

15/
309

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**TOPLU KONUTLARIN KULLANIM EVRESİNDE BELİREN
BAKIM SORUNLARININ
ÇÖZÜMÜNE İLİŞKİN BİR YÖNTEM ARAŞTIRMASI**

(Doktora Tezi)

**SEVİNÇ İPEKAR
YÜKSEK MİMAR**

İstanbul - 1987

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



TOPLU KONUTLARIN KULLANIM EVRESİNDE BELİREN
BAKIM SORUNLARININ
ÇÖZÜMÜNE İLİŞKİN BİR YÖNTEM ARAŞTIRMASI

(DOKTORA TEZİ)

SEVİNÇ İPEKAR
YÜKSEK MİMAR



İSTANBUL - 1987

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ
GENEL KİTAPLIĞI

Kot : R 151 309
Alındığı Yer : Fen Bil. Ans.
Tarih : 16/9/1989
Fatura :
Fiatı : 7.000 TL
Ayniyat No : 1/15
Kayıt No : 46292
UDC : 378.242-726.2
Ek :

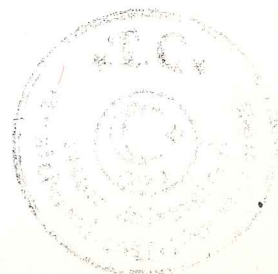


+



İ Ç İ N D E K İ L E R

	<u>Sayfa</u>
TÜRKÇE ÖZET	ii
İNGİLİZCE ÖZET	v
TEZİN PLANI	viii
1. BÖLÜM - GİRİŞ-AMAÇ-KAPSAM	1
2. BÖLÜM - TOPLU KONUTLARDA BAKIM SORUNLARI.....	17
3. BÖLÜM - TOPLU KONUTLARDA BAKIM SORUNUNUN ÇÖZÜMLENMESİ İÇİN BİR YÖNTEM GELİŞTİRİLMESİ.....	41
4. BÖLÜM - TEZİN SONUÇLARI	54
KAYNAKÇA	61
ÖZGEÇMİŞ	64



ÖZET



Bu tezde toplu konutların sorunları genelde incelenip, bunların arasından BAKIM sorunu alınıp kullanım, tasarım ve yapım evrelerinde incelenmiş ve bakımın örgütlenmesi açısından bir öneri getirilmiştir.

Çalışma 4 bölümden oluşmaktadır.

1. BÖLÜM

- . Birinci bölümde toplu konutun oluşum sebepleri, tarihsel süreç içinde gelişmesi, dünyada ve ülkemizdeki ilk toplu konut örnekleri belirtilmiştir.
- . Ayrıca toplu konutun tanımı yapılmış ve yasalar çerçevesinde toplu konut olabilme şartları vurgulanmıştır.
- . Toplu konutun sınıflandırılması yapılmış ve sınıflandırma iki yönden ele alınmıştır. Sınıflandırılmılardan biri toplu konutu yaptıran diğeri ise bakım uygulamalarını yaptıran kişi veya kuruluşlar açısından yapılan sınıflamalardır.
- . Toplu konutun oluşum evreleri incelenmiş ve bu evreler tasarım ve yapım evreleri olarak belirtilmiştir.
- . Toplu konut sorunları incelenmiştir. Bunlar; fiziksel, sosyolojik, sağlık, görsel, akustik ve bakım sorunlarıdır.

Kullanım evresinde ortaya çıkan ve kullanıcıyı en çok rahatsız eden sorun bakım sorunudur.

2. BÖLÜMDE

Birinci bölümde ortaya konan toplu konut sorunlarından BAKIM sorunu ele alınıp tanımı yapılmıştır.



. Bakımın türleri belirtilmiş

- Öncelikli bakım
- Denetleyici bakım
- Koruyucu bakım
- Onarım
- Değişirme
- Yenileme

olarak ayrımları yapılmıştır.

. Bakım türlerinin ne zaman ve hangi aralarla yapıldığı incelenmiştir.

Bunlar;

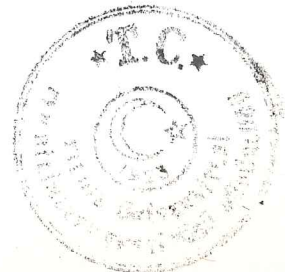
- Günlük
- Haftalık
- Aylık
- 3 aylık
- 6 aylık
- Yıllık bakım diye zamana göre sınıflandırılmışlardır.

. Bakım teşkilatının ülkemizde ve diğer ülkelerde oluşmaları izlenmiş. Bu teşkilatın kullanım evresinde yasalara göre

- Oluşması
- İşleyişi
- Görev etkinlikleri vurgulanmıştır.

. Bakım sorunlarının yapının hangi evresinden kaynaklandığı incelenmiş

- Tasarım
- Yapım
- Kullanım evrelerindeki bakım sorunları ortaya konmuştur.



3. BÖLÜM

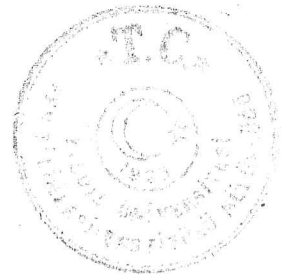
Toplu konutlarda bakımın çözümlenmesi için bir yöntem geliştirilmiş ve çalışma toplu konutlarda bakım teşkilatını oluşturmaya yönelik olup, bu teşkilatın, konutun kullanım, yapım ve tasarım evresindeki etkinlikleri gereği ortaya konmuştur.

Bakım sorununun yapının yalnızca kullanım evresini ilgilendiren bir sorun olmadığı vurgulanmış ve kullanım aşamasında ortaya çıkıp kaynağının hangi evrelerden oluştuğu belirlenip toplu konut bakım teşkilatının tasarımcı ve yapımçıya öneri getirebilecek bir bünyeye (teknik eleman toluluğuna) sahip olması gerekliliği ortaya konmuştur.

Bu etkinlikler sonucunda önerdiğimiz Toplu Konut Bakım Teşkilatı işleyiş şeması oluşturulmuştur.

4. BÖLÜM

Bu bölüm sonuç bölümü olup konutun tüm evrelerinde etkin olacak olan bakım teşkilatının kullanıcıya getirdiği kolaylıklar ve yararlar ortaya konmuştur. Bakım teşkilâtı adına çalışırken yapımçı ve tasarımcıya da edindiği bakım tecrübelerinden dolayı öneri getirirken onların bakım hatalarını tekrarlama-larına yardımcı olur.



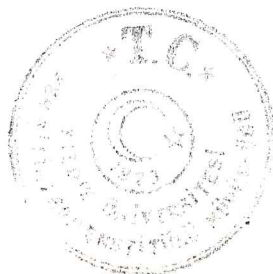
SUMMARY

In this research work, housing problems are investigated in general, and among these, maintenance problem is investigated from the point of view of design period, construction period and using period. A suggestion is made for the organization of maintenance. This work includes four sections.

SECTION 1

In this section the improvement of housing, and its historical development is investigated. The first example in the world, and the first example of housing in our country is demonstrated.

- . A definition of housing is made; and the legal conditions of housing is identified.
- . A classification of housing is made. This classification is pointed out in accordance with the constructor; and it is also pointed out in accordance with the maintenance organization.
- . All the periods of the housing process is investigated. Design and construction periods are emphasized as the main periods.
- . The problems of housing are discussed. These are physical, sociological, health, visual, acoustics and maintenance problems. Maintenance problem is the one which is recognized during the using period. The user is very much affected by this problem.



SECTION 2

In this section the maintenance problem is investigated in detail.

Types of maintenance are:

- Priority maintenance
- Controlling maintenance
- Protective maintenance
- Repairment
- Changing
- Renewal

When and in what periods these maintenance types are applied is pointed out.

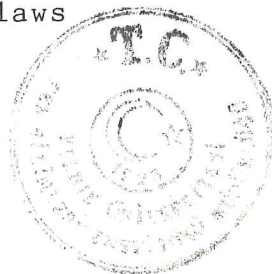
A classification is made as:

- Daily
- Weekly
- Monthly
- 3 months
- 6 months
- Yearly

. The constitution of the maintenance organization in our country, and in other countries is explored.

The efficiency of this organization during the using period is emphasized

- its constitution in accordance to laws
- its functioning
- its duty efficiency



. The importance of the efficiency of the maintenance problem during the

- Desing
- Construction
- Using

periods is indicated.

SECTION 3

A method is developed for solving the maintenance problem of housing. This work aims to provide a maintenance organization.

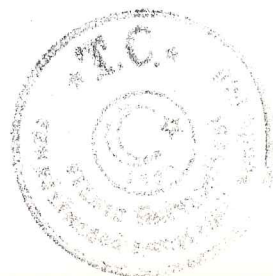
The need for, and the efficiency of this organization during the using, construction and design periods is pointed out.

The maintenance problem is not only a problem of the using period. It happens to be recognized during this period. But it is originated from the preceding periods.

This knowledge enables making propositions to the designer and the constructor. Thus the importance and the need for a technical team among the working group is pointed out.

SECTION 4

This is the conclusion section. It emphasizes the importance and the efficiency of the maintenance organization; the facility and the benefits it brings to the user is stated. Besides, the maintenance organization is also helpful to the designer and the constructor by its suggestions.



TOPLU KONUTLARIN KULLANIM EVRESİNDE BELİREN BAKIM SORUNLARININ ÇÖZÜMÜNE İLİŞKİN BİR YÖNTEM ARAŞTIRMASI

1. BÖLÜM GİRİŞ-AMAÇ-KAPSAM

1. TOPLU KONUT OLGUSU

- 1.1. Tanımı
- 1.2. Sınıflandırılması
- 1.3. Oluşum Evreleri
 - 1.3.1. Tasarım
 - 1.3.2. Yapım
- 1.4. Kullanım Evresi
- 1.5. Sorunları
 - 1.5.1. Fiziksel
 - 1.5.2. Sosyolojik
 - 1.5.3. Sağlık
 - 1.5.4. Görsel
 - 1.5.5. Akustik
 - 1.5.6. Bakım

2. BÖLÜM TOPLU KONUTLARDA BAKIM SORUNLARI

- 2.1. Bakımın Tanımı (Ülkemizde ve Diğer Ülkelerde Bakımın İşleyişi)
- 2.2. Bakımın Türleri
 - 2.2.1. Öncelikli Bakım (Kullanıcının Yaptığı Bakım)
 - 2.2.2. Bakım Teşkilatının Yaptığı Bakım
 - 2.2.2.a. Denetleyici Bakım
 - 2.2.2.b. Koruyucu Bakım
 - 2.2.2.c. Onarma
 - 2.2.2.d. Değiştirme
 - 2.2.2.e. Yenileme
- 2.3. Bakımın Zamanlaması
- 2.4. Bakım Teşkilatı (Ülkemizde ve Diğer Ülkelerde Bakım Teşkilatı)
 - 2.4.1. Yasalara Göre Oluşması
 - 2.4.2. İşleyişi
 - 2.4.3. Görev ve Etkinlikleri



2.5. Bakım Sorununun Oluştığı Evreler

2.5.1. Tasarım Evresi

2.5.2. Yapım Evresi

2.5.3. Kullanım Evresi

3. BÖLÜM

TOPLU KONUTLARDA BAKIM SORUNUNUN ÇÖZÜMLENMESİ İÇİN BİR YÖNTEM GELİŞTİRİLMESİ

3.1. Kullanım Evresinde Bakım Teşkilatının İşleyişi

3.1.1. Rutin Bakım

3.1.2. Tasarım ve Yapıma Kaynak Hazırlayan Kullanım Evresi Bakım Çalışması

3.2. Yapım Evresinde Bakım Teşkilatının İşleyişi

3.2.1. Yapım Kaynaklı Hataların Tekrarını Engellemek

3.2.1.1. Yapım Projeleri

3.2.1.2. Yalınış Gereç Seçimi

3.2.1.3. Gereç Nakliyesindeki Hasarlar

3.2.1.4. İşçiliğin Kalitesizliği

3.2.2. Bakım Teşkilatının Yapım Evresinde Yapım Kaynaklı Bilgileri Uyguladışı

3.3. Tasarım Evresinde Bakım Teşkilatının Etkinlikleri

3.4. Bakım Teşkilatının İşleyişi

3.4.1. Kullanıcı - Bakım Teşkilatı İlişkisi

3.4.2. Tasarımcı - Bakım Teşkilatı İlişkisi

3.4.3. Yapımcı - Bakım Teşkilatı İlişkisi

4. BÖLÜM

SONUÇLAR

Bakım Teşkilatının Toplu Konutun Tüm Evrelerine Etkisi
Sonucunda Kullanıcıya Getirdiği Yararlar



1. BÖLÜM

GİRİŞ-AMAÇ-KAPSAM

GİRİŞ

Konut ihtiyacı insanların tarımla uğraşmaları sonucunda belirmiş ve böylece yerleşik düzene geçilmesini gerektirmiştir.

