USULÜ VE ZAMANI

226 Ada 4 Parsel Genel Kurulu her yılın Aralık ayının ilk on beş günü içinde olağan olarak toplanır.

Toplantının nerede ve hangi saatte yapılacağı ve gündemi, ilk toplantı için Geçici Yönetim ve Geçici Yönetimden sonra ise Yönetim Kurulu tarafından tespit edilerek, toplantıdan en az 15 gün önce 226 Ada 4 Parselde oturanlara imza karşılığı ve oturmayanlara ise 226 Ada 4 Parsel Yönetim Kurulu'na vermiş oldukları adreslere, adres verilmemiş ise tapuda veya satış sözleşmesinde belirtilen adreslere iadeli taahhütlü bildirilir. Bu adreslere gönderilen tebligat ilgisine yapılmış sayılır. Ayrıca ilan panolarında toplantı çağrı ve duyurusu da yapılacaktır.

Bu çağrıda yapılacak toplantıda usulüne uygun yönetim ve denetim seçimi yapılacağı bildirilir. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayının sağlanmaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarih ve saatte yapılacağı belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman 7 günden az olamaz.

Önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde kat maliklerinin 1/3 ü, yönetim kurulu veya denetim kurulu istemi üzerine ve çağrı usulüne uyularak her zaman olağanüstü toplantı yapılabilir.

Olağanüstü toplantı çağrılarında gündemden ayrı olarak toplantıyı talep edenlerin adları ile toplantı nedenleri de bildirilir.

MADDE 18: TOPLANTI YETER SAYISI

226 Ada 4 Parsel Genel Kurulu bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile toplanır. Bu çoğunluk sağlanamazsa toplantı açılmaz ve durum bir tutanakla tespit edilir ve bir hafta sonra ikinci toplantı yapılır. İkinci toplantıda yeter sayı aranmaz ve toplantı gelenlerle yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı katılanların salt çoğunluğudur. Buradaki arsa payı bağımsız bölüm maliklerinin tapularında mevcut arsa paylarıdır.

MADDE 19: TOPLANTI

Toplantı, ilk toplantıda yeter sayıda bağımsız bölüm malikinin toplantı yerinde hazır bulunması, 2. toplantıda ise bu sayı aranmadan gelen maliklerin düzenlenen malikler cetvelini imzalaması ile başlar. Toplantıyı Yönetim kurulu başkanı, onun bulunmaması halinde en yaşlı üye açar. Toplantıyı yönetmek üzere bir başkan ve bir kâtip seçilir. Toplantıda tutulacak tutanak katılan kat maliklerince imzalanır. Başkan gündemin görüşülmesi ile toplantı düzenini sağlar.

MADDE 20: GÜNDEM VE GÖRÜŞMELER

226 ada 4 parsel Genel Kurulu gündeminde mevcut olan maddeleri görüşür. Gündem kat maliklerine toplantı çağrısı ile 226 ada 4 parsel Yönetim Kurulu tarafından gönderilir. Bunun dışında kat maliklerinin istemi üzerine talep konusu hususlar da gündeme ilave edilir.

MADDE 21: KAYIT VE BELGELER

226 ada 4 parsel Genel Kurulu toplantılarında tutulan tutanaklar 226 ada 4 parsel Yönetim Kurulu tarafından saklanır ve muhafaza edilir.

MADDE 22: KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

226 ada 4 parsel Genel Kurulu'nun kararları, 226 ada 4 parsel içerisinde yer alan 226 ada 4 parsel Yönetim ve Denetim Kurulları ile bütün 226 ada 4 parsel sakinleri, irtifak hakkı sahipleri ve bağımsız bölümden herhangi bir şekilde faydalananları bağlar.

MADDE 23: KARARLAR

226 ada 4 parsel Genel Kurulu'nun kararları, 226 ada 4 parsel Yönetim Kurulu Başkanı tarafından, noter tarafından her sayfası mühürlü karar defterine yazılır ve yönetim kurulu üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler aykırılığın sebebini belirterek kararın altına imza ederler.

MADDE 24: 226 ADA 4 PARSEL GENEL KURULU'NUN GÖREVLERİ

a-) 226 ada 4 parsel Genel Kurulu sadece 1 yıl için görevli olacak ve her yıl yenilenecek Yönetim Kurulu, Denetim kurulu asıl ile yedeklerini seçerler.

Bu seçimlerde yönetici olmak için yeterli oyu alamamış ancak yönetici seçilen adaydan sonra en yüksek oyu alan kişi yönetim kurulu üyesi birinci yedeği sonraki adayda ikinci yedeği olarak seçilir. Yönetim kurulu asıl üyeliğinin herhangi bir nedenle boşalması durumunda birinci yedek, onun da bulunmaması veya ayrılması halinde ikinci yedek yöneticik görevini sürdürür. Bu uygulama denetim kurulu için de geçerli olacaktır.

a-Yönetim Kurulunca hazırlanan işletme Projesini onaylar, tadil eder veya yeniden yapar.

b-Alınan kararların 226 ada 4 parsel Yönetim Kurulu tarafından uygulanmasını sağlar.

c- 226 ada 4 parsel ile ilgili her türlü problemi çözüme kavuşturur.

d-Bu yönetim planında yer alan yaptırımların uygulanması konusunda kararlar alır.

e-Yönetim kurulunun kendisine danıştığı konularda bağlayıcı kararlar alır.

f-Ortak alanlarla ilgili işletme projesi dışında kalan esaslı harcamalarda ilave bütçeyi onaylar.

MADDE 25: 226 ADA 4 PARSEL YÖNETİM KURULU (YÖNETİM)

226 ada 4 parsel Yönetim Kurulu, 226 ada 4 parsel Genel Kurulu tarafından seçilen 3 kişiden oluşur.

Yönetim kurulu yaptığı ilk toplantıda bir başkan, bir başkan yardımcısı bir de muhasip üye seçerek görev bölümü yapar. Diğer üyelerin de sorumluluk alanları (idari işler, halkla ilişkiler, hukuk işleri vb) belirlenebilir.

Yönetim kurulu ilk toplantısında görev dağılımı ve temsil şartlarını belirleyerek imza sirküleri oluşturur ve noterden onaylattırarak kullanıma başlar.

226 ada 4 parsel Yönetim Kurulu üye tam sayısının salt çoğunluğu ile karar verir. 226 ada 4 parsel Yönetim Kurulu'nun kararları her sayfası noterce onaylanmış 226 ada 4 parsel Yönetim Kurulu karar defterine yazılır ve altı toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunu belirterek imzalarlar. Bu defter 226 ada 4 parsel Yönetim Kurulu Başkanı'nın kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir teslim edilir, durum kurulun bilgisine sunulur. 226 ada 4 parsel Genel Kurulu kararları ile devir teslim tutanakları da tarih sırasına göre ve numara verilmek suretiyle saklanır.

MADDE 26: ÜCRET ÖDENMESİ

226 ada 4 parsel Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği ödenecekse miktar ve şartları 226 ada 4 parsel Genel Kurulu tarafından karara bağlanır.

MADDE 27: 226 ADA 4 PARSEL YÖNETİM KURULU'NUN GÖREVLERİ

Kanun diğer düzenlemeler ve bu yönetim planındaki kurallara uyarak kat maliklerinin tavsiyelerinden de yola çıkarak 226 ada 4 parsel Genel Kurulu'nca alınan kararlara bağlı olarak, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda sayılan görevleri yerine getirir.

Başlıca görevleri şunlardır.

a- 226 ada 4 parsel sınırları içerisinde yer alan bitkilerin, ve diğer ortak yerlerin amaca uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve yönetimi için gerekli çalışmaları yapmak, bunların sonuçlarını 226 ada 4 parsel Genel Kurulu'na bildirmek, önlemler almak, gözetim ve denetimi sağlamak, genel kurulca alınan kararları uygulamak, uygulanmasını sağlamak,

b- 226 ada 4 parsel için düşünülen çağdaş yapım ve düzenleme tekniklerine göre oluşturulmuş Türk Telekom hizmetlerinin ve alt yapılarının devamlılığını sağlamak; bu hususta Türk Telekom ile akdedilmiş sözleşmelere riayet etmek, uygulanmasını sağlamak.

Bağımsız bölüm malikleri ile diğer ilgili kişilerin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmelerini sağlamak, aykırı davranışlar hakkında gerekli yaptırımlara başvurmak, 226 ada 4 parsel ve ortak yerleri ilgilendiren konularda üçüncü kişiler ve resmi mercilerle ilişkiler kurmak, yasal girişimlerde bulunmak, tebligat yapmak, tebligat kabul etmek, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler hakkında dava açmak, icra takibi yapmak ve kanuni ipoteğin tapuya tescilini sağlamak, 226 ada 4 parsel aleyhine açılmış dava ve takiplerde 226 ada 4 parseli temsil etmek,

226 ada 4 parseli üçüncü kişiler önünde 226 ada 4 parsel Yönetim Kurulu Başkanı temsil eder. Yönetim kurulu avukat vekil tayin edebilir.

c- 226 ada 4 parsel Genel Kurulu'nu olağan ve olağanüstü toplantıya çağırmak

d-Bağımsız bölüm maliklerinden genel giderlere katılma payları ile avansları toplamak, gerektiğinde ivedi hallerde 226 ada 4 parsel Genel Kurulu'nu olağanüstü toplantıya çağırmak sureti ile ek ödeme kararı alınmasını talep etmek, koordinasyonu sağlamak.

e-Gelir gider kayıtlarını tutmak, belgeleri muhafaza etmek,

f- 226 ada 4 parsel işletme projesini yapmak, bağımsız bölüm maliklerine bildirmek, 226 ada 4 parsel Genel Kurulu'na kabul edilen işletme projesini uygulamak.

g- Gerektiğinde ve Yönetim Kurulu kararı ile ekonomik olması ve sitenin niteliği gereği bloklar dahil ortak yerlerin korunması, bakımı ve onarımı ile işletilmesi için gerekli görevli ve hizmetlileri belirlemek, bunlarla sözleşmeler akdetmek, yenilemek, feshetmek, bunlara ait vergi ve primleri ödemek,

h- Siteye ait paralardan günlük harcamalar dışında kalanları muteber bir bankaya yatırmak,

i- 226 ada 4 parsel Genel Kurulu karar defteri, 226 ada 4 parsel Yönetim Kurulu karar defteri ile Gelir ve Gider Defterlerini usulüne uygun olarak notere tasdik ettirmek, belgeleri muhafaza etmek,

j- 226 ada 4 parsel Genel Kurulu'na yaptığı hizmetler ve işler hakkında bir yıllık karar ve faaliyetlerinden bilgi vermek,

k- Görev süresi sonunda görev süresine ilişkin gelir ve giderleri gösterir bir bilanço ve faaliyet raporu hazırlamak ve bunu müteakip dönemde gerçekleştirilmesi muhtemel gelir ve giderler göz önünde tutularak hazırlanmış işletme projesi önerisi ile birlikte kat maliklerine göndererek 226 ada 4 parsel Genel Kurulu'nda görüşülmesini sağlamak,

l) Yeteri kadar toplantı yapmak,

m)Bağımsız bölüm maliklerinden, kullanıcılarından gelecek şikâyet ve önerileri incelemek, değerlendirmek, yanıtlamak, uygun gördüğü önlemleri almak, bunların sonuçlarını 226 ada 4 parsel Genel Kurulu'nun ilk toplantısına sunmak,

226 ada 4 parsel ait gelirlerin toplanması, giderlerin sarfına ait iş ve işlemler yönetim kurulu üyesi olan muhasip üye tarafından yapılır ve buna ait belgelerin toplanması, muhafazası ve kayıtların tutulması, defterlerin tasdiki gibi mali işlere ait bütün görevler muhasip üyenin görevi olup onun sorumluluğundadır.

MADDE 28: İŞLETME PROJESİ

İşletme projesi, 226 ada 4 parsel'in, bir yıllık yönetiminde gerçekleşeceği tahmin olunan gelir ve giderleri ile bunlar için bağımsız bölüm malikine düşecek payı ve bu pay için ödeyecekleri avans tutarlarını gösteren belgedir.

İşletme Projesi taslağı yönetim kurulu tarafından oluşturulur. 226 ada 4 parsel Genel Kurulu'ndan 15 gün önce tüm kat maliklerine tebliğ edilir. Kat maliklerinin tebliğden itibaren 7 gün içinde işletme projesine itiraz etme hakları vardır. Bu şekilde maliklere tebliğ edilen işletme projesi varsa itirazlarla birlikte yönetim kurulu tarafından 226 ada 4 parsel Genel Kurulu'na sunulur. Ana taşınmaz genel kurulu işletme projesine itirazları da tartışarak aynen veya değiştirilerek onaylar ve bu şekilde oluşan işletme projesi nihai olarak kesinleşir. Kesinleşmiş işletme projesi yürürlüğe konularak uygulamaya geçilir. Kesinleşen işletme projesi ve 226 ada 4 parsel Genel Kurulu'nun işletme giderleri ile ilgili kararları İİK madde 68'de sayılan belgelerden sayılır.

İşletme projesi, 226 ada 4 parsel ortak yerleri için 1 yıl içinde yapılacak faaliyet ve harcamaları içerir.

226 ada 4 parsel işletme bütçesi, aidat, tahakkuk ve tahsilâtının sağlanmasına, muhasebesinin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri 226 ada 4 parsel içinde bulunan tüm ortak alanların aydınlatma, ısıtma, periyodik temizlik, güvenlik görevlisi, bahçıvan, otopark görevlisi vb verilecek tüm hizmetlerde yararlanılacak elemanların giderleri, otopark vs tesislerin bakım onarım ve işletme giderlerini ve 226 ada 4 parsel Genel Kurulu tarafından yapılması kararlaştırılacak öteki hizmetlerin karşılanması için gerekli tüm giderleri kapsar.

MADDE 29: SORUMLULUK

226 ada 4 parsel Yönetim Kurulu, 226 ada 4 parsel Genel Kurulu'na karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

MADDE 30: DEVİR

226 ada 4 parsel Yönetim Kurulu yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini 226 ada 4 parsel Genel Kurulu'nun onayı ile bir sözleşme ile kısmen veya tamamen bir gerçek veya tüzel kişiye devredebilir.

MADDE 31: 226 ADA 4 PARSEL DENETİM KURULU

Yönetim Kurulu oluştuktan sonra 3 kişi de 226 ada 4 parsel Denetim Kurulu üyesi olarak seçilir. Aynı toplantıda 1 kişi de denetim kurulu yedek üyesi olarak seçilir.

1 yıl için toplantıya katılanların oy çoğunluğu seçilen bu üyeler kendi aralarında bir başkan seçerler. Yeniden seçilebilirler.

226 ada 4 parsel Yönetim Kurulu'nun hesap ve işlemlerini denetleyerek sonuçları 226 ada 4 parsel Genel Kurulu'na iletirler. Noterce onaylanmış denetim kurulu karar defterine kararları yazarlar.

MADDE 32 :

226 Ada 4 Parsel üzerinde inşa edilecek A ve B blokların mimari projelerinde 1'inci kattan 11'inci kata kadar olan (11.kat dahil) katların planları tek tip olması sebebiyle her katın planı ayrı ayrı gösterilmeyip tek bir plan halinde gösterilmiş olup, bağımsız bölüm numaraları tip kat planı üzerinde her bağımsız bölüme ait tablolarda detaylı olarak gösterilmiştir.

MADDE 33: GEÇİCİ YÖNETİM

226 ada 4 parsel toplu yapı alanında bulunan bütün yapılar, ortak yer, yapı ve tesisler tamamlanıncaya kadar bu yönetim planında 226 ada 4 parsel Genel Kurul ile Yönetim Kurulu için öngörülmüş bulunan tüm hak, görev ve yetkiler Soyak Yapı İnş. San. Ve Tic. A.Ş. tarafından atanan 3 kişiden oluşan geçici yönetime verilmiştir.

Ancak geçici yönetim; bu yönetim planında yer alan parseldeki son yapının yapı kullanım izin belgesinin onaylanmasını izleyen tarihten itibaren 1 yıl devam edecektir. Bu süre boyunca olağan ve olağanüstü olarak genel kurul toplanamaz, yönetici seçimi yapılamaz, toplu yapı organları oluşturulamaz. Geçici yönetimin sona erdirilmesi yönünde karar alınamaz.

Geçici yönetimin oluşması ile birlikte geçici yönetim, yönetim faaliyetlerinin denetlenmesi için kat malikleri arasından yapacağı bir çağrı ve seçimle 1 denetçi belirleyebilir.

Geçici yönetim aylık hizmet ücreti karşılığı mukabilinde bağımsız bir denetleme kuruluşuna denetim yaptırabilir.

Geçici yönetim gerekli organizasyon şemasını yaparak, personel, idari ve teknik yapılanmayı oluşturur. Sitede işlerin sağlıklı yürümesi ve aksamaması için gerekli tüm tedbirleri alır.

Geçici yönetim istihdam edeceği personeli kendi bordrosunda ve kendi işyeri numarası altında gösterebilir.

Geçici yönetim; bir sözleşme ile yönetim hizmetlerinin yürütülmesini tamamen veya kısmen birbirini izleyecek belli sürelerle bir tüzel kişiye yaptırabilir. Sözleşmede tüzel kişi tarafından yürütülecek ve ifa edilecek hizmetler karşılığında yapılacak ödemeler ve hizmetlerin aksamaması halinde sözleşmenin feshedilmesi dâhil uygulanacak yaptırımlar açıkça belirtilir.

Geçici yönetim aldığı kararları sayfaları noter mühürüyle onanmış bir deftere yazıp imzalamakla yükümlüdür.

Geçici yönetimin sona ermesi ile birlikte olağan yönetim, tüm ortak alanları herhangi bir işleme gerek kalmaksızın kendiliğinden devir ve teslim almış sayılır.

Süre sonunda veya herhangi bir zamanda geçici yönetim seçime gidebilir. Bu durumda geçici yönetim görev ve yetkilerini genel kurul ve yönetim kuruluna devredecektir.

Geçici yönetim görev süresi boyunca kat malikleri ile danışma toplantısı düzenleyebilir. Bu toplantıda ortak yer ve tesislerinin yönetimine ilişkin bilgi verilir ve kat maliklerinin konuya ilişkin görüşleri dinlenir.

İş bu yönetim planını aynen kabul ettiğimi, yönetim planının kat maliklerine yüklediği her türlü yükümlülüğe uyacağımı, bu yönetim planında 226 ada 4 parsel Genel Kurulu'na ve Yönetim Kurulu'na verilen tüm yetki ve görevlerin geçici yönetim süresince yukarıda bahsi geçen şekilde oluşturulan 3 kişilik kurula verilmesini, her yıl hazırlanacak işletme projesine göre belirlenecek tüm yönetim ve işletme giderlerine katılacağımı ve ödemeleri istenilen zamanda yapacağımı beyan kabul ve taahhüt ederim.

6. BAĞIMSIZ BÖLÜM SAKİNLERİNE İLİŞKİN PRATİK BİLGİLER

6.1. Konutlarınıza Yerleşirken Dikkat Edilecek Hususlar

Bağımsız Bölüme Taşınmalar sırasında dikkat edilmesi gerekli hususlar:

- Soyak Konforia Projesi'ne taşınacak Bağımsız Bölüm Kullanıcıları, olabilecek tüm karışıklıkların önlenmesi amacıyla Soyak Konforia Projesi Yönetiminden randevu alarak eşyalarını taşımalıdır.
- Taşınma işlemleri Soyak Konforia Projesi yönetiminin belirleyeceği saatlerde başlayıp bitecek şekilde ayarlanacaktır.
- Taşınma işlemleri sizlerin, eşyalarınızın ve binanın korunması amacı ile randevu alınan tarih ve saatte Güvenlik Görevlileri gözetiminde yapılacaktır.
- Organizasyonun tam yapılabilmesi, eşyalarınızın ve binanızın zarar görmemesi için randevu saatlerine uymanızı ve mutlaka randevu alarak taşınma işlemini gerçekleştirmenizi rica ederiz.
- Soyak Konforia Projesi Yönetiminin belirleyeceği asansörden, istenilen bağımsız bölüme taşınmalar el ile yapılacaktır.

Asansörlerin devre dışı kalması durumunda ivedilikle Soyak Konforia Projesi yönetimi elemanlarına haber verilmeli, kesinlikle bir müdahalede bulunulmamalıdır.

6.2. Bağımsız Bölüm Tadilatları Sırasında Dikkat Edilmesi Gerekli Hususlar

Taşınma, tadilat ve onarım işlemini yapacak firmalar bu işlemlere başlamadan önce Soyak Konforia Projesi Yönetimi ile temas kurmalı, çalışmalar ile ilgili projeler işe başlamadan Soyak Konforia Projesi Yönetimine gönderilmeli ve onaya müteakip işe başlanmalıdır. Bu işlerinde çalışacak kişilerin isim listeleri ve çalışma zamanları önceden Soyak Konforia Projesi Yönetimine bildirilmelidir. Ortak alan kapsamına giren mekânlarda tadilat yapılmamalıdır.

Emniyet Tedbirleri:

Bağımsız bölümlerdeki tadilat / onarım / bakım işleri yürütülürken genel emniyet kurallarına dikkat edilmeli yangına neden olabilecek araç, gereçlerin kullanımına başlamadan önce gerekli önlemler alınmalıdır.