Sanayileşme temposu hızlandıkça köydeki nüfus şehre doğru akmaya başlamıştır. Bu göç bir anda çok sayıda konut ihtiyacını gerektirince soruna TOPLU KONUT yapımı ile çözüm getirilmiştir. Çok eski tarihi olan toplu konut olgusu zamanla yasalar da yer almıştır. Toplu konut faydaları olduğu gibi sorunları da olan bir yapı topluluğudur.

Sorunların en önemlilerinden biri de BAKIM SORUNUDUR. Bu soruna Toplu Konut Yasası'nda yer verildiği halde bugüne kadar bir işlerlik kazandırılamamıştır. Oysa Toplu Konut Bakım sorununu toplu olarak çözme olanağını sağlayan konut topluluğu olma imkanına sahiptir.



AMAÇ

Toplu konutların sorunlarından biri olan bakım sorununa çözüm getirme olanakları vardır. Toplu konut yasalarında buna imkân tanınmıştır. Bu bakımdan diğer konutlara göre daha avantajlıdır. Ama toplu konutta işlerlik kazandırılacak olan bakım çalışmaları zamanla diğer konutlara da kaynak olaaktır. Toplu konutların kullanım evrelerinde ortaya çıkan bakım sorunlarının irdelenmesi ve bu konuda bir yöntem araştırılması çalışmamızın asal amacını teşkil etmektedir.

Bakım sorununun irdelenmesi için ortaya çıkan sorunun yapının hangi safhasından kaynaklanmış olmasının tespit edilmesi gereklidir. Amacımız kullanıcının haklarını gözetmek olduğuna göre bakım (giderleri) masarfları ve bakım sorunlarının en aza indirilmesini sağlamak olmalıdır.

KAPSAM

Çalışmamızın kapsamı Toplu Konutların ortaya çıkan bakım sorunlarının yapının hangi evresinden kaynaklandığının tespiti çalışmaları sonucunda bu sorunlar için önereceğimiz yöntemlerle çözüm getirmek olacaktır.

Toplu konut olgusu işlendikten sonra toplu konutun önemli sorunlarından biri olan, bakım sorunu incelenecek, kullanım evresi bakım uygulanırken tasarım ve yapım kaynaklı bakım çalışmaları için önerilen bakım teşkilatı çalışmaları incelenecektir.

1. TOPLU KONUT OLGUSU

Toplu konut olgusu, genel olarak, kentleşme ve sanayileşmenin bir türevi olarak güncel bir sorun sınırı içinde ele alınır.



Bu kendi içinde tutarlı bir sınırlamadır. Oysa tarihsel toplu bakış ile olayın farklı bir boyutta kavranması ve değişik bileşenlerinin bulgulanması olasıdır. Sivil yerleşme biçimine kentlerde çalışan işçilerin kentlerin belli kesimlerini topluca iskan ettiklerine arkeolojinin günümüze ilettiği bilgiler arasında rastlanmaktadır. İlk beliren toplu konut ihtiyacı M.Ö. 2700 yılında Khun işçileri için gerekmiş ve bu toplu konutlar yaptırılmıştır(1).

Toplunun endüstrileşmeye kayması sonucu toplum yeniden şekillenmiş, buna paralel olarak değişen ekonomik koşulları, kentlere uyguladığı baskıları, konutsuzluk, altyapı eksikliği, sağlıklı yaşam koşullarını beraberinde getirmiştir. Yaşam koşullarını düzeltmek amacıyla insancıl açıdan soruna yaklaşan düşünürler 19. yüzyılın başlarında toplu yaşam önerilerini getirmişlerdir. Yine 19. yüzyılın ilk 20 yılında toplu yaşam biçimi kavramı geçirdiği evrim ışığında toplu konutu evrensel bir yaşam biçimine ulaştırmıştır.

Türkiye'deki ilk toplu konut evleri 19.yy.'da Abdülmecit devrinde İstanbul'da yaptırılan Akaretler evleridir(2). Bu evler aynı amaçla halen kullanılmaktadır. Toplu konut gerçekleştirmeye çalışılan kalkınmanın tamamlayıcı bir parçasını meydana getirir ve toplu kalkınmadan koparılamaz. Mevcut mekanın artan ihtiyaçlarla uzlaştırılmasını amaç edinir ve bu iş için mümkün olan tahsisatın ayrılmasını gerektirir. Toplu konutta toplumsal dileklerle, ekonomik imkanlara büyük dikkat sarfedilmesi bu imkanları genişletmek ve ihtiyaçlara bağdaştırabilmek için ciddi gayretler gösterilmesi lâzım gelir(3).

(1) Mimarlık 78/8 sayfa 17 "Toplu konut" sayısı üzerine yayın sekreterliği.

(2) Mimarlık 78/8 sayfa 17 "Toplu konut" sayısı üzerine yayın sekreterliği.

(3) İ.T.Ü. Mim.Fak. Yapı araştırma kurumu "yaşanabilir bir dünyaya doğru" J. Van Ettinger: Seri A: Tercüme, Sayı 99, 1966, sayfa 85.

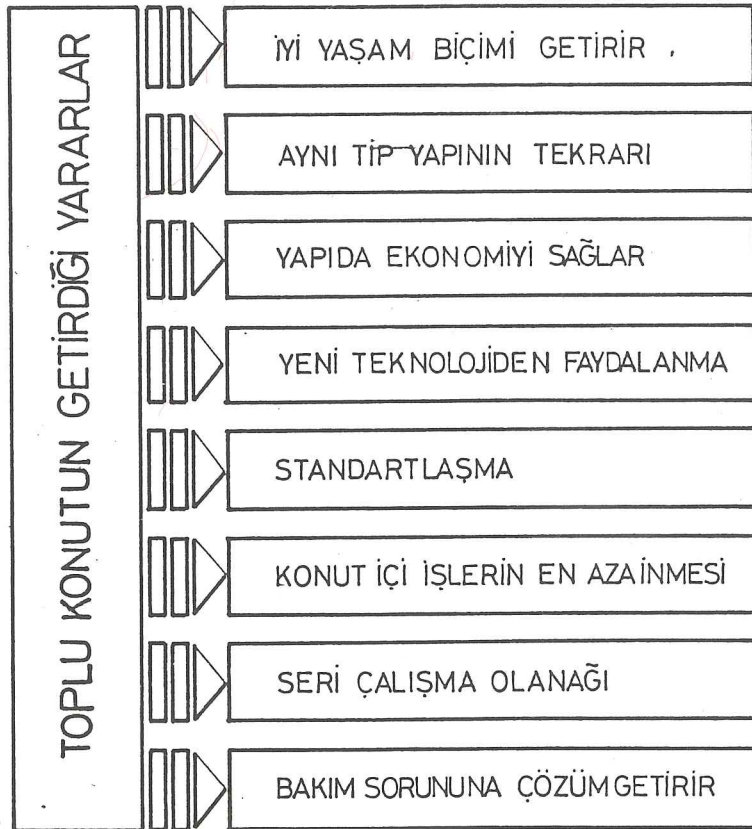


1.1. TOPLU KONUT TANIMI

Toplu Konut T.C. Resmi Gazete 19.1.1982 gün ve 17579 sayılı Resim Gazetenin tanımına göre:

İmar planı onanmış ve inşaatla hazır duruma getirilmiş yerlerde en az (200 hk) ikiyüz hektar, yeni açılacak ve yüzölçümü en az (15 hk) onbeş hektar olan yerleşme alanlarında inşaa edilecek, hektar başına en az (50) elli konut hesabı ile bulunacak konut üniteleri ve bunların ortak kullanma tesis ve planları ile işyerlerinin tümünü ifade eden yapı grubudur.

Toplu konutun yaşamımızdaki yeri ve toplu konutlaşmanın getirdiği yararlar şöyle sıralanmaktadır(4) (Şekil 1).



ŞEKİL 1- Toplu Konutun Getirdiği Yararlar

(4) Yirmilerde toplu konut hareketlerine bir bakış (Say 28, Mimarlık 1978/8) Aliye Pekin Çelik. TBTAk Yapı Araştırma Enstitüsü.



1- İyi Yaşam Koşulları Sağlaması (Konfor)

Köyden kente göç etmiş ve sanayi dalında çalışan halkın tüm aile bireyleri zamanlarının büyük bir kısmını konuttan uzakta geçirmektedirler. Özellikle evin hanımı hem evde, hem de işte çalışmak zorundadır. Bunun için kullanıcıya iyi yaşam koşullarını getirirken evin içindeki işlerin en aza indirilmesini amaçlayan planlamalar yapılır. Tasarımcının çalışmasının yönlendirilmelerinden biri de budur. İyi yaşam koşullarını sağlarken kullanıcı ihtiyaçları göz önüne alınır. Toplu konutun ısıtma, görsel, akustik ve sağlık koşulları gözetilir. Konut planları kullanışlı ve minimum ölçülerde yapılarak evdeki işlere ayrılan zaman da en aza indirilir.

2- Yapı Tiplerinin Tekrarına İmkân Vermesi

İmar planları ve vaziyet planları tasarlanırken arazi, iklim ve çevre standartları göz önüne alınarak konutlarda yerine göre bir ya da birden fazla tiple planlamalar yapılır. Toplu konutlar bu plan ve konut tiplerinin tekrarına olanak sağlar. Kullanıcının kendi konutunu kolayca seçmesi bakımından da tek tip yapı tercih konusudur. Bunun planlama ve uygulamaya büyük kolaylıklar getirmesi yanısıra kullanım evresinde de işletme ve bakım yönünden sağladığı kolaylıklar küçümsenemez.

3- Yeni Teknik ve Gereçlerin Getirdiği İmkânlardan Yararlanılması

Yeni yapılan toplu konutlarda göz önünde tutulacak konulardan biri de yeni teknik ve gereçlerden faydalanılabilmektir. Tasarımcı ve yapımcılar işlerini düzenlerken ülke teknolojisinin elverdiği ölçüde bu gereç ve teknikten yararlanırlar. Bunun için de ülkelerindeki ürün kataloglarını ve diğer ülkelere ait yayınları ve sergileri devamlı olarak izlerler. Yeni olan her yapısal olayla ilişkilerini sürdürürler. Yapımcıya, zaman kazandıran teknik sistemlerden de faydalanılır. Yapım

süresi kısaldıkça yapım maliyetinin yükselme olasılığı en azıdır.

4- Prefabrikasyona Eğilme Olanaklarını Getirir

Gerek tekrar eden yapı tiplerinin çokluğu ve gerekse yeni teknik ve gerecin uygulanması sonucunda toplu konutlarda prefabrikasyona kayabilme olanakları oluşmuştur. Prefabriğe yapım sistemi, bu sistemin çok tekrarlanması sonucu yapıdaki amacına ulaşabilir. Prefabriklik yapının tümünü içerdiği gibi bir kısmını da içerebilir.

5- Yapılarda Ekonominin Sağlanması

Toplu konutların en önemli hedefi ekonomikliktir. Çünkü ona sahip olacak kişiler dar gelirli, belirli yaşam standardı olan kimselerdir. Onlara ekstradan çıkan bir masraf büyük külfet getirir. Gerek yapım ve gerekse kullanım evresinde kullanıcıya en ekonomik çözümü getirmek toplu konut teşkilatının görevidir. Toplu konutlar zaten varoluşları ile buna imkan tanırırlar. Yapım sürecinde ve planlamada modüler sistemde çalışıp standartlara uyularak tek tip yapıya gidilmesi ve yeni teknik ve gereçlerin yapıda uygulanması sonucunda prefabrik sistemler gibi yapım maliyetini düşürecek sistemler seçilerek toplu konutlarda ekonomikliği sağlama imkanına kavuşulabilir.