Yapılacak olan ilave elektrik tadilatları sırasında:

- Mutlaka standartlar muhafaza edilmelidir.
- Kesilen elektrik devreleri mutlaka izole edilmelidir.
- Çalışan ekiplerin yanında mutlaka yangın tüpü bulunmalıdır. Eğer bağımsız bölümünüzde yangın tüpü bulunmuyorsa Soyak Konforia Projesi Yönetiminden geçici olarak tedarik edilmelidir.

6.3. Tapu ve Emlak Vergi Bildirimleri

İmzalamış olduğunuz daire satış sözleşmesi hükümlerine göre; Kat irtifakı tapusu işlemlerinizi Soyak tarafından tamamlanmıştır.

Gayrimenkulün kat irtifakı tapusunun adınıza çıkarılmasından sonra Soyak tarafından **ARSA EMLAK VERGİ BİLDİRİMİ** adınıza tanzim edilerek **ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ'** ne verilmektedir. Kat irtifakı tapusunun teslim bilgilendirmeleri tarafınıza yapılmıştır.

Kat mülkiyeti tesisi

Kat irtifakı tapuları adınıza çıkarılmış ve arsa emlak vergi bildirimleri verilmiş olan dairelerin İskan Belgesinin (Yapı Kullanma Belgesi) alınmasından sonra ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü' nde kat mülkiyeti tesis edilmektedir ve kat mülkiyeti tapu senetleri adınıza çıkartılmaktadır.

Kat mülkiyetine geçirilmiş olan dairelerin **BİNA EMLAK VERGİ BİLDİRİMLERİ** adınıza tanzim edilerek **ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ'** ne verilmektedir.

İmzalamış olduğunuz daire satış sözleşmesi hükümlerine göre; Kat irtifakı tapusu işlemleriniz Soyak tarafından tamamlanmıştır.

6.4. İskân (Yapı Kullanıma İzin Belgesi) Alınması

İskân belgesi **SOYAK** tarafından alınacaktır.

6.5. Dairenize Elektrik, Doğalgaz Ve Telefon Bağlatılması

Doğalgaz ve Elektrik aboneliklerini konut sahipleri kendi adına yapacaktır.

6.5.1. Elektrik

Konutunuza ait elektrik aboneliği tarafınızca yapılacaktır, bu işlemler için **CLK BEDAŞ'a** başvurulması gerekmektedir.

Numaralanmış pano içerisinde sayacınızın yerini kontrol etmeniz ve taşınma işleriniz tamamlanıncaya kadar emniyet tedbiri olarak ana sigortanızı kapalı tutmanız gerekmektedir.

İstanbul Avrupa yakasında elektrik hizmetini **CLK BEDAŞ** vermektedir. Sayaçlarınızın mühürlenme işleminden sonra, sayaç dâhil altyapı sistemi **CLK BEDAŞ'a** devrolmuş bulunduğu; elektrik sayaçlarınızdaki arızalar için **CLK BEDAŞ Avcılar İşletme Müdürlüğü' ne** başvurmanız gerekmektedir.

Elektrik mukavelesinin devri

Mevcut olan elektrik mukavelenizi devretmek istediğinizde **CLK BEDAŞ Avcılar İşletme Müdürlüğü' ne** başvurabilirsiniz.

CLK BEDAŞ Avcılar İşletme Müdürlüğü:

ADRES : Cihangir Mah. E-5 Karayolu Üzeri Londra Asfaltı No:291/2P (Beyaz Center) Türksan Durağı - AVCILAR/ İSTANBUL
TEL : 444 6 255

Abonelik İçin Gerekli Belgeler;

- **Daire sahibi;** daire tapusunun fotokopisi, **Kiracı;** kira kontratının fotokopisi
- İkametgâh (Aslı)
- Kimlik Fotokopisi (Aslı görülecek)
- Kendisi gelemiyorsa noterden vekâlet verilecek
- TC Kimlik ve Vergi Kimlik numara bilgileri
- Dairenin tesisat numarası veya son gelen fatura

- Abonelik işleminin yapılacağı gün sayaçtaki son değer (harcanan KW değeri, sayaçlar ister klasik, ister elektronik olsun virgülden sonraki iki hane okunmayacak)
- Zorunlu deprem sigortası (DASK)
- Güvence bedeli

*** YASA GEREĞİ ABONELİKLER DAİRE KULLANICISI ADINA OLMALIDIR.**

6.5.2. Su

Bloğunuzun ilgili idare ile blok bazında abonelik işlemleri yapılmıştır. Suyunuz kullanıma hazırdır. Dairelere ait süzme su sayaçları dairelerde kat sahanlıklarında bulunan tesisat şaftları içerisinde bulunmaktadır.

Herhangi bir arıza durumunda müdahale edebilmek amacıyla su sayacınızın öncesinde ve sonrasında olmak üzere iki adet kesme vanası bulunmaktadır. Eğer dairenize su gelmediğini tespit ederseniz, öncelikle bu iki vananın da açık olup olmadığını kontrol ediniz. Aynı şekilde dairelerde eviye, lavabo ve klozetlere giden hatlarda da ara musluklar bulunmaktadır. Herhangi bir musluktan su gelmediği takdirde öncelikle ara muslukların açık olup olmadığını kontrol ediniz.

Dairenizi teslim alırken sayacınızın ve kesme vananızın yerini öğrenmeniz, kullanmadığınız dönemde vananızın kapalı olmasına dikkat etmeniz sizin ve diğer sakinlerin zarara uğramaması açısından önem taşımaktadır.

Su ile ilgili bir problem olduğunda Soyak Konforia Projesi Site Yönetimine iletiniz. Ayrıca İSKİ Genel Müdürlüğü Arnavutköy Şube Müdürlüğü'nün bilgileri aşağıdaki gibidir.

İSKİ Arnavutköy Şube Md. : Nenehatun Mah.Hasan Tahsin Cad.No:34 Arnavutköy/İstanbul

Tel : 0212 597 85 01
İSKİ Web Adresi : www.iski.gov.tr

Su Sayaçlarının Değiştirilmesi

Daireler için monte edilmiş süzme su sayaçlarda sayacın camının kırılması, hasar görmesi, bozulması ya da yanlış bağlanmış olması gibi durumlarda Soyak Konforia Projesi Site Yönetimine başvurulacaktır.

6.5.3. Telefon

Telefon müracaatında bulunurken; nüfus cüzdanınızın ve 1 adet fotokopisinin yanınızda bulunması gerekmektedir.

Konutunuza taşınma aşamasında **TÜRK TELEKOM'** dan telefon bağlatmak için **BÜYÜKÇEKMECE TÜRK TELEKOM MÜDÜRLÜĞÜ'** ne müracaat etmeniz gerekmektedir.

Adres : Büyükşehir Mahallesi, Beylikdüzü Caddesi, No: 7 Beylikdüzü/İSTANBUL
Tel : (0212) 871 50 00
Türk Telekom Tel : 444 1 444

Konutunuza taşınma aşamasında SUPERONLINE'dan telefon bağlatmak için FİBERTEKNOLOJİ İletişim Hiz. A.Ş. Şti'ne müracaat etmeniz gerekmektedir.

Adres : 1. kısım mahallesi dalgıç kuşu caddesi defne 05 ada villa 02 bahçeşehir / başakşehir / İSTANBUL
Tel : 0212 9990202

Superonline Müşteri Hizmetleri Tel: 0 850 222 0 222

6.5.4. Doğalgaz

Bloklarınıza ait Merkezi sistem ısıtma ve sıcak su elde edilmesinde kullanılacak doğalgazın abonelik ve abone bağlantı işlemleri tamamlanmıştır. Abonelik ve Abone Bağlantı Bedelleri İGDAŞ' a yatırılmıştır.

Doğalgaz ile çalışan ocak bulunan bağımsız bölüm sahiplerinin; doğalgaz açılışından önce aşağıda belirtilen evraklarla İGDAŞ Avcılar Hizmet Binası Müşteri Hizmetleri Birimine başvurarak gaz kullanım sözleşmesini yaptırmaları gerekmektedir. Doğalgaz Kullanım Sözleşmesi yapılması sırasında İGDAŞ tarafından başvuran kişiye verilecek olan sayacın Soyak Konforia Site yönetimine teslim edilmesi gerekmektedir. Sayacın yetkili firma tarafından yerine takılmasından sonra doğalgaz açılması için İGDAŞ tan randevu başvurusu için müracaat, kullanıcı adına, yetkili firma tarafından yapılacaktır. Kullanım Sözleşmesi yapılmasından sonra doğalgaz için kullanıcının ödeyeceği Depozito [güvence] bedeli ilk Doğalgaz faturasına yansıtılacaktır.

Randevu tarihi İGDAŞ tarafından verilmekte olup, randevu günü için herhangi bir saat aralığı verilememekte ve bu nedenle gaz açımı için yetkili İGDAŞ personeli daireyle ilgili kontrolünü tamamlayıncaya kadar (tüm gün boyunca olabilir) dairede bulunulması gerekmektedir. Sözleşme sahibinin evde olmadığı durumlarda İGDAŞ gazı açmamakta ve o daire için ceza tahakkuk ettirmektedir. İGDAŞ tarafından verilen uygunluk belgesi ile dairenizde gaz kullanımına izin verilmektedir. Bu süreç, İGDAŞ' a başvurunuzu takip eden 5 – 15 gün içerisinde gerçekleşecektir. Bu nedenle konutunuzda yaşamaya başlama tarihine kadar sözleşme işleminizi gerçekleştirebilirsiniz. Her blok için aşağıda belirtilen bağlantı nesnesi ve konutunuzun numarasını bildirerek bu sözleşme işlemlerinizi yaptırabilirsiniz. Sözleşme işlemlerini internet üzerinden yapmış olan sözleşme sahiplerinin, gaz açımı sırasında, konutta şahsen bulunması ve aşağıda yer alan gerekli evrakları da İGDAŞ yetkilisine vermek üzere yanlarında bulundurmaları gerekmektedir. Aksi takdirde, ikinci randevu için İGDAŞ'a ödenecek ceza bedeli konut sahibine aittir.

Sözleşme İçin Gerekli Evraklar:

- a) Daire tapusunun fotokopisi, yoksa, taşınmaz satış sözleşmesi.(Kiracı ise kira kontratının fotokopisi)
- b) TC Kimlik Numaralı resmi kimlik beyanı
- c) Binanıza ait Bağlantı Nesnesi ;
A blok : 11849955
B blok : 11849959
- d) Güvence Bedeli

Dikkat: Ne şekilde olursa olsun, resmi gaz açılışı yapılmadan gerçekleşecek usulsüz kullanımlarda İGDAŞ, kanunen kullanıcıyı sorumlu tutar ve tarafınıza ceza tahakkuk ettirilir.

Doğalgazın Açılabilmesi İçin:

- 1) Gazı açılacak dairede oturuluyor olmalı.
- 2) Randevu verilen zaman diliminde mutlaka evde olunmalı.
- 3) Doğalgaz sayacı (saati) yerinde takılı ve her iki ağzı doğalgaz tesisatına bağlanmış olmalı.
- 4) Ocak flexible borusu doğalgaz tesisatına bağlı ve ucunda kör tapa olmalı.
- 5) Ocağın bulunduğu mekânların pencerelerinde menfez (havalandırma deliği) takılı ve açık olmalı.
(Bu menfezler sonradan kapatılmamalıdır.)

Gaz açılması amacıyla sayacınız dairenize monte edildikten sonra, **İGDAŞ** randevusu öncesi ekiplerimiz gaz hattının testini yapacaklardır. Test randevusu için **Soyak Konforia Site Yönetimi**'ne müracaat etmeniz gerekmektedir.

İGDAŞ' dan gaz açma randevusu alınıp randevu saatinde dairede olunmadığı takdirde veya **SOYAK**' ın yaptığı imalatlar haricindeki ocak montajından veya tesisatta yapılacak istenmeyen değişikliklerden dolayı gaz açılma işlemi yapılamadığı takdirde, ikinci randevu için **İGDAŞ**' a ödenecek ceza bedeli konut sahibine aittir.

*****GAZ AÇMA İŞLEMLERİ, İGDAŞ'IN ÖNGÖRDÜĞÜ ŞEKİLDE VE BELİRLİ TARİHLERDE RANDEVU SİSTEMİYLE GERÇEKLEŞTİRİLMEKTEDİR.*****

İGDAŞ Avcılar Şube Müdürlüğü Binası

Adres : Üniversite Mh.Toker Kardeşler Sk.No:5 Parseller Avcılar/İST.
Tel : 0212 499 22 22
Müşteri hizmetleri : 444 36 36

Doğalgaz acil durumları için 187'no.lu telefona müracaat ediniz.

ÖNCE GÜVENLİK

- Yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddeleri doğalgaz ve LPG yakıcı cihazlarınızdan, sayaçlarınızdan ve tesisatınızdan uzak tutunuz.
- Elektrik tesisat ve cihazları ile telefon ve kızgın su borularının doğalgaz tesisat ve cihazlarına olan mesafesi en az 30 cm. olmalıdır. Bu nedenle elektrikli alet ve kabloları asla doğalgaz tesisatına asmayınız ve sarmayınız.
- Doğalgaz tesisat borularının aktif inşaat malzemeleri ile temasına engel olunuz. Tesisatınızı korozyona karşı koruyunuz.
- Binanızın ana kapama vanasının yerini öğrenerek ani bir müdahale durumunda yapacaklarınızı tasarlayınız.
- Doğalgaz tesisatını kendi amacı dışında (elektrik, topraklama hattı vb.) kullanmak kesinlikle tehlikeli ve yasaktır.
- Doğalgaz tesisatı borularını taşıyıcı yapı elemanı olarak kesinlikle kullanmayınız.
- Doğalgaz tesisatı borularını dolap veya asma tavan içinde bırakmayınız.
- **İGDAŞ** tarafından mühürlenmiş vanalar, sayaçlar ve regülâtörler yalnızca **İGDAŞ** yetkilileri tarafından açılabilir.
- Doğalgaz tesisatınızda yapmak istediğiniz tadilatları yeterlilik almış firmalara yaptırmanız zorunludur. Ehliyetsiz ve yeterliliği olmayan firmalara kesinlikle tadilat yaptırmayınız.
- Doğalgaz ve LPG cihazlarınızın bakımlarını yetkili servislerine yaptırınız.
- Gaz veya ısı üreten cihazlarınızın yanına veya aynı odaya benzin solventler, cila sprey boyalar, spreyli böcek ilaçları ve benzer basınçlı kutular gibi patlayıcı ürünler koymayınız. Bu tip uçucu ve patlayıcı ürünleri gaz cihazlarının yanından uzak tutmakla birlikte çocukların ulaşamayacağı kapalı bir yerde muhafaza ediniz.

ÖNEMLİ NOT - 1: Daire sahibi, dairesinin ocak doğalgazının açılması için Soyak Konforia teslim tarihinden itibaren 1 yıl içinde müracaat etmediği takdirde SOYAK Yapı A.Ş.'nin gaz açma yükümlülüğü ortadan kalkacaktır. Bu durumda, daire sahipleri, İGDAŞ tarafından gaz açmaya yetki verilmiş olan firmadan, bedeli karşılığında bu hizmeti alacaktır.

ÖNEMLİ NOT – 2: Konutunuza gelen Doğalgaz faturalarının kendi adınıza olup olmadığını kontrol etmeniz, aksi halde İGDAŞ'a bilgi vermeniz uygun olacaktır.

6.6. İnterkom Sisteminin Kullanımı

Daire içindeki ahizeli tip interkom cihazıyla bina önü zil paneli ve güvenlik görevlisiyle sesli görüşme sağlanmaktadır. Dairelerden, Sosyal Tesis1, Sosyal Tesis2, Sosyal Tesis3, Sosyal Tesis4, ve Soyak Konforia Site Yönetimi Ofisi ile sesli görüşme imkânı bulunmaktadır.

Fonksiyonlar (Gelen Aramalar) :

- * Blok kapısı ve Güvenlik Kulübesinden arandığınızda telefonunuzun zili farklı çalar
- * Kapı önü zil panelinden arama yapıldığında interkom cihazı çalar. Ahize kaldırılarak  (kapı) tusuna basılır ve gelen ziyaretçiyle sesli görüşme sağlanır.
- * Kapı önü zil panelinden arama yapıldığında veya görüşme esnasında bina dış kapısını açmak için  (kilit) butonuna basınız.
- * Site güvenlik görevlisini aramak için ahize kaldırdıktan sonra telefon  (güvenlik) butonuna basarak güvenlik görevlisi ile görüşebilirsiniz. Site güvenlik görevlisinin yerinde olmaması halinde gelen aramalar güvenlik konsolunda hafızaya alınır.
- * Site güvenlik görevlisi, gelen ziyaretçiyi ilgili daire sakini arayarak bildirir. Daire sakini ahizeyi kaldırdığında güvenlik görevlisiyle sesli görüşme sağlayacaktır.
- * Sosyal Tesis1 aramak için; ahizeyi kaldırdıktan sonra tuş takımından 001201 tuşlayıp sesli görüşmeniz başlayacaktır,
- * Sosyal Tesis2 aramak için; ahizeyi kaldırdıktan sonra tuş takımından 001202 tuşlayıp sesli görüşmeniz başlayacaktır.
- * Sosyal Tesis3 aramak için; ahizeyi kaldırdıktan sonra tuş takımından 001203 tuşlayıp sesli görüşmeniz başlayacaktır.
- * Sosyal Tesis4 aramak için; ahizeyi kaldırdıktan sonra tuş takımından 001204 tuşlayıp sesli görüşmeniz başlayacaktır,
- * Sosyal Tesis5 aramak için; ahizeyi kaldırdıktan sonra tuş takımından 001205 tuşlayıp sesli görüşmeniz başlayacaktır,
- * Soyak Konforia Site Yönetimi Ofisini aramak için ahizeyi kaldırdıktan sonra tuş takımından 001206 tuşlayıp sesli görüşmeniz başlayacaktır,
- * Sistemin dijital ve gizlilik esaslı olması sebebiyle daire sakini blok girişi zil paneliyle görüşme halindeyken başka bir daire sakini bu görüşmeyi dinleyemez.



6.7 Blok Kapısı İnterkom Konuşma Ünitesi

Kapı konuşma ünitesinden daireleri numara tuşlayarak ya da LCD ekran üzerinden daire sakininin ismini bularak aranmasını ve blok kapısının önceden tanımlanmış şifre veya proxy kart ile açılmasını sağlayan kapı konuşma cihazıdır.

DAİREYİ ARAMA

Daire numarasını tuşlayıp zil butonuna  basınız ya da ekran üzerindeki okları kullanarak daire sakininin isminin olduğu kısma gelip zil  butonuna basınız. Böylece daire ile görüşmeye başlayabilirsiniz.

GÜVENLİĞİ ARAMA (ZİL PANELİNDEN)

500 tuşlayıp zil butonuna  basınız ya da ekran üzerindeki okları kullanarak güvenlik yazılı kısma gelip zil  butonuna basınız. Böylece Güvenlik ile görüşmeye başlayabilirsiniz. Güvenlik konuşma sonunda bina kapısını açabilir.



ŞİFRELİ VE KARTLI GEÇİŞ

Bina kapısı önüne gelip şifre ile kapı açmak için önce çift yıldız (**) daha sonra 4 haneli kapı açma şifresi girilir. Kartlı geçiş; tarafınıza verişmiş olan proxy kartları zil paneline okutarak kapıyı açtırabilirsiniz.

ASANSÖRDEN GÜVENLİK ARAMASI

Asansör içinde oluşacak acil durumlarda site güvenlik kulübesi ile görüşebilmek için asansördeki interkom çağrı butonuna basarak güvenlik görevlisi ile görüşebilirsiniz.

GÜVENLİK UYARILARI

İnterkom sistemi daire içi monitörünüzün ve sizin güvenliğiniz açısından bazı güvenlik kurallarına uyulması gerekmektedir.

- Cihazın içini açmaya çalışmayınız.
- Elektrik çarpmaması için vidaları ve kapağı çıkartmayınız. Cihaz içinde kullanıcıların müdahale edebileceği bir parça yoktur. Sadece yetkili teknik servis elemanları kontrol edebilir.
- Cihazı temizlerken aşındırıcı ve güçlü deterjanlar kullanmayınız Cihaz kirlendiğinde nemli bez ile temizleyiniz.

İNTERKOM SİSTEMİ YETKİLİ SERVİSİ

İnterkom sistemi ile ilgili her türlü soru, sorun, istekleriniz ve arıza bildirimlerinizi 444 11 58 den Audio Müşteri Hizmetlerine yapabilirsiniz.

NOT: Sistem görüntülü altyapıda olduğundan dolayı daire sakini isterse bedeli karşılığında interkom telefonunu aynı markanın monitör seçeneklerinden biriyle video dağıtıcı eklenerek görüntülü sisteme geçiş yapabilir. Bunun için **Audio Görüntülü Diafon** firması ile irtibata geçilmesi gerekmektedir.

6.8. TV Sistemi

Soyak Konforia Projesi'nde TV sistemine uygun site içi altyapı borulama işlemi yapılmıştır. Dijital yayınlar ile ilgili olarak, TÜRKSAT Hotbird ve Digitürk, D smart uydu yayınları altyapıları sitemizde mevcuttur.

Balkon ya da blok dış cephelerine ve çatılara çanak anten konulmasına izin verilmeyecektir.