6- Standartlaşma

Yeni oluşturulacak toplu konutların planlamalarındaki standartlara uymanın yanı sıra çevre standartları ve yoğunluk da çok önemli bir durum yaratır. Bugüne kadar görülen uygulamalarda, mevcut kentlerde uygarca çevre standartlarının korunması konusunda gerekli duyarlılığın gösterilmediği izlenmektedir. Bunun sonucunda kentlerdeki çevre standartları olması gerekenin % 10-15'i arasında kalmakta, buna karşın çevre

standartları çok yetersiz olan kentiçi ve kentdişındaki bölgelerde aşırı nüfus ve yapı yoğunlukları tespit edilmektedir.

Toplu konut halkının uygarca yaşaması için belirli standartlara erişmiş konutla beraber yollara, yeşil alana, okul, sağlık ve kültür alanlarına da ihtiyaç vardır.

Bu ihtiyaçlar karşılanırken beliren standartlara uyulmaması sonucunda yeşilsiz, okulsuz, diğersosyal teçhizatsız, kirli havalı konutlar oluşmaktadır.

Toplu yerleşme ve toplu konut girişiminde aranacak mekansal büyüklük konusunda, kamu yararını ön planda tutan önlemler geliştirilirken kentsel çevre standartları da toplumun uzun vadeli mekansal ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde oluşturulur. Toplu konutlar bu girişimlere olanak sağlar.

7- Toplu Konuta İşletme ve Örgütlenme İmkanını Getirmesi

Toplu konut girişimleri ile ortaya çıkan önemli bir konu da toplu konutların mahalle, semt ve kent ölçeğine varan yerleşmelerinde işletme ve örgütlenme sorunudur.

Belediye sınırları veya mücavir saha içindeki bir toplu konut girişimi, gerçekleştikten sonra, belirli hizmetlerin sürdürülmesini ilgili yerel idareden talep edebilir. Fakat ilgili yerel idareler çoğu zaman yetersiz kalıp toplu konutlara ulaşamayabilir. Böyle durumlarda örgütlenme sorunları ortaya çıkmaktadır. Büyük ölçekli bir girişimin yürütülebilmesi için toplu konut yönetimi tarafından çok dikkatli bir biçimde örgütlenecek, teknik ve idari bir organizasyona ihtiyaç vardır.

Yerleşme alanının, kentsel gelişim ilkelerine uygun konumda yer seçiminden itibaren, planlama etabında değişik uzmanlık kollarının eşgüdüm içinde çalışması, uygulamada kaynaklarla orantılı bir iş programının gerçekleştirilmesine ve her saf-

hada, kamu idareleri ve girişim ortakları ile bir uyum sağlanmasına kadar varan, dikkatli, disiplinli bir örgütün girişimi yürütmesi söz konusu olabilir.

Toplu konut, bünyesinde oluşturulacak teknik ve idarî örgüt yapısının, girişimin toplu yerleşme niteliğini sürdürmesi için gerekli önlemleri alması, örneğin arazinin üyeler arasında bölünmesi yerine mülkiyet biçiminde kalması ve girişime malî kaynak temini söz konusu olan ticarî alan ve servis alanları da devamlı örgütlenmeyi zorunlu kılan faktörlerdir.

Toplu konut örgütleri en azından üyelerin ortak çıkarlarını korumak yönünden, konut yapımından sonra devamlılığını sağlayan bir işletme örgütüne dönüşen kuruluşlardır.

8- Bakım Sorununu Toplu Olarak Çözme Olanaklarını Sağlaması

Toplu konutların yapımı ile birlikte, konutlarla birlikte ortak alan ve tesislerin, sürekliliği, işletme ve bakımı sorunu da ortaya çıkmaktadır. Bunun için toplu konut halkının, kendi çevrelerinin bakım ve işletmesinde söz sahibi olmaları, kentleşmenin sağlıklı olarak yönlendirilmesiyle de yakından ilgilidir.

Toplu konutların kullanım evresinde kullanıcının karşılaştığı en önemli sorunu bakım-onarım sorunlarıdır. İşte toplu konutlar 19.1.1982 Salı tarihli ve 17579 sayılı Resmi Gazetede de belirtildiği gibi, bünyelerinde oluşturdukları bakım-onarım örgütü ile bu sorunu toplu olarak çözme olanağına sahip konut topluluklarıdır. buna göre yukarıda bahsedilen Resmi Gazetenin 237. maddesinde toplu konut alanlarındaki yönetim, bakım ve onarım işlerini etraflıca belirtmiş ve açıklamıştır. Dolayısı ile büyük kentlerde ve çevresinde oluşan toplu yerleşme girişimlerinin yönetim yapısında bölünmeler getirmesi önlenmiş ve büyük kentle bütünleşen, ona yardımcı olan, idarî ve malî yönden güçlü toplu konut yönetim birliklerinin oluşmasına olanak hazırlanmıştır.



1.2. TOPLU KONUTLARIN SINIFLANDIRILMASI

Toplu konutlar yapımını ve bakım onarımını sağlayan kaynağa göre iki grupta sınıflandırılmaktadır.

1.2.1. Toplu Konutların Yapımını Sağlayan Kaynağa Göre Sınıflandırılması (Şekil 2)

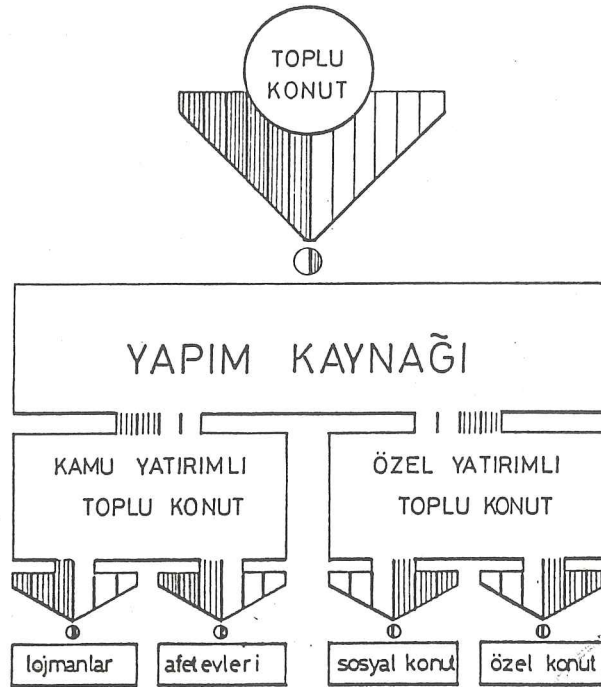
Bunlar kamu yatırımlı toplu konutlar ve özel yatırımlı toplu konutlar diye iki sınıfta toplanmaktadır:

a) Kamu Yatırımlı Toplu Konutlar

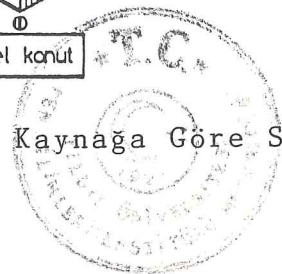
- . Lojmanlar
- . Afet evleri

b) Özel Yatırımlı Toplu Konutlar

- . Sosyal konutlar (devlet kredisi + bireyin parasal katkısı)
- . Özel toplu konutlar şahısların hiçbir kredi kullanmadan oluşturdukları konut topluluklarıdır.

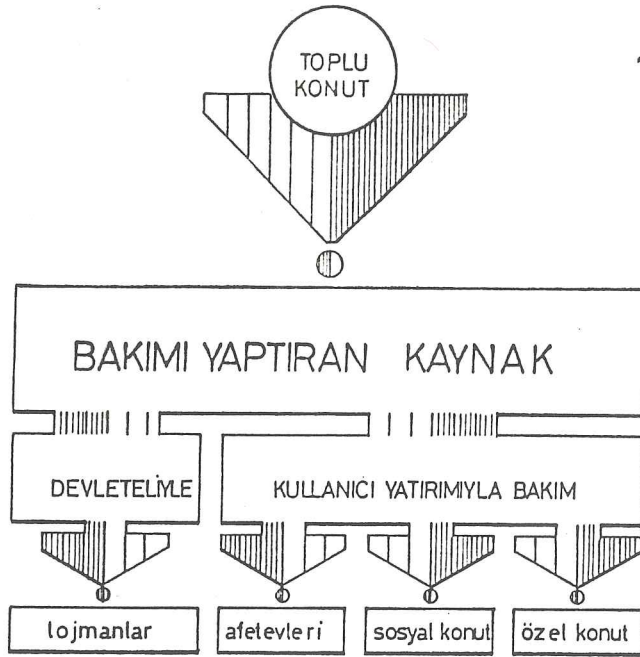


ŞEKİL 2- Toplu Konutun Yapımını Sağlayan Kaynağa Göre Sınıflandırılması



1.2.2. Toplu Konutların Bakım-Onarımı Sağlayan Kaynağa Göre Sınıflandırılması (Şekil 3)

- a) Bakım onarımı kullanıcı ya da kullanıcıyı temsil eden bakım örgütü tarafından yapılan toplu konutlar: Bu durumda bakım giderleri kullanıcı tarafından karşılanır (kredi ile ve afet evleri özel yatırımlı).
- b) Bakım onarımı devlet eliyle yaptırılan toplu konutlar diye sınıflarız. Buradaki bakım giderleri devlet tarafından karşılanır. Kullanıcının bazen harcamaya belirli bir katkıda bulunması zorunludur. Bazen de hiçbir katkıda bulunmayabilir. Bunlar lojmanlardır.



ŞEKİL 3- Bakımı Sağlayan Kaynağa Göre Toplu Konutun Sınıflandırılması

1.3. TOPLU KONUTLARIN OLUŞUM EVRELERİ

Toplu konutların oluşum evreleri iki aşamada gerçekleşir:



- . Tasarım evresi
- . Yapım evresi

1.3.1. Tasarım Evresi

Tasarlama gelecek için karar verme, amaçlara erişmeyi sağlamak üzere araçların biraraya getirilmesi ve eylemlerin yönlendirilmesi kararlarının tümüdür(5). Tasarımda hedef fiziksel çevrenin düzenlenmesi ve geliştirilmesidir.

Proje tasarlayıcısı, somut problemler karşısında kullanıcı istekleri ile ürün özellikleri arasındaki bağı kuran; bir başka deyişle, ürün performanslarını kullanıcı istekleri doğrultusunda mekan performanslarına dönüştüren kişi olma durumundadır(6).

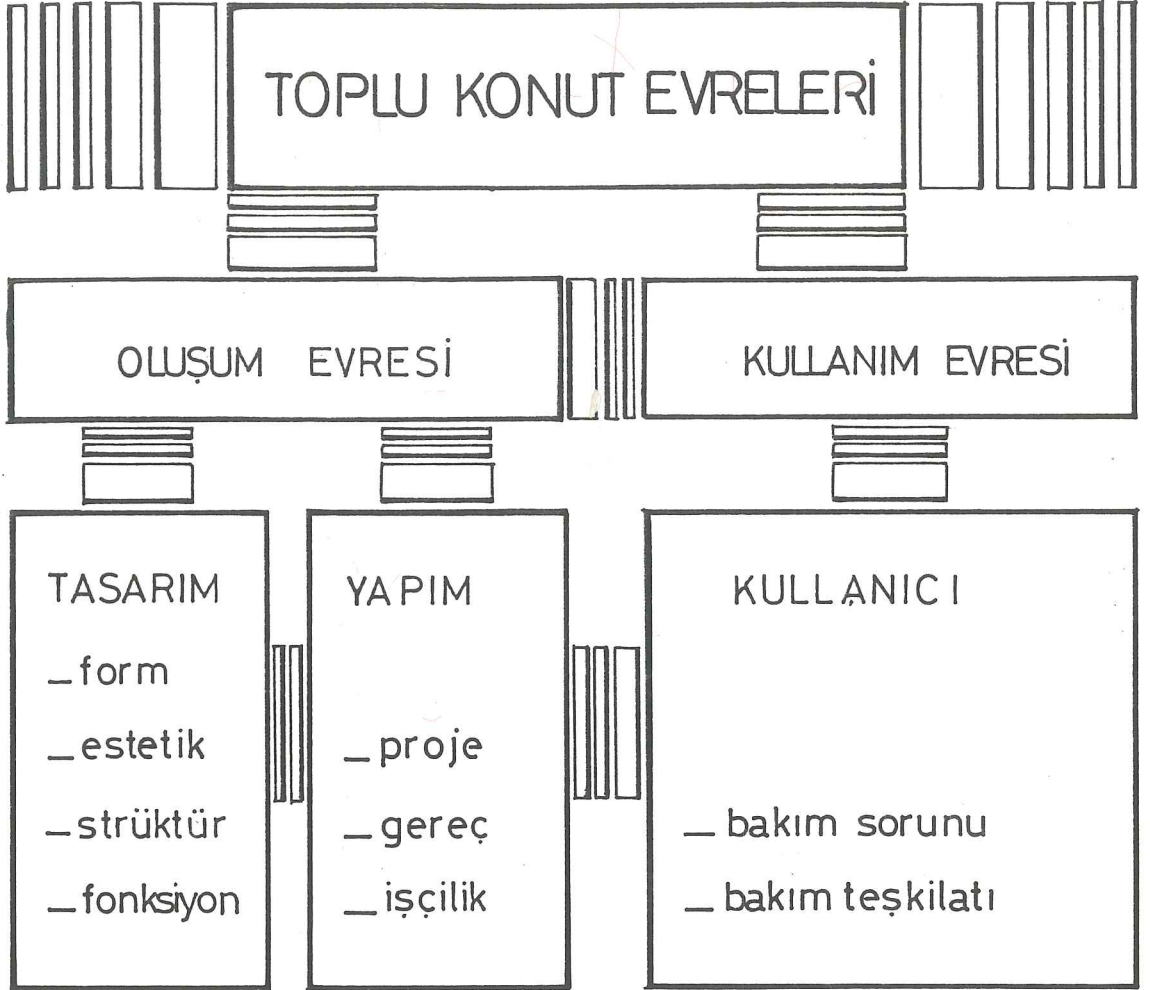
Tasarlama, form, estetik, strüktür gibi biçimsel özellikler gösterir. Mimari tasarım faaliyetleri için yapılması gereken planlama faaliyetleri mimari planlama faaliyetleridir. Mimari tasarlama faaliyeti içinde planlama çalışmaları başlangıçta olduğu kadar yoğun olmamakla birlikte giderek azalan kararlardır ve her zaman vardır.