Dairenizde kullanabileceğiniz TV yayın sistemleri arasında;

- 1.Odalarda bütün prizlerden receiver' e gerek kalmaksızın 32 adet yerli-yabancı kanallar
- 2.Tüm odalarda DVB-C tuner özellikli TV' ler ile 24 paket dijital QAM yayın izlenebilecektir. Bu özelliği bulunmayan eski nesil TV' lerde bu yayını izlemek için ise DVB-C alıcısı almak gerekmektedir.
3. Kullanıcı tarafından decoder - receiver temin edilip, Digitürk ve D - Smart' a abone olunması halinde dairelerde; Digitürk veya D - Smart veya TV Uydu yayınlarından sadece birisi izlenebilecektir.

Konut sahibinin birden fazla odada uydu (Digitürk, D-Smart, TV Uydu) yayınlarını aynı anda seyredebilmesi için; bina panosundan konut içerisinde yer alan zayıf akım panosuna ekstra kablolamaya ve bina panosuna ekstra üniteler eklenmesine gerek duyulmaktadır. Böyle bir talep olduğunda, **AKON ELEKTRONİK VE MÜHENDİSLİK** firmasına başvurulması gerekmektedir. Bu uygulama ilgili ücretler **AKON ELEKTRONİK VE MÜHENDİSLİK** firması tarafından belirlenmektedir.

Bu sistemlerin altyapı kurulumu için **AKON ELEKTRONİK VE MÜHENDİSLİK** firması ile anlaşma yapılmış olup, blok çanak antenlerin imalatı ve kablolama işlemleri tamamlanmıştır. Böylece daire içerisinde herhangi ilave bir kablolamaya gerek kalmaksızın bu yayınları, uydu alıcısının (Receiver) konut sahibi tarafından temin edilmesi suretiyle izleme olanağı sağlanmıştır.

Uydu alıcınızı kendiniz temin etmenize müteakip **AKON ELEKTRONİK VE MÜHENDİSLİK** firmasından servis hizmeti almak istediğinizde ilk çalıştırma için ilgili firmaya servis ücreti tarafınızca ödenecektir.

32 kanal TV yayını ve 24 Paket Dijital QAM yayını konut içerisinde her odaya gelecek şekilde düzenlenmiştir. Dairelerde; Digitürk veya D-Smart veya TV Uydu yayınlarından sadece birisi izlenecektir.

Digitürk yayını alabilmeniz için, hâlihazırda aboneliğiniz var ise nakil ücreti, aboneliğiniz yok ise kurulum ücreti ödemeniz gerekmektedir. Bu ücretler Digitürk firması tarafından belirlenmektedir.

D-Smart yayını alabilmeniz için, hâlihazırda aboneliğiniz var ise nakil ücreti, aboneliğiniz yok ise kurulum ücreti ödemeniz gerekmektedir. Bu ücretler D-Smart firması tarafından belirlenmektedir.

Merkezi TV sistemi ve alt yapısı ile ilgili her türlü soru, sorun, istekleriniz ve arıza bildirimlerinizi aşağıdaki adres ve telefon numarasından yapabilirsiniz.

AKON ELEKTRONİK VE MÜHENDİSLİK (TV SİSTEMLERİ)

Adres : Atakent Mah. 221. Sok. No:3 A Blok K:11 / 65 Atakent/K.Çekmece - İstanbul

Tel/Fax : 0850 480 28 28

Web : akonelektronik.com – akon@akonelektronik.com

Digitürk yayınları ile ilgili abonelik, her türlü soru, sorun, istekleriniz ve arıza bildirimlerinizi **Digitürk Müşteri Hizmetlerinin** aşağıdaki telefon numarasından yapabilirsiniz.

Digitürk Müşteri Hizmetleri

0 212 473 73 73

D-Smart yayınları ile ilgili, abonelik, her türlü soru, sorun, istekleriniz ve arıza bildirimlerinizi **D-Smart Müşteri Hizmetlerinin** aşağıdaki telefon numarasından yapabilirsiniz.

D-Smart Müşteri Hizmetleri

Tel: 0850 266 0 266

6.9 İnternet Sistemi

Türk Telekom ve Superonline internet altyapısı blok içlerinde mevcuttur. Abone olduğunuzda Türk Telekom ve Superonline'dan bu hizmeti alabilirsiniz.

6.10. Beyaz Eşyaları Yerleştirirken Dikkat Edilecek Hususlar

Konutunuzda beyaz eşyaların montaj işlemlerinde, mutfak dolap modülünde bulaşık makinesi ve fırın için hazırlanan bölümlere uygun ölçülerde ürün almanız gerekmektedir.

Ankastre ve fırınlı ocak seçimlerinizde mutfak tezgâhının tarafınızdan uygun ölçüler doğrultusunda kestirilmesi gerekmektedir. Tezgâh kesim işleminden sonra kesim bölgesine gerekli izolasyon uygulaması yapılmalıdır. Set üstü ocak seçimlerinizde ise mutfak tezgâhında kesim işlemi gerekmeksizin doğalgaz ve elektrik bağlantısını yaptırmanız yeterli olacaktır.

6.11. Isıtma Sistemi Kullanımı**6.11.1. Radyatör Panellerinizin Kullanımı ve Bakımı**

Daire içi kalorifer tesisatlarında bulunan kolektörde, her radyatör paneline ait, sıcak su gidiş ve soğuk su dönüşünü kontrol eden iki adet “mini vana” bulunmaktadır. Bu vanaların kapalı olması durumunda, hattın bağlı olduğu radyatör paneli ısınmayacaktır. Böyle bir arıza oluştuğunda kolektördeki mini vanalarınızın açık olup olmadığını kontrol ediniz.

Radyatör panelinizin altında su akışını kontrol eden (sıcak su girişi ve soğuk su dönüş vanasını kapsayan) H ventil bulunmaktadır. Radyatör panelinizin ısınabilmesi için H ventilin açık olması gereklidir. Vanaların açma kapama işlemi üzerlerindeki 2 adet vidayı tornavida ile sağa sola döndürerek yapılır.

Radyatör panelleriniz, ısıtma sisteminiz devrede iken homojen olarak ısınmıyor ve/veya ses yapıyor ise panelin içerisinde bir miktar hava sıkışmış demektir. Radyatör panelinizin “hava alma purjör anahtarı”

ile purjör noktasından, panelde sıkışan hava tahliye edilebilir. (bkz. Resim1) Hava alma işlemi sırasında purjör noktasından hava ile birlikte bir miktar su da çıkabilir. Bu nedenle bu işlemi yapmadan önce gerekli tedbirleri almanız gerekmektedir.

Radyatör panellerinizin yıllık bakımlarının yapılması, sisteminizin uzun süre problemsiz çalışabilmesi açısından önemlidir.



6.12. Islak Hacimlerde Dikkat Edilecek Hususlar

Islak hacimlerde duvar ile yer kaplamalarının birleşim yerlerinde vitrifiye elemanların seramik / fayans ile birleşim yerlerinde, izolasyon malzemesi olarak antibakteriyel silikon ve poliüretan mastik kullanılmıştır. Mastik ve silikonun malzeme ömründen ve/veya kullanımdan kaynaklanan yıpranmalardan ötürü bu bölgelerdeki mastik ve silikonlar, zamanla deforme olarak görevini yerine getiremez hale gelebilir.

Siz daire kullanıcılarının da bu durumu fark etmemesi halinde; bu mekânlarda kullandığınız yıkama ve yıkanma suları aşağıdaki daireye/kata gidecek ve o daireye/kata hasar verecektir. Bu nedenlerden dolayı; **ıslak hacimlerinizi elinizden geldiği ölçüde silerek temizlemenizi**, zeminde yıkama yapmamanızı, yukarıda anlatılan bölgelerdeki silikon ve mastik dolgularınızı kontrol ederek **belli periyotlarla tamirlerini ve/veya yenilemelerini yaptırmanızı** önemle hatırlatırız.

Dairenizde temizlik yapılırken, ıslak hacim yüzeylerinde lekeler görüldüğü takdirde **tuz ruhu, çamaşır suyu gibi aşındırıcı temizlik malzemelerini kullanmayınız**. Bu malzemeler hem kaplama malzemelerine, hem de aralarındaki derzlere sökücü etki yapmaktadır. Bunun yerine piyasada her gün bir yenisi çıkmakta olan, çok amaçlı temizlik malzemelerinden kullanabilirsiniz. Islak

hacimlerinizde mevcut olan yer süzgeçleriniz, pissu sistemindeki kokuyu geri vermemek amacıyla bir su haznesine sahiptir. Kullanılmayan dairelerde bu suyun zamanla buharlaşması nedeniyle daire içine

pis koku yayılabilmektedir. Bu nedenle **belli periyotlarda yer süzgeçlerine su dökmeniz** gerekmektedir.

Islak hacimlerinizde kullanılan vitrifiye malzemelerinize ait bataryalar ve rezervuar iç takımları üretici firmalarının garantisi altındadır. Banyolarınızda yer alan duş tekneleri su giderleri zamanla pislikle dolabilir ve tıkanabilir. Bu gibi durumlarda kesinlikle su giderini (troplen) **sökmemeniz** gerekmektedir. Tıkanıklığı gidermek için marketlerde rahatlıkla bulabileceğiniz kimyasal ürünlerden kullanabilirsiniz. Bu ürünleri kullanırken, uygulama esnasında çıkan buharı solumamaya ve el ile direkt temas halinde bulunmamaya özen göstermenizi rica ederiz.

6.13 Pvc Doğramaları Kullanırken Dikkat Edilecek Hususlar

Konut içinde ve dış cephede doğramalarınızın bina ile birleştiği arakesitlerde (içeride) silikon ve (dış cephede) poliüretan mastik uygulanmıştır. Silikon ve poliüretan mastik de yapıları itibariyle, hava koşullarındaki değişimin etkisiyle orta vadede ilk performanslarını kaybedebilen malzemelerdir. Bu olay sonuç olarak; yağışların daireye sızıntı yapmasına, rüzgâr sesinin rahatsız edici boyutlara çıkmasına neden olabilmektedir.

Bu nedenle; PVC doğramalarınızı kullanırken, özellikle rüzgârlı havalarda kanatları açık bırakmamanız (çarpma ve / veya uzun süre durma sonucunda ayarları bozulmaktadır) ve her yıl silikon-mastik ayar ve bakımlarını yaptırmanız; ürünün uzun süre sağlıklı kullanımı açısından yararlı olacaktır. Çift açılımlı doğramalarda menteşe tarafı bastırılarak kapatılması gerekmektedir.

6.14 Doğalgazın Güvenli Kullanımı

Bloğunuzda Ağır Bir Gaz Kokusu Duyarsanız Ne Yapmalısınız?

- Kokusuz bir gaz olan doğalgaz, doğalgaz kaçağı olması durumunda kolayca anlaşılabilmesi için çürük sarımsak kokusuyla kokulandırılmıştır. Benzer bir koku duyduğunuzda;
- Kapı ve pencereyi açıp, ortamı havalandırınız.
- Ana vanayı kapatınız.
- Çakmak - kibrit yakmayınız.
- Elektrik ekipmanlarını açmayınız, kapamayınız veya fişten çekmeyiniz.
- Kapı zilini kullanmayınız ve kullanırmayınız.
- Kıvılcım çıkarabileceği için telefonunuzu kullanmayınız.
- Gaz kokusu olan mekânı herkesin boşaltmasını sağlayınız.
- Komşunuzdan veya en yakın bir yerden İGDAŞ 187 Doğalgaz Acil Hattını arayınız.
- 187' ye ulaşamazsanız itfaiyeyi arayınız.
- Koku bodrumdan geliyorsa bodruma girmeyiniz.
- Arızayı kendiniz gidermeye çalışmayınız.
- Sıcak su musluğundan çıkan su çok sıcak olabilir. Haşlanma tehlikesine karşı dikkatli olunuz.

Binaların Dışında Gaz Kokusu Duyarsanız Ne Yapmalısınız?

- Binaların dışında gaz kokusu algıladığınızda hemen 187'no.lu DOĞALGAZ ACİL telefonunu arayarak ihbar yapınız.
- Bu mekândaki insanları uyarınız.
- Aşırı bir gaz kaçağı varsa o bölgenin elektriğini kestiriniz.
- Kordon altına alınmasını ve trafiğin durdurularak bölgenin güvenlik altına alınmasını sağlayınız.
- Gaz kokusu bina dışında olsa dahi, gaz kaçağı çevredeki yakın binalarda ve özellikle de bodrum katlarında olabilir. Bu durumda kesinlikle bodruma girmeyip 187 acil müdahale ekibini uyarınız.

İhbar verilirken dikkat edilecek hususlar şunlardır:

- Adınız, soyadınız ve telefon numaranız
- Gaz kokusu alınan bölgenin adresi ve tarifi
- Gaz kokusunun yoğunluğu (az, çok, aşırı ... vb.)

İGDAŞ Acil Müdahale Ekibi geldiğinde kendilerine yardım ediniz.**Apartman boşluğunda Gaz Kokusu Duyarsanız Ne Yapmalısınız?**

- Ortamı havalandırmak için bina giriş kapısı ile aydınlığa açılan tüm pencereleri açınız.
- Bina girişindeki ana doğalgaz giriş vanasını kapatınız.
- Sigara içmeyiniz, kibrit, çakmak ve ateş yakmayınız.
- Elektrikli cihazlarınızı çalıştırmayınız, çalışır durumda olanları kapatmayınız.
- Elektrik düğmelerini ve kapı zillerini kullanmayınız.
- Asansör ve benzeri cihazları çalıştırmayınız.
- Gaz kaçağının olduğu binada telefonları kullanmayınız.
- **İGDAŞ 187** Doğalgaz Acil Hattına haber veriniz.
- Yönetime haber veriniz.

Hemen söndürülmesi gereken diğer birçok yangın çeşidinden farklı olarak; gaz yangınlarının söndürülmesinde uygulanacak genel kural önce gaz akışını kesmek, sonra söndürmektir. Bu nedenle, gaz yangınına derhal söndürmeye kalkışmamalı, gaz akışı kesilene kadar yanmasına izin verilmelidir. Bu arada, gaz kesilerek yangın söndürülünceye kadar, yakındaki yanabilir maddelerin, yanan gazdan

yayılan ısıyı absorbe ederek tutuşmasını önlemek için mümkünse uzaklaştırılması veya çevresi su ile soğutularak korunması gerekmektedir. Eğer akan gazı kesecek vanayı kapamak için, yangının söndürülmesi mutlaka gerekiyorsa, çok kısa bir sürede gaz alevleri söndürülerek vana kapatılmalıdır.

Gaz alevleri karbondioksitli ya da diğer tip söndürücülerle söndürüldüğünde, yanmamış gaz akmaya devam ederse, çok büyük bir olasılıkla, havayla patlayıcı bir karışım yaparak herhangi bir tutuşma kaynağına eriştiğinde patlamaya neden olur. Bu patlama ise gazın yanmasından dolayı oluşabilecek zarardan çok daha fazla bir zarar meydana getirebilir. Bu nedenle öncelikle gaz akışının kesilmesine büyük önem gösterilmelidir.

Deprem Güvenlik Önerileri:**Deprem öncesinde;**

- Doğalgaz tesisatınızın ana kapama vanası yerini öğreniniz.

Deprem sonrasında;

- Doğalgaz ana kesme vanasını veya diğer vanaları hemen kapatınız.
- Doğalgaz yakıcı cihazlarınızı, su ısıtıcılarınızı, duman bacalarını, havalandırma menfezlerini kontrol ediniz.
- Gaz sızıntısının tamamıyla giderildiğinden emin olmadan elektrik düğmelerini açıksa kapatmayınız, kapalıysa açmayınız.
- Telefonu kullanmayınız, ateş ve kıvılcım üreten aletleri yakmayınız veya açmayınız.

6.15. Uzun Süreli Seyahatlerde Konut Sistemlerinde Yapacağınız Düzenlemeler

- Pencerelerin kapalı tutulması gerekmektedir.
- Su vanalarının ortak mahallerde bulunan şafttan kapatılması gerekmektedir.
- Doğalgaz sayaç bağlantısında bulunan vana kapatılmalıdır.
- Arzu edilirse, daire sakinleri tarafından daire içi elektrik panosundan sigortalar kapatılır. Buzdolabı prizinin hariç tutulması tavsiye olunur.
- Kullanılmadığı zamanlarda tüm elektrikli cihazlar kendi kumandasından değil üzerindeki açma / kapama düğmesinden kapatılmalıdır (Küresel enerji tasarrufu için.).

Damlatan musluklarınız için mutlaka ilgili yerlere haber veriniz (Küresel su tasarrufu için).

6.16. Evcil Hayvanlar İle İlgili Hususlar

Soyak Konforia Projesinde köpek, kedi, kuş gibi evcil hayvan barındırmak ancak komşuluk hukuku kurallarına aykırı olmamak, ana taşınmazda bulunan diğer komşuları rahatsız etmemek şartı ile mümkündür. Evcil hayvanlar Site Yönetimi tarafından belirlenen yerler dışında gezdirilemez ve bağlanamaz. Ayrıca hayvanların dışkılarının da kendileri için ayrılan alanlar dışındaki yerlere yaptırılmasına müsaade edilmeyecektir ve tüm temizlik işinden evcil hayvan sahipleri sorumlu tutulacaklardır.

6.17. Siteye Emlakçı Giriş ve Çıkışı İle İlgili Hususlar

Soyak Konforia Projesi sakinlerinin dairelerini kiraya vermek veya satmak için emlakçıyla anlaşmaları halinde, ilgili site sakininin emlakçıyla ilgili kimlik ve akit bilgisini Site Yönetimine bildirmesi zorunludur. Aksi takdirde emlakçılar siteye alınmayacaklardır.

6.18. Arızalarda Başvuracağınız Kaynaklar

Karşılaşılan ortak alanlarla ilgili arıza durumlarında Soyak Konforia Projesi Yönetimine bildirilmesi durumunda arızaya müdahale edilecektir.

7. ORTAK ALAN UYGULAMALARI

7.1 Ortak Alanlar

Kat maliki, ana gayrimenkulün tüm ortak yerlerinin de malikidir. Ortak yerlerden kanun ve Yönetim Planı hükümlerine göre kullanma ve yararlanma haklarına sahiptir.

Tüm kullanıcılar tesisin mimari durumuna ve bakımına itina göstermekle yükümlüdürler. Kat maliki ve Yönetim Kurulu onayı olmadıkça ortak alanları kendi özel amaçları doğrultusunda depo, resepsiyon, kafeterya, bekleme odası vb. amaçlarla kullanamazlar, buralara tadilat ve dekorasyon yapamazlar.

7.2 Uygulamalar

Soyak Konforia Projesi'nde ortak alan uygulamaları ile ilgili aşağıda belirtilen Soyak Konforia Projesi Site Yönetiminin işletimi ve kontrolündedir.

- Ortak Alanların Temizliği
- Çöplerin Toplatılması
- İlaçlama Uygulamaları

- Bahçe Bakım – Peyzaj Uygulamaları
- Yakıt Alımı

7.3. Periyodik Bakımlar

Soyak Konforia Projesi'nde kullanılan mekanik - elektrik sistemler ile ilgili Site Yönetimince yapılması / yaptırılması önerilen bakım periyotları aşağıda tabloda belirtilmiştir. Ayrıca tedarikçi, üretici el kitaplarında bulunan bakım periyotlarına, bakım yöntemine uyulma zorunluluğu bulunmaktadır. Sistemlerin bakımlarının yapılması, verimli çalışmasını ve ömürlerinin uzamasını sağlar.

SOYAK KONFORIA ROJESİ'NDE TAVSİYE EDİLEN CİHAZ BAKIM SÜRELERİ			
MEKANİK		BAKIM PERİYOTU	YAPTIRILACAK KURULUŞ
	TEMİZ SU HİDROFORU	6 AYLIK	YETKİLİ SERVİS
	MODÜLER PASLANMAZ ÇELİK SU DEPOSU	6 AYLIK	YETKİLİ SERVİS
	YANGIN POMPASI SİSTEMİ	6 AYLIK	YETKİLİ SERVİS
	BAHÇE SULAMA HİDROFORU	6 AYLIK	YETKİLİ SERVİS
	SİRKÜLASYON POMPALARI	YILLIK	YETKİLİ SERVİS
	SIĞINAK FANLARI	6 AYLIK	YETKİLİ SERVİS
	OTOPARK FANLARI	6 AYLIK	YETKİLİ SERVİS
	KAZAN VE BOYLERLER	YILLIK	YETKİLİ SERVİS
	KALORİMETRELER	YILLIK	YETKİLİ SERVİS
	SICAK VE SOĞUK SU SAYAÇLARI	1 AYLIK	YETKİLİ SERVİS
	KAZAN BACASI	YILLIK	YETKİLİ SERVİS
	KAZAN ARITMA SİSTEMİ	6 AYLIK	YETKİLİ SERVİS
ELEKTRİK		BAKIM PERİYOTU	YAPTIRILACAK KURULUŞ
	Yıldırımdan Korunma Tesisatı Temel Topraklaması	Yıllık	Elektrik Mühendisleri Odası veya Sorumlu Kuruluşlar
	Jeneratör Topraklaması	Yıllık	Elektrik Mühendisleri Odası veya Sorumlu Kuruluşlar
	Blok Pano Topraklaması	Yıllık	Elektrik Mühendisleri Odası veya Sorumlu Kuruluşlar
	Çevre Aydınlatma Topraklaması	Yıllık	Elektrik Mühendisleri Odası veya Sorumlu Kuruluşlar
	Asansör Bakımları	Aylık	YETKİLİ SERVİS
		6 Aylık	YETKİLİ SERVİS
		Yıllık	YETKİLİ SERVİS
	Yangın Alarm Sistemi Bakımları		
		Yıllık	YETKİLİ SERVİS
	Yıldırımdan Korunma Tesisatı Bakımları	Yıllık	YETKİLİ SERVİS