Öntasırımı, mimari planlama öncesi tasarlamaya veri teşkil edecek faaliyetlerin düzenlenmesi olarak tanımlamak mümkündür.

-
- (5) Mimari Planlama - Tasarlama Sürecinde Problem Belirleme. Dr.Mine İnceoğlu, İTÜ 1980/Say 3.
 - (6) Yapımda Endüstrileşme Tasarlama İlişkileri, Bir Katıllı Tasarlama İncelemesi, Dr.Ayla Atasoy, İ.T.Ü., 1980 Say 1.
 - (7) Mimari Planlama - Tasarlama Sürecinde Problem Belirleme. Dr.Mine İnceoğlu, İTÜ 1980/Say 6.



Konutun oluşum evrelerini incelerken bakım onarım hatalarının belirlenmesine yer verilmelidir(8) (Şekil 4).



ŞEKİL 4- Toplu Konutun Oluşum ve Kullanım Evreleri

Konutun oluşumunda faaliyetler ve bunlara işlerlik kazandıran kişi ya da kişiler etkindir. Mimari planlama bir yapının yapı grubunun veya bir yörenin (sitenin) geleceğine ilişkin kararlardır. Planlamada kullanıcı, (müteahhit) yapımcı ve tasarımcı (mimar) bir araya gelir. Bunlar;

(8) Ersun Pişirici, 1984/Say 3 Y.A.E.-TÜBİTAK Konutlarda Bakım-Onarım ve İşletme Yapım Maliyeti Açısından Uygun Konut Tasarım İlkelerini Belirlemek. Yayın No: h59.



- Yapının kaç katlı olacağını
- Çevresinin ne şekilde olacağını
- Otopark ihtiyacına
- Toplu konutun ısıtılma şeklinin nasıl olacağına
- Çatı şekline ve ne cins malzeme ile kaplanacağına
- Dış cephe ve iç mekan kaplamaları
- Kapı pencere doğramalarının cinsine varana kadar kararlar alınır.

Kullanıcı mimar ve yapımcı bir araya gelerek yapının tasarımını programlarlar. Burada zamanlama söz konusudur. Tanımlardan anlaşıldığı gibi toplu konutların tasarım evresinde, mimari planlama kararları gerekli olmaktadır. Bu kararlar için de bakıma yönelik kararlara rastlamak zordur.

1.3.2. Yapım Evresi

Mimari planlama çalışmalarının tasarlama ile bağlantısı ve ön tasarım çalışmalarından önce başlayıp konstrüksiyona (yapıma) kadar uzanan bir çaba olarak ortaya konması yönünden yapım evresine kadar gerçekleşen safhaların hatırlanmasında yarar vardır(9).

Bu safhalar (yapım evresi öncesi gerçekleşen safhalar)

- . Yerleşme ve yer seçimi
- . Ön proje (avan) programı
- . Maliyet tahmini (keşif)
- . Bina formlarının gerçekleştirilmesi
- . Fiziksel gelişme planı
- . Yapım öncesi özellikler.

(9) Mimari Planlama - Tasarlama Sürecinde Problem Belirleme.
İTÜ 1980/Say 18, Dr.Mine İnceoğlu.



YAPIM

Proje, gereç ve işçiliğin birbirlerini tamamlayarak strüktür oluşturulmasını yapım evresi sağlar.

Bu evrede seçilen ürünün kalitesi önemlidir. Seçimi yapılan ürünün nakliyesi sırasında titizlikle davranılmalıdır. Ürün depolanırken uygun yere dikkatlice yerleştirilmesi gerekir. Bu gereci yerine uygularken de büyük bir titizlik gösterilmelidir. Bütün bu eylemlerin yapılması dikkatli bir işçiliğin sonucudur. Bunun için de kaliteli işçi kullanılmalı, onların çalışırken denetlenmeleri gerekliliği göz önünde tutulmalıdır. Vasıflı ve vasıfsız işçiyi yerinde kullanmak gerekir.

Proje, gereç ve işçiliğin birbirini tamamlayarak yapım evresinin oluşturulması iyi bir şantiye şefi denetiminde kurulmuş, düzenli bir şantiyenin sağlanması sonucu elde edilebilir. Gereçten ürüne ve işçiliğe kadar denetim şantiye şefinin kurduğu bilgili teknik elemanların oluşturduğu ekipler sayesinde oluşur. Yapımda kullanıcının rol alması, yapı tarihinin belki de en kısa katılma biçimidir ve yapının kendisi kadar geriye gider(10).

1.4. TOPLU KONUTUN KULLANIM EVRESİ

Konut kullanıcının formüle edilebilir veya edilemez fonksiyonel ihtiyaçlarını karşılamaya yarayan elemanların bir bütünü veya kompleksidir. Bu kompleksin en iyi biçimde tasarlanıp uygulanması gereklidir(11). Kullanım evresinde kullanıcı en

(10) İ.T.Ü. Mim.Fak. Planlama ve Tasarlamaya Katılma. Prof.Dr.Nîgân Bayazıt, İstanbul 1982 - Say 71.

(11) İ.T.Ü. Mim.Fak. Hasan Şener Y.Mühendis (Mimar) 1977/Say 85. Geleneksel konutların onarım yenileme çalışmalarına ihtiyaçsal değerlendirme yolu ile bir yaklaşım.

az sorunla karşılaşmalıdır çünkü sorunlar kullanım evresinde ortaya çıkarlar.

1.5. TOPLU KONUTUN SORUNLARI

1.5.1. Fiziksel Sorunlar

Konut kullanıcının iç düzenini, hayat biçimini, fizik gücünü, düşünce sistemini, sosyal durumunu ifade eder. İhtiyaçlara uygun formun tasarlanmasında ve üretilmesindeki hatalar ve formun fiziksel ihtiyaçlara uygun olmaması fiziksel sorunlar yaratır. Fiziksel ihtiyaçlar, kullanıcı eylemlerinin en etkin bir şekilde yerine getirilebilmesi için sağlanması gereken koşullardır. Bu ihtiyaçların karşılanamaması kullanım evresinde ortaya çıkan sorunlardan biri olmaktadır.

1.5.2. Sosyolojik Sorunlar

Konut kullanıcının iç düzenini, hayat biçimini, düşünce sistemini, sosyal durumunu ve evrim derecesini ifade eder. Tasarlama safhasında kullanıcıların aile tiplerini, aile strük-türünü, kültür gruplarını, gerilimlerini, yaş, seks ayrımlarını ve bunların hayat biçimlerindeki farklılıkları tanımlamak, belirlemek ve konutu da ona göre oluşturmak sosyolojik sorunları azaltacaktır.

1.5.3. Sağlık Sorunları

Bunlar Güneş, Temiz havaya ilişkin nitelikler, konuttaki mahallerin kuruluşu nemsiz bir ortamın oluşturulması, içilebilir su ve bunun teminine ilişkin sorunlar, sıhhi tesisatın temini gibi sorunlar kullanıcının sağlıkla ilgili sorunlarını oluşturur.



1.5.4. Görsel Sorunlar

Sükunetin ve konforun teminindeki sorunlar: Doğal aydınlatma, yapay aydınlatma ve entegre aydınlatmanın (doğal ve yapay ışığın birlikte kullanılması), sağlanmasındaki sorunlar da kullanım evresinde görünür bir şekilde ortaya çıkar.

Eylemlerimiz için gerekli aydınlık seviyesinin temini, kamaşmasız bir aydınlatmanın temini, aydınlatmanın yer ve zaman bakımından düzgün olması, ışık renginin kullanıcı eylemlerine uygun seçilmesi gibi sorunlar görsel sorunlardır.

1.5.5. Akustik Sorunlar

Akustik sorunlar kullanım evresindeki bazı ihtiyaçlardan doğan sorunlardır. Darbeden doğan gürültüler, donatım elemanlarının doğurduğu gürültüler, asansörden, ısıtma, havalandırma, pisu ve temizsu tesisatından doğan gürültüler akustik sorunları oluşturur.

1.5.6. Bakım ve Onarım Sorunları

Bakım sorunları kullanıcıya ekonomik yönden en çok külfet getiren sorunlardır. bu sorunlar yapı kullanıldıkça ortaya çıkarlar.

Bakım Sorunları bakım eyleminin sürekli yapılmamasından kaynaklandığı gibi fiziksel eskimeden, tasarım hatasından, yapım ve kullanım hatasından oluşan sorunlardan da kaynaklanır. Bakım sorunu kullanım evresinde ortaya çıktığı için çoğu zaman bu evrede ele alınır. Genellikle tasarım ve yapım evrelerinde bakım sorunlarının nedenlerine eğilinilemez.



BÖLÜM 2

TOPLU KONUTLARDA BAKIM SORUNLARI

Konut kullanıcının iç düzenini, hayat biçimini, fizik gücünü, düşünce sistemini, sosyal durumunu ve evrim derecesini ifade eder. Konutların ömrü herşeyden önce onların kullanılabilir olma özelliğinin canlı ve sürekli kılınması ile mümkündür.

Konutların sağlıklı ve randımanlı kullanılması için ona bakmak yani onun her anındaki durumuyla yakından ilgilenmek gerekir.

BAKIM: Her yerde ve her zaman aralıksız devam eden bir hizmettir(12).

Doğanın tüm varlıklarına bakım uygulandığı zaman eskime, yıpranma, hastalanma ve nihayet yok olma etkileri ortadan tama-

(12) Kara Kuvvetleri Komutanlığı birlik bakım devamlı yönergesi, 1975, Sayfa XI.



men kalkmasa bile en az hissedilir duruma getirilebilir.

ESKİME: Uzun kullanım süreci sonucunda yapıdan beklenen yararın giderek azalmasından ya da kullanıcı gereksinmelerinin değişmesi sonucunda meydana gelir.

Eskimeyi Fiziki ve İşlevsel diye iki yönden incelemeliyiz.

FİZİKİ ESKİME: Zaman süreci içinde yapının kendinden beklenen yarar, zarara dönüştüğü an binada fiziki eskime başlamıştır. Önemli etken zaman olmakla birlikte sağlıklı bakım eskimeyi çabuklaştırır.

İŞLEVSEL ESKİME: Kullanıcı gereksinmelerinin değişmesi, arsa değerlerinin artması ve çevre koşullarının değişmesi işlevsel eskimeyi oluşturur. Arsanın değeri yapı değerinin üstünde olduğu sürece yapı yıkılmaya mahkumdur(13).

Çevre koşullarının değişmesi kent içindeki yerleşme hiyerarşisinden doğar. Bugün için konuta elverişli bir bölge çok kısa zamanda iş ve ticaret merkezine dönüşebilir. Bunun sonucu konut işlevsel eskimeye uğramış olur.