TV Sistemi	Yıllık	YETKİLİ SERVİS
İnterkom Sistemi	Yıllık	YETKİLİ SERVİS
Jeneratör Bakımları	Jeneratör setleri çalışmaya başladıktan 50 saat sonra veya bu saat dolmaz ise 6 ay içerisinde bakımdan geçirilmelidir.	YETKİLİ SERVİS
	50 saat	YETKİLİ SERVİS
	200 saat	YETKİLİ SERVİS
	400 saat	YETKİLİ SERVİS
	1200 saat	YETKİLİ SERVİS
	2400 saat	YETKİLİ SERVİS
	Her Yıl	YETKİLİ SERVİS
BAHÇE SULAMA SİSTEMİ	BAKIM PERİYODU	YAPTIRILACAK KURULUŞ
SPRİNKLER	6 AYLIK	YETKİLİ SERVİS
SELENOİD VANALAR	6 AYLIK	YETKİLİ SERVİS
MANUEL SULAMA VANALARI	6 AYLIK	YETKİLİ SERVİS
KONTROL ÜNİTELERİ	6 AYLIK	YETKİLİ SERVİS

BİTKİSEL PEYZAJ	BAKIM PERİYODU	YAPTIRILACAK KURULUŞ
Bitkisel Peyzaj bakımı	haftalık	Bitki bakımı konusunda yetkinliği olan kişi veya kuruluş

8. ACİL DURUM YÖNETİM SİSTEMİ (ADYS)

Yangın, deprem, hırsızlık, soygun vb. tehditlerin oluşması halinde can ve mal güvenliği için Soyak Konforia Projesi'nde herhangi bir paniğe meydan vermeden, koruma planları çerçevesinde gerekli tedbirlerin alınmasına yönelik yapılan çalışmalardır.

Bu nedenle alınacak tedbirler, Soyak Konforia Projesi'nde bulunan tüm insanların can güvenliğini sağlamak, her türlü kıymetli evrak ve malzemenin zarar görmesine engel olmak amacına yöneliktir.

Acil Durum Yönetim Sisteminin kurgulanması, Soyak Konforia Projesi Yönetimi tarafından yapılır. Söz konusu sistemle ilgili bilgiler periyodik olarak kullanıcılarla paylaşılır.

8.1. Yangın

Herhangi bir malzemenin kısa bir süre içerisinde tutuşma sıcaklığına erişerek oksijenle kimyasal reaksiyona girmesi olayına yanma, olayın civardaki malzemeyi etkileyerek büyük hacimlere erişmesi durumuna ise yangın denilmektedir.

Çıkması muhtemel her türlü yangına karşı önleyici, zayıyatı azaltıcı tedbirlerin alınarak bir plan dâhilinde uygulanmasını sağlamak başlıca hedeftir.

8.1.1. Yangını Meydana Getiren Unsurlar

- Hava (Oksijen)
- Yanıcı Madde (Katı, sıvı, gaz)
- Ateş (Kıvılcım, biyolojik kaynak, kimyasal kaynak, metalik çarpma, sürtünme)

İlk iki unsurun yan yana olması her zaman mümkün olup üçüncü unsur olan ateş faktörüne dikkat edilmesi gerekir.

8.1.2 Yangını Başlatacak Faktörler

- Güneş ısısı.
- Havalandırmanın olmadığı yerlerde yoğunlaşan gazların sebep olacağı patlamalar.
- Statik elektrik.
- Şebeke elektriği.
- Yanıcı sıvılar.
- Mekanik kazalar.
- Isıtma ve aydınlatma sistemindeki arızalar.
- Yanıcı gazlar.

8.1.3. Yangına Karşı Alınacak Tedbirler

- Soyak Konforia Projesi içinde bulunan tüm elektrik donanımları teknik özelliklerine göre kullanma yerine uygun olarak inşa edilmiştir. Yapılacak olan ilave ve tadilatlarda mutlaka bu standartlar muhafaza edilmeli, işlemler mutlaka Yönetim nezaretinde yapılmalıdır. Elektrik panolarının içerisinde bulunan klemens bağlantılarındaki gevşemeler ilgililerce periyodik olarak kontrol edilmelidir.
- Soyak Konforia Projesi içine herhangi bir sebepten dolayı yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı madde sokulmamalıdır.
- Soyak Konforia Projesi içinde değişik birimlere ait personel veya taşeron / müteahhit / bakım onarım firması tarafından onarım / tadilat / dekorasyon / bakım işleri yürütülürken genel emniyet kurallarına dikkat edilmeli, kaynak, havya, püremüz vb. yangına neden olabilecek çeşitli araç gereç ve takımlar kullanıma başlamadan önce Yönetimine bilgi verilerek gerekli hazırlıkların

- yapılması sağlanmalı, çevrede gerekli yangından korunma, söndürme önlemleri alınmalı ve bu işlemlerin yapıldığı ilgililerce kontrol edilmelidir.
- Soyak Konforia Projesi teknik hacim bölümü, ısıtma ve tesisat mahalleri, telefon santralleri, jeneratör kabin ve mahalleri, dağıtım pano mahalleri, asansör makine daireleri vb. hassas yerler ve ortak alanlarda yeteri kadar uygun yangın söndürme araçlarının bulundurulması, bu araç gereç ve sistemlerin devamlı olarak hazır ve bakımlı bir durumda tutulması sorumluluğu Soyak Konforia Projesi Yönetimi'ne aittir.
- Ortak alan olarak kabul edilen asansör holleri, yangın merdiven boşluklarına kesinlikle malzeme konulmamalı, bu alanlar ilgili birimlerce dekorasyon veya başka bir amaç için tadil edilmemeli, yangın esnasında insanların kaçacağı veya yangına müdahale edilebilecek mahaller kesinlikle kapatılmamalı veya engellenmemelidir. Birimler bağımsız bölümlerinde yapacakları tadilatlar ile ilgili gerekli projeleri Soyak Konforia Projesi Yönetimine göndermeli, gerekli onay alındıktan sonra bu projelerin icrasına başlanmalıdır. Yangına sebep olabilecek her türlü şüpheli durumla karşılaşıldığında gerekli yangın tedbirleri alınmalı ve Soyak Konforia Projesi Yönetimi' ne haber verilmelidir.

Soyak Konforia Projesi Mevcut Yangın İhbar Ve Söndürme Sistemleri

- Bloklarda, acil durumlarda ikaz vermek üzere analog adresli yangın ihbar sistemi ve yangın anında kullanılmak üzere yangın dolapları mevcuttur. Blok içinde her katta yangın butonu ve yangın sireni, Jeneratör odasında, Elektrik pano odasında, Kazan Dairesinde, Hidrofor odasında, Depo ve Asansör kuyularında duman dedektörleri bulunmaktadır. Dedektörlerden herhangi bir algılama yapıldığında ya da acil durumda butona basıldığında katlarda sirenler ikaz verecektir. Bloklardan gelen yangın alarm sinyalleri ana güvenlik kulübesinden izlenecektir. Ayrıca kapalı otoparkta CO gaz algılama sistemi bulunmaktadır.
- Doğalgaz sistemi ile ilgili olarak ayrıca, blok girişine deprem algılama cihazından kumandalı 1 adet selenoid vana monte edilmiştir.
- Herhangi bir gaz kaçağı olması durumunda, algılama cihazlarından gelen sinyal bloğun gazını tamamen keserek tehlikenin büyümesini engelleyecektir.
- Blok da bulunan yangın merdivenleri bir tehlike anında sakinlerin binayı emniyetle tahliye etmesi amacıyla. Katlarda bulunan sahanlıklara ve yangın merdivenine, ayakkabı, bisiklet vb. eşyaların konulması kesinlikle yasaktır.

Doğalgaz Sistemi İle İlgili Olarak Ayrıca;

- Blok girişlerine 1 adet deprem algılama cihazı için, solenoid vana monte edilmiştir.
- Herhangi bir gaz kaçağı olması durumunda, algılama cihazlarından gelen sinyal bloğun gazını tamamen keserek tehlikenin büyümesini engelleyecektir.

8.1.4. Yangın Anında Yapılacak İşler

Anormal bir durum ile karşılaşan bir kimse (Duman, yanık kokusu, yangın v.b.) soğukkanlılığını muhafaza ederek aşağıdaki uygulamaları yapmalıdır;

- Telaşlanmayınız.
- Bulunduğunuz yerde manuel yangın ihbar butonu varsa basınız ve yangını çevrenizdekilere duyurunuz.
- En seri vasıta ile Soyak Konforia Projesi Yönetimini haberdar ediniz. Soyak Konforia Projesi Yönetim yetkilileri yangın ikazını aldıktan sonra süratle yangın mahalline gideceklerdir. Eğer yangını kendi imkânları ile söndürebilecek durumda iseler İtfaiye teşkilatına haber vermeksizin elindeki ekipmanlarla yangını söndüreceklerdir.

- Can ve mal emniyetini riske etmeyecek şekilde mevcut yangın söndürme teçhizatını kullanarak yangını çıktığı anda söndürmeye çalışınız, yangının tahribatını ve yayılmasını önleyici, azaltıcı tedbirleri alınız. Bunları yaparken kendinizi ve başkalarını tehlikeye atmayınız.
- Yangının yayılmasını önlemek için kapı ve pencereleri kapatınız.
- Eğer Yangın daha ciddi boyutlarda ise, İtfaiye' ye telefon ediniz, adresi en kısa ve doğru şekilde bildiriniz, mümkünse yangının cinsini bildiriniz.
- İtfaiye gelinceye kadar yangını söndürmek için elde mevcut imkânlardan yararlanınız.
- Görevlilerden başkasının yangın sahasına girmesine mani olunuz.
- Eğer yangın kontrol edilemez boyutlarda ise binayı tahliye ettiriniz. Tahliye emri verildiğinde yangın sirenlerini devreye alınız, asansörleri yangın konumuna alınız ve yangın vantilatörlerini devreye alınız.
- İtfaiye araçlarının binaya yaklaşmasını kolaylaştırmak amacıyla bina çevresini araçlardan arındırınız.
- Kuruluş, görev ve çalışma biçimleri önceden belirlenen servisler (Koruma, kurtarma, ilk yardım, v.b.) kendileri ile ilgili çalışmaları yapacaklardır.
- Eğer yangın gece meydana gelmişse, yangını ilk gören kişi öncelikle İtfaiye' ye (110'no.lu telefonla) yangının çıktığı yeri adres belirterek haber verecek, daha sonra yangın alarm sistemini çalarak binada bulunan diğer kişileri haberdar edecektir. Ayrıca acil durumlarda aranacak kişiler listesinde bulunan telefon numaralarını arayarak yetkili kişilere haber verilecektir.

8.2. Deprem

Deprem olabileceği daha önceden kestirilemeyen ve insan faktörü dışında gelişen bir doğal afet türüdür. Deprem yol açacağı zararları en aza indirmek alınan tedbirlerin ne derece etkili olduğuna bağlıdır. Depreme karşı korunmak amacı ile alınabilecek başlıca tedbirler şunlardır;

- Binalar depreme karşı yönetmeliklerde belirtilen esaslara uygun bir şekilde yapılmıştır.
- Deprem anında meydana gelebilecek yangınlara karşı gerekli malzeme ve teçhizatı önceden hazır bulundurulması.
- Olabilecek yaralanmalara karşı gerekli olan ilk yardım malzemelerinin bulundurulması.
- Deprem esnasında ve deprem sonrası hareket tarzının bilinmesi.

8.2.1. Deprem Anında Yapılacaklar

Deprem, başlangıç ve bitiş zamanı arasında sadece bir kaç saniye olan bir olaydır. Bu nedenle yapılacak ilk şey paniğe kapılmadan kişinin kendi can emniyetini sağlayacak davranış biçimini göstermesidir. Bu davranış biçimi;

- Sakin olun,

- Camlardan uzak bulunun,
- Çerçeve, dolap gibi hareket edebilecek objelerden uzak bulunun,
- Kolon ve kapı eşiklerine yakın yerlerde bulunun,
- Ağır, sağlam bir masa v.b. altına sığının,
- Sarsıntı durana kadar başınızı ve boynunuzu koruyacak bir pozisyonda bulunun,
- Sarsıntı durana kadar binayı terk etmeye çalışmayın, bu amaçla asansör ve yangın merdivenlerine doğru koşmayın,
- Asansörde iseniz; deprem sensörü dolayısıyla, asansör en yakın kata ulaşarak kapısını açacaktır

8.2.2. Deprem Sonrası Yapılacaklar

- Artçı sarsıntılara hazır olunuz, bazıları güçlü olabilir.
- Deprem esnasında yaptıklarınızın aynısını, artçı sarsıntılar esnasında da yapınız.
- Yangın merdivenlerini kullanarak binayı terk ediniz ve toplanma mahallinde toplanınız.
- Kesinlikle asansör kullanmayınız.
- Biliyorsanız, bağımsız bölüm elektriğini panosundan kesiniz.
- Etrafınızda yaralı, özürlü varsa binayı terk esnasında yardımcı olunuz.
- Binayı terk etmeden önce, rapor edebileceğiniz hasarlar için çevrenize hızlıca göz atınız.

9. Önemli Telefonlar

9.1. Acil Durum Telefonları

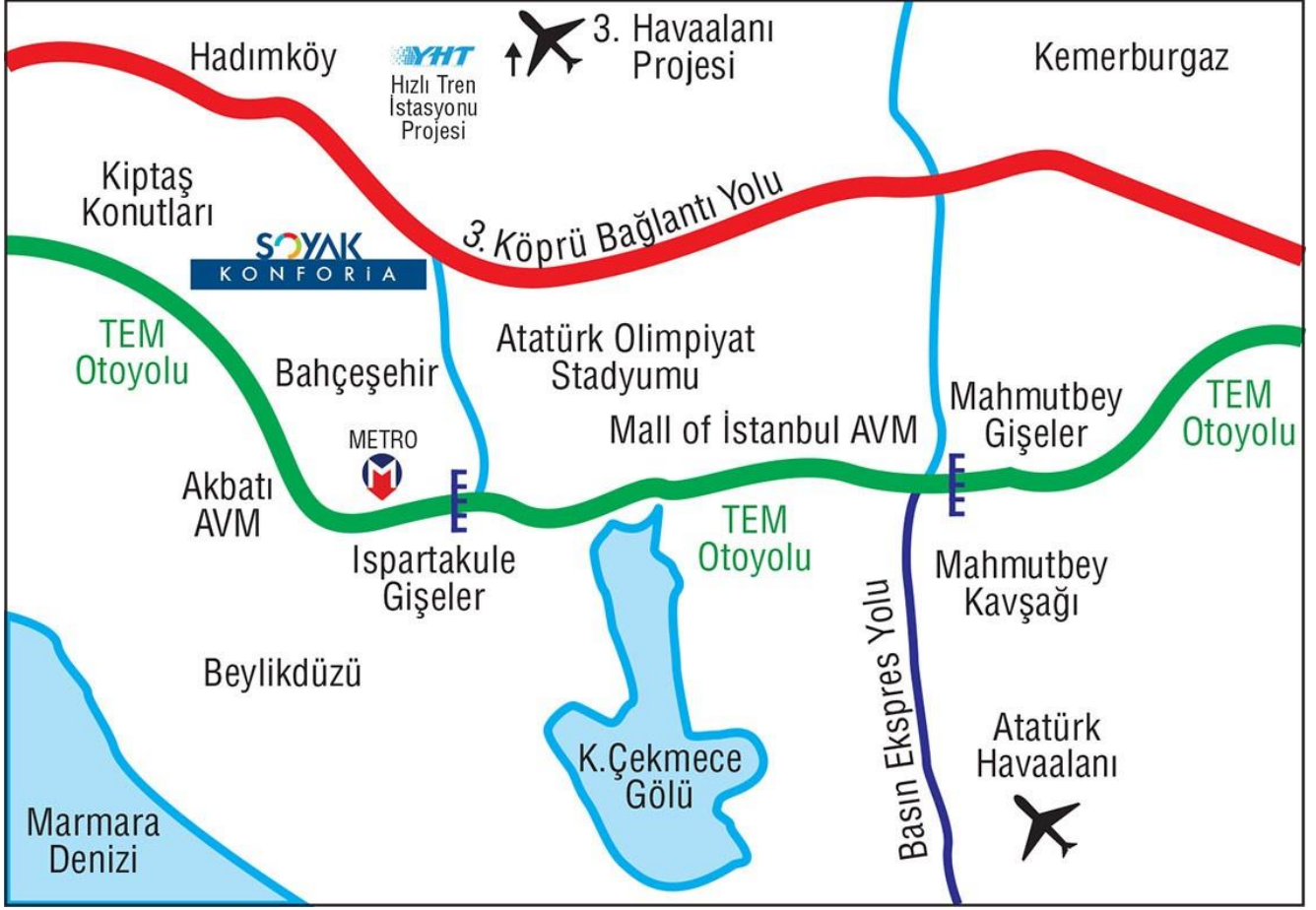
ACİL TELEFONLAR

Yangın İhbar	110
Ambulans	112
Zehir Danışma	114
Posta Kodu Danışma	119
Telefon Arıza	121
AFAD	122
Alo DASK	125
Alo Ürün Güvenliği	130
Alo Taksi	134
Alo Terör İhbar Hattı	140
Alo Sosyal Yardım Hattı	144

Alo Eğitim Milli Eğitim Bakanlığı	147
Alo Zabıta	153
Polis İmdat	155
Jandarma İmdat	156
Alo Karayolları	159
e-Devlet	160
Otoyol Acil Yardım	161
Telekom Borç Sorma	163
Kızılay	168
Sosyal Güvenlik Kurumu	170
Sigara Bırakma Danışma Hattı	171
Alo Gıda Hattı	174
Alo Tüketici	175
Alo RTÜK	178
Alo Valilik	179
Çevre Bilgi Hattı	181
Hastane Randevu Hattı	182
Kadın ve Sosyal Hizmetler Hattı	183
Sağlık Danışma	184
Su Arıza	185
Elektrik Arıza	186
Gaz Arıza	187
Cenaze İşlemleri	188

Vergi Danışma	189
Uyuşturucu ile Mücadele	191
Alo Nüfus	199





POSTA ADRESİNİZ:

Soyak Konforia Projesi

Proje:	Soyak Konforia
Pafta No:	F21d-14c-4a
Ada/Parsel No:	226/4
Adres:	Arnavutköy İlçesi Deliklikaya Mah. Evrim Sk. Dış Kapı No: 1A(A Blok için) / 1B (B Blok için) PK: 34555 İSTANBUL

SOYAK KONFORIA SİTE YÖNETİMİ

Adres : SOYAK KONFORIA SİTESİ YÖNETİMİ Arnavutköy İlçesi Deliklikaya Mah. Evrim Sk. Dış Kapı No: 1A – 34555 Arnavutköy - İstanbul

Tel : Site Müdürü (0505 975 2982)

E-posta: soyakkonforiasiteyonetimi@gmail.com



MÜŞTERİ HİZMETLERİ REHBERİ

Bu mini rehber ile amacımız siz değerli müşterilerimize Soyak Müşteri Hizmetleri'ne ulaşabileceğiniz farklı iletişim kanallarını aktarmak ve alabileceğiniz hizmetler konusunda bilgi vermektir.





444 0 795

Çağrı Merkezi aracılığı ile Müşteri Hizmetlerimize ulaşabilirsiniz. Satış Sonrası Müşteri Hizmetlerine ulaşmak için önce 2'yi, Teknik arıza bildirimleri ve randevu talepleriniz için 1'i, diğer konularla ilgili bilgi almak için 2'yi tuşladığınızda Müşteri Hizmetleri Yetkililerimizden yardım alabilirsiniz.



www.soyak.com.tr

Soyak internet sayfamız aracılığı ile Müşteri Hizmetleri Bölümü'ne ulaşabilirsiniz. Müşteri Hizmetleri Bölümü'nde farklı projelerimize ait Tanıtım ve Kullanım El Kitaplarını, Site Yönetimi iletişim bilgilerini bulabilirsiniz. Ayrıca projemizde gerçekleştirilen etkinlikleri, Soyak Çatımız dergisinin online versiyonuna yine internet sitemizden ulaşabilirsiniz.



Canlı Destek

Soyak internet sayfasındaki Müşteri Hizmetleri bölümünden, Müşteri Hizmetleri yetkililerimize kolayca ulaşabilir, karşılıklı anında yazışma ile Canlı Destek alabilirsiniz.



info@soyak.com.tr

Öneri ve taleplerinizi internet üzerinden e-posta yoluyla info@soyak.com.tr adresine iletebilirsiniz. İletmiş olduğunuz bilgiler kısa sürede değerlendirilir ve tarafınıza geri dönüş yapılır.



Sıkça Sorulan Sorular

Aklınıza takılan sorular için, hızlıca Soyak internet sitesindeki SSS bölümüne göz atabilirsiniz. İhtiyacınıza yönelik yanıtları bu bölümde bulabilirsiniz.