Bakım kullanım evresinde sürekli yapılır. Bakım sürekli uygulandığı zaman fiziki eskime en üst düzeyde geciktirilir. Bakım uygulanmadığı durumlarda tamir ve tedavi diye nitelediğimiz maddi yönden kullanıcıya daha büyük yük yükleyen uygulamalar gerektirir. Bakım kullanım evresinde sürekli uygulanmalıdır.

(13) (Deniz Baytin) İ.T.Ü. YAK/KOBOY-CIB/W70 KONUTLARDA bakım-onarım, yenileştirme, çalışma grubu toplantısı, İstanbul.



2.1. BAKIMIN TANIMI

Bakım yapıyı kullanıma elverişli durumda tutmak ya da kullanıma elverişsiz olan yapıyı kullanıma elverişli hale getirmek için yapılan işlerdir(14).

BAKIM yapıdaki kusurların saptanması ve arızanın kaynağının bulunması ile başlar. Yapının nasıl inşaa edildiğini anlamalı, yapıyı tanımalı ve arıza ve aksaklıkların nedenleri bulunmalıdır. Daha sonra tedavi dediğimiz bakım türleri uygulanmalıdır.

Ülkemizde Toplu Konut Kanununu içeren Resmi Gazetede (19 Ocak 1982) de yayınlandığı gibi bakım teşkilatının varlığı görülüyorsa da buna tam bir yetki ve işlerlik kazandırılmadığından kurulmuş ve işleyen bir Bakım teşkilâtının varlığına rastlanılamamaktadır. Oysa bunun Toplu Konut kullanıcılarına getireceği yararlar çok büyüktür. Kullanıcılar bu yönden aydınlatılmamıştır.

Ülkemizde bakım düzenli yapılan bir çalışma değildir. Mecbur kalındıkça yapılan bunun için de onarım dediğimiz daha büyük sorunlarla karşılaşmaktadır. Bunun için de ekonomik yük daima büyümekte ve artmaktadır. Devamlı bakım teşkilatları var olmadığı sürece ehliyetli bakım elemanlarını bulmak da zorlaşmaktadır. Bakım olur olmaz bilgili bilgisiz herkesin yapabileceği bir iş olarak nitelendirilmektedir.

İsveç'te hükümet 1960'lı yılların başına kadar harpde yıkılmış binaları tamamen yıkıp yerine yeni konutlar inşaa etmiştir. 1970'li yılların ikinci yarısında da bakım ve onarım işlemleri iyice ağırlık kazanmıştır. 1970'lerin başından itibaren evini yenileme-Bakım'dan geçirenlere kabul edilen bir



taban üzerinden maddi yardım yapılmaktadır (Yenileme-Bakım izni almak koşuluyla).

Mülk sahipleri değişik oranlarda bu yardımı alırlar. Belediye şirketleri taban üzerinden hesaplanmış masrafların tümünü kredi olarak alabilirler.

Mülk sahipleri % 95'e varan bir oranda kredi alırlar. Bu borç ödemelerinin 30-40 yıllık vadesi vardır. İlk yıl faiz % 3 oranında olup senede % 2.5 artar.

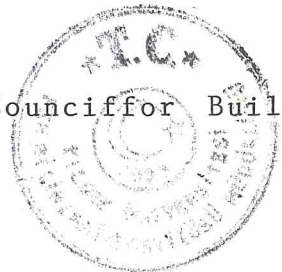
İsveç'te izlenen tutum kullanıcının ya da hükümetin isteğine uygun olarak modernleştirme ve değiştirmedir(15).

Oysa sürekli yapılan bakım neticesi tamamiyle yenilemeye gitmeye gerek yoktur. Ancak özel yaşamda beliren ve yapıda eksik olan ihtiyaçlar ilave edilmektedir.

İngiltere'de toplu konut yapımı, sanayileşmenin başladığı yıllardaki büyük konut açığı sonucu önem kazanmıştır. Sanayinin ilk geliştiği kentlerde ortaya çıkan sorun, sanayileşmenin yaygınlaşması ile tüm kentlerin ortak sorunu olmuştur. Bu konut alanlarındaki hastalıklar, ölüm oranları, yoksulluk ile birleşen toplumsal tepkiler, hakim sınıfların bazı yasalar ile önlemler alması zorunluluğunu yaratmıştır. İlk önce 1868'de çıkartılan "Torrens Yasası" ile mülk sahipleri konutlarını belli bir standarda uygun olacak şekilde korumak, bakımını yapmak ve onarmakla görevlendirilmişlerdir. Bunun için kullanıcıya kredi sağlanmıştır.

Savaş sonrası İngilteresinin konut politikasındaki iki önemli özellik daha sonraları da bu özelliğini sürdürmüştür. Bun-

(15) Housing Renewal in Sweden (Swedis Councilfor Building Research).



ların birincisi, yerel yönetimlerin, yönetimleri altındaki bölgedeki nüfusun konut sorununa eğilmesidir. İkinci olarak, yeni konut yapımı yanısıra mevcut stokun iyileştirilmesi için de (stokun 1/3'ü 1914'den önce yapılmıştır) yerel yönetimlerin, karşılıksız bakım, onarım ve yenileme yardımıyla bulunabilmesi sağlanmıştır.

İngiltere'de 1965-70 yıllarında yapılan araştırma ve tarama sonucunda bir konut programı hazırlanmıştır. "Ulusal konut planı" olarak anılan bu belgeye göre 3 milyon bakım-onarımı yapılması gereken ve 700 bin de ilâve yapılması gereken konutta ihtiyaç olduğu görülmüştür.

İngiltere'deki kamu sektörleri konut üretimi, dağıtımı, bakımı, işletmesi için örgütlenmiş ve bunu yerel yönetimlerle çözüme yoluna gitmişlerdir(16).

2.2. BAKIMIN SINIFLANDIRILMASI

Bakım binanın orjinal ve teknik özelliklerini ve işlevini sürdürmek amacıyla onarım ve aşınmış veya zarar görmüş parçaların yenilenmesi işlemlerini kapsar. Bakım kullananın isteğine uygun modernleştirme ve değiştirme işlemleri değildir(17).

Buna göre bakımı sınıflarken yapının ömrünü uzatabilmek için ilk önce yapıya kullananın bizzat yapması gereken öncelikli bakım işlemi ve de bakım teşkilatının uyguladığı bakım türleri diye iki ana gruba ayrılır (Şekil 5):

(16) Housing Centre, Report on the Conference on "Housing to let and for CO-ownership" Housing Review, July-August, 1965, ss.105-123.

(17) Maintenance and Modernization CIB/W70 Seminar. 25-27 September 1979. Bouwcentrum, Rotterdam, the Netherlands. Results of the CIB/W70 Questionnaire, Say: I-1.



ŞEKİL 5- Kullanım Evresinde Uygulanan Bakım Türleri



2.2.1. Öncelikli Bakım

Kullanıcının yaptığı bakım işlemine öncelikli bakım denir. Bunlar kullanıcının kendi beceri ve bilgisi dahilinde kendi başına yapabildiği basit bakım önlemleridir.

Bu basit bakım önlemleri şunlardan oluşmaktadır:

- . Hor kullanmaktan ötürü yapının hasar görmesine ve elden çıkmasına neden olmamalı
- . Temizliği daima ön planda tutmalı,
- . Sıhhi tesisat donatılarının gevşiyen parçalarını sıkıştırmak gibi kullanıcının yetkisi ve becerisi içindeki görevlerin yapılması gereklidir,
- . Kullanıcının öncelikli bakım dahilinde yapması gereken önemli işlerden biri de kendi bilgi ve başarı sınırlarını aşan bakım sorunlarını ivedilikle bakım teşkilatına iletmesi kullanıcının en önemli görevidir. Çünkü geciken bakım şikayetleri tedavisi geciktiğinden daha büyük bakım sorununa neden olur.

2.2.2. Bakım Teşkilatının Yaptığı Bakım

Bakım teşkilatının yaptığı Bakım türlerini 5 kısımda inceleyebiliriz.

2.2.2.a. Denetleyici Bakım

Yapının kullanım safhasında denetleyici olan bakım her safhada yapılan işleri bakım yönünden denetlerken yapım ve tasarrım evrelerinde de faydalı olmaya çalışır. Denetleyici bakımın görevi kullanım evresinde gerek koruyucu bakım esnasında gerekse onarım esnasında yapılan bakım faaliyetlerini denetler ve arşivler.



Denetleme faaliyetleri sözel ve biçimsel olabilir.

Sözel denetlemelerde zamandan kazanç sağlanmakla birlikte herhangi bir yazışma ve bilgi kartları ile bilgi aktarması olmadığı için yapılan denetlemenin bir sistematığı olamamaktadır. Bu durumlarda düzensizlikler ortaya çıkmakta ve hatta yapılan bir iş tekrarlanabilmektedir.

Biçimsel denetleme: Arızanın kaynağı tespit edilir, yapı ve bileşenlerine ait kartlar oluşturulur. Bunlar bakım sicil kartları ve donatı sicil kartları gibi fişlemelerdir. Bu kartlar yapılara ait olan bir çeşit kimlik kartlarıdır.

Bu kimlik kartları ehliyetli teknik kadro tarafından kullanılır. Ortaya çıkan bakım sorununu ve kaynağını bu kimlik kartlarına işlerler. Bakım tekrarlandığında bu kartlardan faydalanırlar.

Bakım sorunu nerelerden kaynaklanır:

- . Tasarımdan.
- . Yapımdan
- . Niteliksiz gereç kullanımından.
- . Kullanım evresindeki hatalı kullanmalardan.
- . Kullanım evresinde her türlü bakımın sürekli uygulanmamasından bakım sorunu oluşur.
- . Örneğin aynı aralarla meydana gelen arıza hep aynı yerde tekrarlanıyorsa yapım ya da tasarım hatası olabilir.
- . Kullanım evresinde bir-iki kere aynı kaynaktan tekrar eden hata kısmen giderilebiliyorsa bu bir yapım hatası olabilir. Gerecin kalitesizliğinden veya nakledilirken gözden kaçan zedelenmelerden oluşan yapım hataları olduğu gibi kaliteli



gereç iyi nakledilmiş de olsa işçilik kötü olduğu sürece sonuç gene olumsuzdur.

- . Tasarım hatasından kaynaklanan bakım sorunlarını kullanım safhasında halletmek hemen hemen imkansızdır. Bu hem çok zor, hem de ekonomik yükü çok ağır olan bakım şekline dönüşür. Tasarım ve yapım kaynaklı hataları bakım sicil kartına işlemek çok faydalı olacaktır.
- . Ne tasarımdan ve ne de yapım evresinden kaynaklanmamış olmasına karşın kullanım evresinden kaynaklanan sorunlar vardır ki bu sorunlar yanlış kullanımdan kaynaklandığı gibi koruyucu bakımın yapılmamasından da kaynaklanabilir. Bu arada denetleyici bakımı da ihmal etmememiz gerekir.

Yapılan tüm bakım işlemlerini, ortaya çıkan bakım sorunlarını, bakımı yapılmış sorunun tekrar etmesinin nedenlerini ve yapının hangi evresinden kaynaklandığını bu sicil kartlarına işleyip kaydeden denetleyici bakım olmalıdır. Bu denetleyici bakım daha ileride önereceğimiz bakım örgütünün çekirdeğini oluşturacaktır.

Bakımın yapılmaması sonucu; yapının belli bir zaman sonra iyi durumunu kaybetmesi olağandır. O zaman meydana gelen arızalar, kullanıcıyı tamir ve tedavi dediğimiz daha büyük külfetlere sokabilir(18).

2.2.2.b. Koruyucu Bakım

Yapıyı kulalnıma hazır durumda bulundurmak için yapıda çıkan bakım sorunlarını daha başlangıçta sorun büyümeden gidermeye

(18) Bakım, onarım sorunları ve alınması gerekli tedbirler, Bölüm I, Say 1, B.O.D.E. Grubu Eğitim Yayını, Y.Müh.A. Lütü Gökalep, Şubat-1976, Yayın No: 1.



alışan, arıza ve aksaklıkların yaratacağı zararı en aza indiren, yapının ömrünü uzatmak ve koruyabilmek için yapılan bakım eylemidir.

Yapılan bu bakım eylemleri: Temizleme, yağlama, basit ayarlama ve değiştirmelerdir(19). Kullanıcının yardımları ile de desteklenir. Bakım ekibinin kalitesine bakım için ayrılan bte de çok önemlidir.

2.2.2.c. Onarma

Arızalanarak veya hasar görerek yapı bileşenlerinin yapıdaki fonksiyonlarını sürdüremez duruma gelip eski haline gelebilmesi için yapılan onarma ve değiştirme faaliyetlerinin tümüdür.

Bu yapı bileşenleri çatı ve çatı kaplaması, bacalar, dış cephe kaplamaları, kapı ve pencere gibi doğrama parçaları, sıhhi tesisat ve elektrik ve ısı tesisatlarının tamamı ve bileşenleri olabilir. Tasarım ve yapım kaynaklı hatanın (kullanımda halledilmesi çok zor ve çoğu zaman imkansızdır).

2.2.2.d. Değiştirme

Kullanıma elverişli olmayan yapı bileşenlerinin bir parçası veya tamamının sklerek yerine yeni veya yenileştirilmiş bileşenin takılması eylemidir.

(19) K.K. Komutanlığı Teknik Talimatnamesi. Motorlu araçların koruyucu bakım, ikmal, denetleme ve eğitim usulleri, Ekim-1964, Birinci Bölüm, Sayfa: 1.



2.2.2. Yenileme

Azalan yapı bileşenlerini parçalarına ayırıp her bir ana parçasını kullanarak içlerinden kullanıma elverişli olanları yenileştirip diğer parçalarla birleştğinde yeni bir parçadan art edilemez duruma getirilmesi faaliyetlerine yenileme denir.

2.3. BAKIMIN ZAMANLAMASI

Korunma amaçlı bakım belirli aralarla uygulanır ve bunun safhaları vardır.

Bakım zamanlaması sürekli ve süreli olmaktadır. Bu zaman araları gün, hafta, ay ve yıllardır(20).

Bunlar:

- . Günlük bakım
- . Haftalık bakım
- . Aylık bakımdır.

Bunların katları da:

- . 3 aylık bakım
- . 6 aylık bakım
- . Yıllık bakımdır.

Denetleyici bakımın oluşturduğu yapı kimliklerine bakım ekipleri tarafından bakımın uygulandığı zamanlar da işlenecektir.

(20) Kutlu Alemdar 1981/Say 26. Türkiye'de genel hizmet yapılarında bakım sorununun incelenmesi ve bir yöntem araştırması.



... kartlardan yapı hataları izlendiği gibi kullanımdaki bakım sürelerinin de denetlenmesine olanak sağlanacaktır.

2.4. BAKIM TEŞKİLATI

Kullanım evresinde a...ladığımız tüm bakım faaliyetlerinin oluşabilmesi için bakım teşkilatının yasalarda yer alması gereklidir. Toplu konutların kuruluş ve yönetim yasalarını incelerken bakım teşkilatının da varolması gerekliliği görülmektedir.

Bu teşkilatın işleyişi ve görev etkinlikleri gene bu yasaya göre belirlenir.

Bakımı uygulayacak ehliyetli kişiler ve ekipler gereklidir. Her seviyedeki yönetim kademeleri, hangi kategoride olursa olsun bakım ve onarımı küçümsememeli ve işi ehliyetsiz işçilerin eline bırakmamalıdır. Bakım onarım faaliyetlerinin mühendislik konusu olduğu kadar ekonomik nitelikte olduğu da unutulmamalıdır(21). Bu kişi ve ekiplerin bir teşkilât tarafından yürütülmesi gerekir. Toplu konutun Resmi Gazetede yasal olarak belirttiği gibi Bakım teşkilâtı vardır. Fakat halen uygulayan ne bir örgüt ne de uygulattıran toplu konut grubu oluşmamıştır.

Öncelikle toplu konutu tasarlıyan ve uygulayan kişilerin bakım teşkilatının varolmasının faydalarına inanması bakım ve kullanım açısından yarar getirir.

Yönetim Bakım Teşkilâtı ve Görevleri: Toplu konutların T.C. Resmi Gazetenin (19 Ocak 182 Salı gün ve 17579 sayılı) yayı-

(21) T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilâtı. Endüstride Bakım Planlaması-Açıklamalar-İlkeler. K.D. Uzmanı Reşat Yaykut, Mak.Y.Müh., Ekim-1980, Sayfa: 4.

nında Yönetim Kurulları ve Yönetim Birliğinin kuruluş ve görevlerinden bahseden sayısı bu teşkilatların görevlerinden birinin de toplu konutların bakım onarım sorunlarının yürütülmesi olduğunu belirtir.

2.4.1. Bakım Teşkilâtının Mevcut Yasalara Göre Oluşması

Toplu konut yerleşme alanlarındaki binalara ait ana gayrimenkullerin esas yapılarını oluşturan konut ve iş yerleri gibi bağımsız bölümler ile eklentilerinin, ortak kullanıma konu olan yapı, yer ve tesislerinin, toplu konut alanının bina altyapı ve bağlantılarının, Bakımı ve Onarımı Yönetim Birliği tarafından yürütülür. Gerekli tesislerin işler halde tutulması, geliştirilmesi, yönetim hizmetleri yine yönetim birliği tarafından yaptırılır. Toplu konutun temsil yetkisi olmak üzere ilgili kuruluşlarla sürdürülecek tüm ilişkiler ve hizmetler belediyelerin ve kamu kurum ve kuruluşlarının görev kapsamı içinde kalan hizmetleri hariç olmak üzere diğer işlerde yönetim kurulları ve yönetim birliğinin görevleri içine girer.

Bakım teşkilâtına bakım görevini veren toplu konut teşkilâtını incelemek yararlı olur. Çünkü bakım teşkilâtına görev verecek olan teşkilât toplu konut yönetim kuruludur. Yasalara göre bu teşkilâtın kuruluşu incelenirse;

- . Toplu konut teşkilâtı: Yönetim kurulları ve yönetim birliğinden oluşmaktadır (Şekil 6).
- . Yönetim Kurulları: Toplu konuttaki her konutun maliklerinin meydana getirdiği yönetim grubudur. Yönetim planında öngörülen tarihlerde toplanarak aralarından bir başkan, bir muhasip, bir de sekreter üye olmak üzere (3) üç kişilik yönetim kurulunu seçerler.

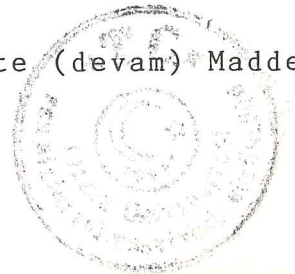




ŞEKİL 6- Kullanım Evresi Toplu Konut Teşkilâtının Kurullar-arası İlişkisi ve Birlik Yönetim Kurulunun Görevleri

- . Birlik Yönetim Kurulu: Toplu konut yerleşme alanındaki tüm ana gayrimenkul YÖNETİM KURULLARININ başkan ve muhasip üyelerinin katılması ile BİRLİK GENEL KURULU oluşturulur. Birlik genel kurulu, aralarından bir başkan, bir muhasip üye, bir sekreter üyeden oluşan Birlik Yönetim Kurulu ile (2) iki denetçi üyeyi seçer.

- . YÖNETİM KURULLARININ GÖREVLERİ "Resmi Gazete (devam) Madde 239"



- Ana gayrimenkul yönetim kurulu kat maliklerine isabet eden katılım paylarını her ay toplar ve Birlik Yönetim Kuruluna aktarır.
- Kat maliklerinin katılım paylarını süresinde ödemeleri halinde gerekli işlemin yapılması için durumu birlik yönetim kuruluna iletir.
- Birlik Yönetim Kurulunca verilen kendi ana gayrimenkulleri ile ilgili görevleri yerine getirir.

. BİRLİK YÖNETİM KURULUNUN GÖREVLERİ "Madde 240"

- Yönetim planını elde etmek.
- Üçüncü şahıslara karşı yönetimi temsil etmek.
- Yönetimini üstlendiği bütün yapı ve tesislerin ısıtma, aydınlatma, temizlik, bakım, onarım, işletme, işler durumunda tutma, geliştirme ve çevre ile ilişkilerini düzenleme hizmetlerini ilgili belediyenin bu konuda kurduğu veya bu konuda UZMANLAŞMIŞ ÖZEL KURULUŞLARLA hazırlanan yönetim ve maliyet önerilerini inceliyerek hizmeti üstlenecek kuruluşu belirlemek.
- Seçilen kuruluşla gerekli ihale ve sözleşme veya protokolü yapmak.
- Yıllık gelir-gider bütçesini hazırlayıp Birlik Yönetim Kurulunun onayına sunmak.
- Kat maliklerine düşen katılım paylarını saptayıp bunları ana gayirmenkul yönetim kurulları aracılığı ile toplamak.
- Kat maliklerinin bakım ve kullanıma ait uyuşmazlıklarını çözümlmek. Gerektiğinde yargı yoluna başvurarak sonucu uygulamak.
- Yıllık olağan ve olağanüstü toplantılar düzenlemek.
- Raporlar hazırlamak.
- Birlik genel kuruluna hesap vermek.

- Bakım ve kullanıma ait kat maliklerinin istemlerini hizmeti üstlenen kuruluşa iletmek ve uygulamak.
- Hizmeti yüklenen kuruluşun çalışmalarını sürekli gözlemek ve sonuçlarını irdelenmek.
- Hizmeti yüklenen kuruluş veya kuruluşlarla hizmetten doğan uyuşmazlıklarda yasal yollara başvurmak.
- Toplu konut alanının bütününe ilgilendiren sosyal, sportif, dinlenme ve eğlenme amaçları için kullanılan yer ve tesislerin BAKIMI, onarımı, yönetimi, çevre ile ilişkileri işler halde tutulması ve geliştirilmesine ait hizmetlerin gerçekleştirilmesini sağlamak.
- Birlik hizmetlerinin gerektirdiği nitelik ve sayıda personel istihdam etmektir. Toplu Konut Yönetim-Bakım İşlerinin Yürütülmesidir.

Toplu konut yasasında belirtildiği gibi Bakım sorunu yalnızca kullanım evresi bakımı kastetmektedir. Çünkü bakım ihtiyacı yapının kullanım evresi içinde eylem kazanmaktadır.

Toplu konutun kullanım evresindeki bakım sorunlarına çözüm getirebilmek için Toplu Konut Birlik Yönetim Kurulunun belirleyeceği bakım hizmetini üstlenecek resmi ya da özel bir kuruluşu vardır.

2.4.2. Kullanım Evresi Bakım Teşkilâtının İşleyişi

Ülkemizdeki uygulamada mülk sahipliğinin belirleyiciliği nedeniyle bakım-onarım planlaması genelde mümkün olmamaktadır. Genellikle konut kullanımına dayalı sistem geçerlidir. Ancak kullanıcının gelir düzeyi, kiraların yüksekliği ve artışları gibi nedenlerle, kullanıcılar geçici saydıkları konutun bakımı ile ilgilenmemektedirler. Kiracıların çoğunluğu ancak doğrudan yaşamlarını etkileyecek bir aksaklık söz konusu olduğunda bakım onarıma başvurmakta ve bunun için de en ucuz, do-

layısı ile etkinliği az olan geçici çözümler bulmaktadırlar. Konut sahipleri de kullanıcıyı ilgilendiren önlemleri almakta, ancak mülkün değerini korumak üzere gereken bakım-onarımı yapmaktadırlar(22).

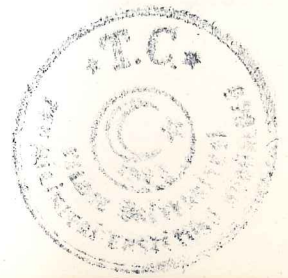
Oysa kullanım evresindeki bakım faaliyetleri bakım teşkilâtı tarafından periyodik olarak belirlenmiş zaman içinde uygulanmalıdır. Buna ilaveten kullanıcıdan gelen acil şikâyetleri de çözümleme yoluna gider (Şekil 7).

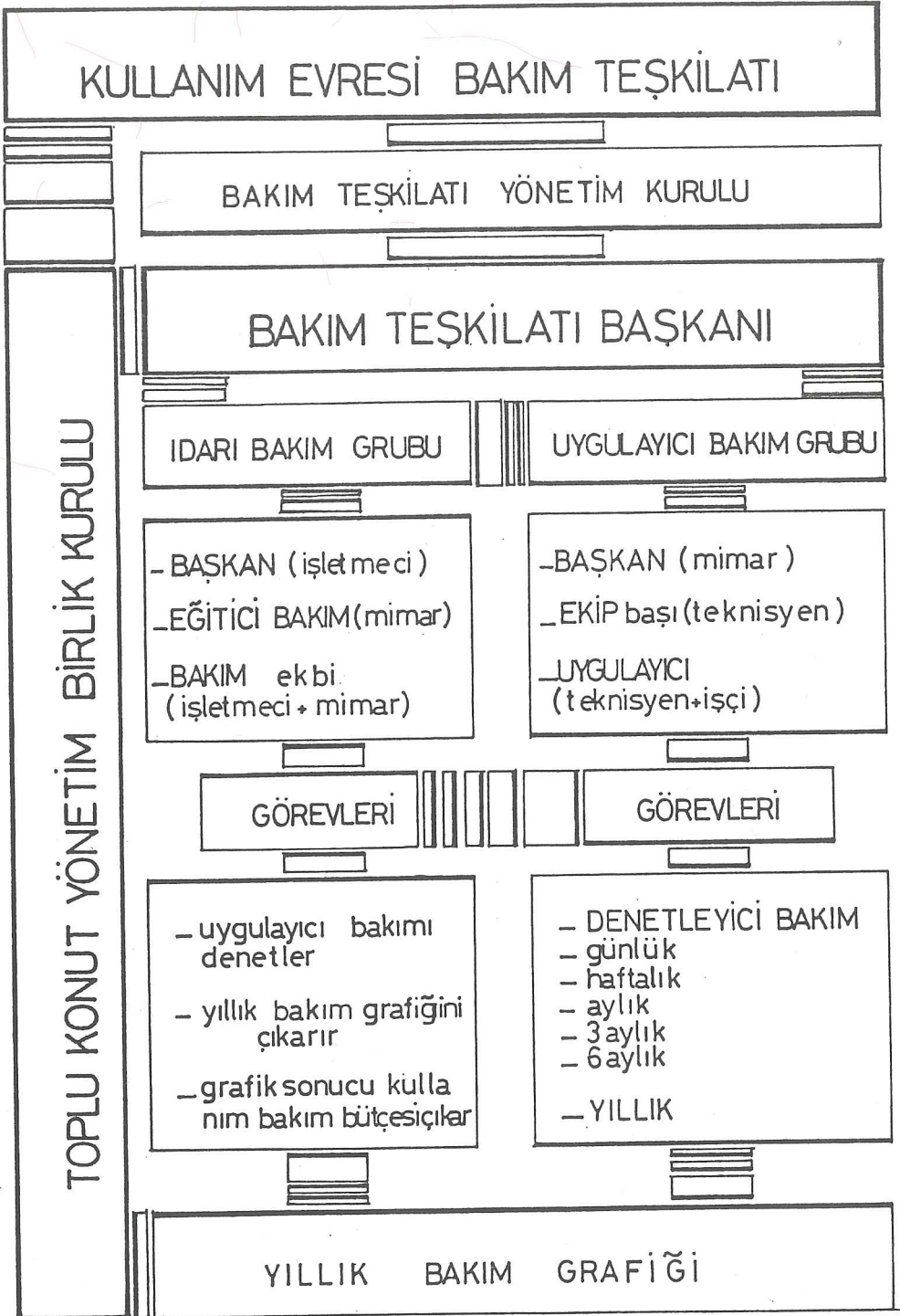
Bakım Ekibi tarafından belirli süreler içinde yapılan tüm bakım faaliyetleri fişlenir, kartlara işlenir. Bu kartların aylık ve yıllık değerlendirilmeleri sonucunda kullanım evresi Bakım grafiği elde edilir.

2.4.3. Bakım Teşkilâtı Görev Etkinlikleri

Konut sorununun yalnız iktisadî cephesi ve yapı endüstrisinin gelişimi meselesiyle uğraşmakla kalmaması ve fakat konutun toplumsal refahı ilgilendiren yanı ile de ilgilenmesi gerektiği, genellikle kabul olunmaya başlanmıştır. Örneğin birçok durumda büyük sayıda konut binası ile uğraşan resmi konut ofisleri, görevlerinin sadece kira toplamakla sınırlı olmayıp aynı zamanda ortak mülkün bakım ve onarım işleri ile de yükümlü bulunduklarını göstermektedirler; ve büyük ölçüdeki iskân bölgesi gelişmelerinde, konutlarda oturanların sosyal refahları, iskânın ortak kooperatif veya özel nitelikte olduğuna bakmaksızın bu anlamda özel tedbirlere ihtiyaç göster-

(22) TÜBİTAK Yapı Araştırma Enstitüsü, Teknik Bülten -17- Yaz 1984, Sayfa 7-8. Konutlarda kullanım sürecinin değerlendirilmesi, Feyzan Beller, (İşletmeci).





ŞEKİL 7- Bakım Teşkilâtının Kullanım Evresindeki Çalışmalarıyla Yıllık Bakım Grafiğinin Oluşturulması

mektedir. Konutları kullananların hizmetine sunulmuş uygun ortak hizmetler ve eğitim programları olmazsa, yapılan projeler kısa zamanda sefalet bölgeleri haline geliverir(23).

Burada Bakım teşkilatı etkinliklerini göstermelidir. Bu etkinlikler idari ve uygulayıcı teknik birimler olarak teşkilatlanır. Bakım teşkilâtını oluşturan bu birimler, toplu konut birlik yönetim teşkilâtından devraldığı bakım görevini kendi Uygulayıcı Bakım görevlilerine iletir ve onları denetler. Uygulayıcı Bakım görevlileri 1 yıllık süreler içinde yaptıkları bakım uygulamalarının grafiklerini İdari Bakım teşkilâtına verir.

Bakım grafikleri sonucunda çıkan maddi sonuçlar ve Bakım teşkilâtı masrafları ve kârı toplam Bakım Teşkilâtının kullanım evresindeki yıllık bütçesini oluşturur. Bakım eyleminin yıllık maliyeti önceden tahmini keşifle Toplu Konut Birlik yönetim kuruluna verilmiştir. 1 yıl sonunda kesin maliyet çıkmış olur.

İdari Bakım teşkilâtı görevlileri Mimar, Mühendis gibi Teknik bir eleman olabileceği gibi bir işletmeci ve iktisatçı olabilir. Fakat uygulayıcı bakım teşkilatı ehliyetli bir mimar denetiminde oluşan teknisyenlerle kadrolaşmaktadır.

Bu elemanların zaman zaman eğitilmeleri ve bazı kurslara gönderilmeleri gereklidir. Uygulayıcı teşkilatının eğitilmesi şarttır. Bütün bu çalışmalar yalnızca kullanım evresini içermektedir.

(23) İ.T.Ü. Mim.Fak. YAK. Yaşanabilir bir dünyaya doğru. J. Van Ettinger, Seri A: Tercümeler, Sayı 99-1966, Sayfa: 319.

(24) Güngen,G., Bakım ve Tamir Sorunları Sempozyumu, Ankara MPM Yayınları 1972, Sayfa: 79.



2.5. TOPLU KONUTLARDA BAKIM SORUNUNUN OLUŞTUĞU EVRELER

Bakımdan amaç bozukluk ve aksaklıkların doğuracağı zararı en aza indirmek ve yapının ömrünü, hizmet görebilir nitelikte tutmaktır (24). Kullanılmayan konutta kullanıcının uyguladığı denetleyici bakım türü yoktur, bu nedenle bakım uygulanmadığından yapı süresiyle eskir.

Kullanım evresinde ortaya çıkan bakım sorunları yapının herhangi bir evresinden kaynaklanabilir. Bu sorun yapıyı yanlış kullanma ve yapının kullanılmaktan dolayı da eskimesi ve bozulmasından olduğu gibi yapının daha ilk safhasından yani tasarımdan da olabilir ve yapının uygulanmasındaki hatalardan da olabilir. Bütün bu bakım sorunlarının kaynağını tespit edecek bir bakım teşkilatı oluşturulmalıdır. Bu teşkilat gelişigüzel çalışanlardan değil ehliyetli teknik elemanlardan oluşmalıdır.

Bakım sorunu kullanım aşamasında ortaya çıktığına göre, ilk anda insana normal gelen bakım teşkilatının çalışmasının da kullanım aşamasında başlamasıdır. Fakat bazen öyle sorunlar ortaya çıkar ki artık kullanım aşamasında buna çözüm getirmenin olanağı kalmamıştır. Çünkü bu sorunlar tasarım aşamasından ya da yapım aşamasından kaynaklanmıştır.

2.5.1. Tasarım Aşamasında Bakım

Tasarım kaynaklı bakım sorunu kullanım aşamasında ortaya çıkar. Bunlar tasarım aşamasında bakım açısından alınmış yanlış kararlardır. Bu sorunlar kolay kolay giderilemez. Çoğu zaman hiç giderilemez.

(24) Güngen,G., Bakım ve Tamir Sorunları Sempozyumu, Ankara MPM Yayınları 1972, Sayfa: 79.



Yanlış alınmış tasarım kaynaklı bakım sorunları gene tasarım aşamasında başka bir tasarlama ile halledilirler.

Tasarım kaynaklı hataların bazılarını örnekliyecek olursak bunlar:

- Konutun yönlendirilmesi
- Çeşitli cephe elemanın bir arada uygulanması
- Arazide yapılması gerekli akaçlama
- Dilatasyon yerlerinin seçimi
- Temelde suyun suyu ya da neme karşı yanlış yapılmış ya da hiç yapılmamış yalıtımlar

Tasarım kaynaklı bakım sorunları kullanım aşamasında giderilemediğine göre tasarım aşamasında bakım sorunlarını göz önünde tutmak gerekir. Bunun için uygulanmış birçok toplu konut örneklerinde oluşmuş tasarım kaynaklı sorunların hatalarının bir bakım ekibi tarafından fişlenmesi gerekir. Bakımın teknik sorumlusu tasarımcıya eski deneyimlerinden dolayı yardımcı olmalıdır. Önceden çeşitli konutlarda yapılmış tasarım hatalarının tekrar etmemesini sağlayacak bir Bakım teşkilatı oluşturulur. Bu teşkilat yapım aşamasında da etkili olur.

2.5.2. Yapım Aşamasında Bakım

Yapımdan kaynaklanan bakım sorunu da kullanım aşamasında ortaya çıkar. Bunların giderilmesi tasarımdaki gibi imkansız olmasa da kullanıcıya maddi ve manevi büyük zorluk çıkarır. Oysa ki kullanıcıyı gözeten bakım teşkilâtının görevi yapım kaynaklı bakım sorununu yapım aşamasında denetler ve giderirse kullanıcıya normal olarak düşen bakım sorununu en aza indirmiş olacaktır.

Yapım aşamasında ortaya çıkan sorunun kaynakları;



- . Gereçler (ürünler)
- . İşçilik
- . Uygulama projelerini doğru uygulamak
- . Gereçten kaynaklanan bakım sorunu
- . Gerecin seçimi ile başlar (gereçleri işlevlerine göre seçebilmek)
- . Uygun yere uygun gereç seçmek
- . Birbirleri ile uyuşan gereçleri bir arada kullanmak
- . Konutlarda bir mekanda (örneğin cephede) mümkün olduğu kadar tek tip gereç kullanmaya yönelmek
- . Kaliteli gereci seçmek (aynı tip gereç arasından kaliteli olanını seçebilmek)
- . Kaliteli gereçlerin içinde en ekonomik olanını seçebilmek-dir.

Kaliteli yapı her zaman için daha iyi demek ki daha pahalı yapı fikrini gerekli kılmaz ve şurası muhakkak ki mermer kaplı bir girişi olan konut dış gürültülere karşı korunmamışsa kalitenin yapıya kazandırdığı birşey yoktur. Kaliteden anlaşılan nicesel ve nitesel elemanlara dikkatlice önem vermek ve halihazır ihtiyaçlarla ekonomik imkanların denge durumlarını araştırmaktır.

Bunun sonucu üretilmekte olan gerecin kalitesi ile maliyeti arasında dengeli bir oran olmalıdır. Kalitenin önemi üretilenin ekonomik ömrünün uzunluğuna bağlı olarak artmaktadır. Kötü bir kağıt peçete bir sefer için can sıkıntısı kaynağıdır, fakat buna karşın kötü bir ev elli yıllık bir süre için kullanıcıya dert olur(25).

- . Uygulama projelerine uymak

(25) İTÜ Mim.Fak. YAK Yaşanabilir bir dünyaya doğru. J. Van Ettinger. Seri A: Tercümeleler, Sayı 99-1966, Sayfa: 64.

Yapım evrelerinde genelde tasarımcı projeyi tasarlar. Uygulama evresiyle hiç bir ilişkisi olmaz. Ya da uygulama projelerinde hazırlasa bile kontrolluğunu üstlenmemiş olabilir. Yani projeci ile uygulayıcı tamamiyle ayrı kişiler (mimarlar-teknik elemanlar) olabilir.

Bunun için tasarım evresinden uygulamaya geçildiğinde istemeden de olsa projelere uyumsuzluk olabilir. Uygulama projeleri yanlış uygulanabilir. Evreler arasındaki ilişkileri titizlikle kontrol etmek gereklidir.

Yapım evresinde işçilikten kaynaklanan bakım hataları doğabilir.

Bunlar:

- Ürünün nakliyesi: Ürün ne kadar titizlikle seçilmiş olursa olsun şantiyeye taşınırken ya da şantiyeye gelmiş ürün depolanırken kırılıp darbeye maruz kalıp hasar görebilir ve bu kötü işçilik gözden kaçarsa sonradan kullanıcıya sorun yaratır.
- Ürün iyi seçilmiş titizlikle taşınmış ve depolanmış olsa bile uygulanırken dikkat edilmezse gene sorun yaratabilir (parçalar birleştirilirken yapılan hatalar ve dozajı iyi ayarlanmamış ve karışımı doğru yapılmamış beton gibi). Seçilen ürün ne kadar iyi olursa olsun, işçilik kötü olursa ve ihmal edilirse neticede gene kullanım evresinde kullanıcıya sorun yaratacaktır.

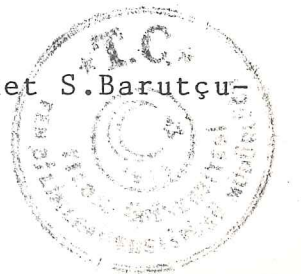
2.5.3. Kullanım Evresinde Bakım

Bakım çalışmalarının amacı genellikle iki ana başlık altında belirtilir. Bunlar sistemin işleyişinde bozulma ve başarısızlıkların olmaması ve ortaya çıkan bozulma ve başarısızlıklarla

rın yol açtığı zararların en aza indirilmesidir(26).

Bakımın tanımını yaparken hep kullanım evresindeki bakım göz önüne alınmıştır. Oysa ki tasarım ve yapım kaynaklı bakım sorunu olduğunu gene kullanım evresinde anlıyoruz. Yani konut kullanıldıkça ortaya çıkan sorunlar hemen halledilen türden değil, kullanımdan kaynaklanan sorunlardır diyebiliyoruz. Bunlar yapı eskidikçe sorun artmakta ve maliyet yönünden de yükselme göstermektedir. Bu normaldir.

Bakım uygulandığı halde sorun tekrarlırsa ve bir türlü halledilemez hâl alırsa bu sorunun kaynağına inilmeli. Konutun hangi evresinden oluştuğu tespit edilmelidir. Bu kaynak tespiti o yapı için soruna bir çözüm getirmese de bundan sonra uygulanacak olan başka bir yapı da o tespitlerden faydalanaarak aynı hatanın tekrar edilmesini önleyen kaynak tespitleri olacaktır.



3. BÖLÜM

TOPLU KONUTLARDA BAKIMIN ÇÖZÜMLENMESİ İÇİN BİR YÖNTEM GELİŞTİRİLMESİ

Toplu konutların bakım sorununun çözümlenmesi için kullanım evresinde oluşturulmuş olan -bakım teşkilatının- tasarım ve yapım evrelerinde de kullanıcı adına etkinliğini göstermesi sonucu yapım sürecinin değişik aşamalarında yapılagelen hataların sürekli olarak tekrarlanmasını önler(27).

Yapım ve kullanım evrelerinden kaynaklanan bilgilerin ve bakım sorunlarının tasarlayıcılara ulaştırılması gereklidir.

Toplanan bu bilgilerin bakım teşkilatı aracılığı ile tasarlayıcılara ulaştırırken zamanlamanın doğru ayarlanması gerekmektedir.

(27) TÜBİTAK YAE Yayın No:a 58 Araştırma Mayıs 1984. Dr.G.Bülent Çoker, Yapılarda, Kullanım Aşamasından Tasarlama Sürecine Bilgi Akışı, Sayfa 5.

Tasarlayıcı yapıyı tasarlarken bakım teşkilatı aracılığı ile ulaştırılan bu bilgileri değerlendirerek daha önce yapılmış olan hataları görürken bu hataları tekrar etmemek koşulu ile daha sağlıklı optimum düzeyde bir tasarlama ile yapıya başlanmış olacaktır.

3.2. KULLANIM EVRESİNDE BAKIM TEŞKİLATININ İŞLEYİŞİ

Bakım sorunları kullanım evresinde ortaya çıkar. Bakım sorunları yalnız kullanımdan oluştuğu gibi yapı hatalarından da oluşabilir.

Bakım teşkilatının ekipleri kullanım evresi bakım türlerini yapıya uygulayacaktır.

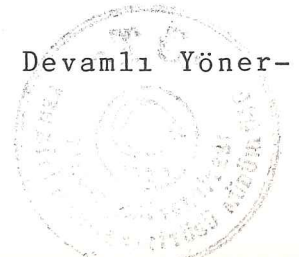
3.1.1. Rutin Bakım (Kullanım Evresi Bakımı)

Kullanıcının uyguladığı öncelikli bakımdan başka, denetleyici bakım, koruyucu bakım, onarım ve değiştirme ve yenileme gibi bakım türlerinin tümü kullanım evresi bakımı ya da rutin bakım diye nitelenir. Bunlar belirli aralarla tekrar eder.

Bu belirli süreler için de yapılan bakım ve türleri daima kartlara işlenmelidir. Her konut (yani daire) için bir kart açmak gereklidir. Bunlara kullanım evresi kullanıcı bakım formu kartları adı verilir(28) (Şekil 8).

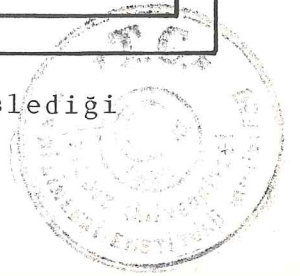
Bu kartlarda bakımın uygulandığı tarih dairenin adı, kullanıcı şikayeti, ekip başkanı, bakım görevlisi, konuta uygulanan bakım türü, arızanın tespiti ve arızanın kaynağı belirtilmiş-

(28) Kara Kuvvetleri Komutanlığı Birlik Bakım Devamlı Yönergesi, 1975, Sayı 4.



KULLANIM EVRESİ KULLANICI BAKIM FORMU		
ekip başkanı adı: soyadı:	tarih	bakım uygulanan dairenin kimliği
bakım görevlisi adı: soyadı:		kullanıcı şikayeti
arızanın tespiti _____	arızanın kaynağı _____	yapıya uygulanan bakım türü _____
yapıya uygulanan bakım raporunu kabul ederim.		
bakım görevlisi imza		kullanıcı imza

ŞEKİL 8- Kullanım Evresi Bakım Teşkilâtının İşlediği Kullanıcı Bakım Formu



tir. Bakım ekipleri arıza kaynağını titizlikle tespit edip kayıtlara işlemelidirler. Bakım teşkilâtı bu kartlardan yapının tasarım ve yapım evresinde faydalanacaktır.

3.1.2. Tasarım ve Yapıma Kaynak Hazırlayan Kullanım Evresi Bakımı

Kullanım evresi bakımın bir görevinde bakım hatasının oluştuğu evreleri bakım formuna işleyerek yeni yapılacak yapılara kaynak hazırlar.

Bakım formlarının değerlendirilmesi sonucunda kullanım evresi bakım formu çıkarılır.

Bu formlar değerlendirilir. Formların aylık değerlendirilmesinden aylık grafik, aylık grafiklerin değerlendirilmesinden de 3 aylık, 6 aylık ve yıllık grafikler çıkar. Toplu konutlarda her tip yapı için yapı grafikleri çıkarılarak bir toplu konut bakım grafiği oluşturulur(29) (Şekil 9).

Bu grafiklerin sonucunda 1 konutun ve 1 yapının ya da bir toplu konutun tümü için yıllık bakım çalışmaları ve yapılan harcamaların tutarını çıkarmak mümkün olacaktır. Tabii ki bakım teşkilatının kullanım evresinde yapması gereken işlerin ve harcamaların tamamı bu değildir. Yapıya uygulanan bakım sorunlarının yapının hangi evresinden oluştuğunu tespit etmek arızanın kaynağını bulmak gerekir. Bunun içinde Bakım planlamasında, dökümantasyon ilk önemli aşamayı oluşturur. Bilgi ve belgelerin toplanması belirli düzen içinde ve sağlıklı ya-



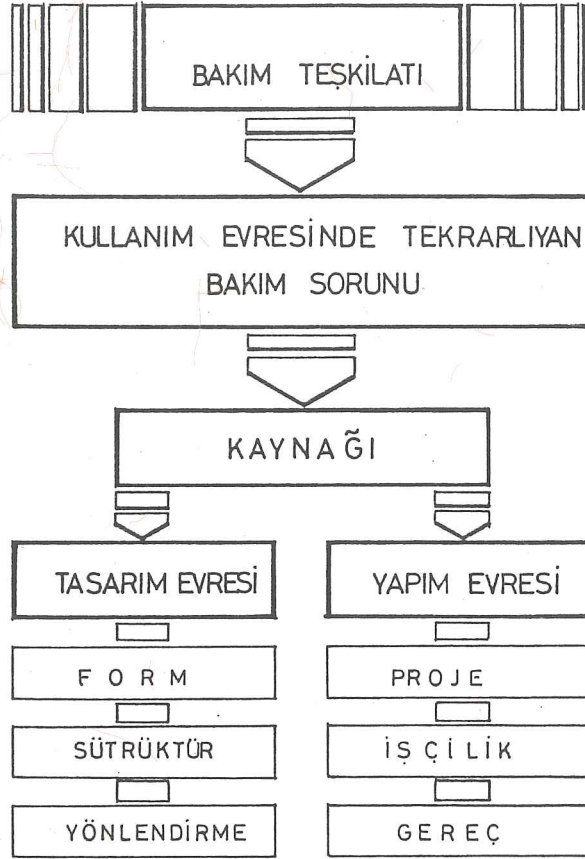
KULLANIM EVRESİ BAKIM FORMU (tek tip konut için)														
daire adedi	daire no:	ekip başkanı adı: soyadı:	bakım görevlisi adı: soyadı:	kullanıcı şikayeti	bir önceki bakım tarihi	uygulanacak bakım tarihi	günlük	haftalık	aylık	3 aylık	6 aylık	yıllık	arızanın kaynağı	uygulanacak bakım türü
1														
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														

ŞEKİL 9- Bakım Teşkilatının 1 Tip Konut İçin İşlediği
Kullanım Evresi Bakım Formu

pılmalıdır(30).

(30) İDMMA Mim.Fak. Türkiye'deki kamu yatırımlı genel hizmet yapılarında bakım sorununun incelenmesi ve bir yöntem araştırması. Sayfa 65. Y.Mim.Kutlu Alemdar (Doktora Tezi), İstanbul, 1981.

Bakım uygulandığı halde aynı sorun aynı kaynaktan oluşuyorsa bu ne bir kullanım evresindeki hatalı kullanımdan ve ne de yanlış bakım uygulamasından oluşamaz. Bu yapının ya yapım ya da tasarım evresinden oluşmaktadır. Bunu da Bakım Teşkilatının tespit etmesi gerekmektedir (Şekil 10).



ŞEKİL 10- Bakım Teşkilâtının Tekrarlayan Bakım Sorununun Kaynağını Yapının Diğer Evrelerinde Araştırması

Bakım teşkilatının hata kaynağını tespit edebilmesi için bakım planlamasını yaparken, bünyesinde ehliyetli mimar, mühendis ve tesisat mühendislerini barındırmayı ve bu safhada onları görevlendirmeyi gözönünde tutmalıdır.

(31) M.Ellis, Hutchinson M.D., Barton,J., Maintenance and repair of building, News-Butter words, 1975, Say 11.

Yukarıda bahsettiğimiz teknik elemanlar hatayı olay yerinde görüp daha önce yapıya uygulanan Bakım Formu Fişlerini incelemeleri lazımdır. Bu fişler o yapının kimlik kartıdır. Bu kartlarda tüm arızaların kaynağı kaydedilmiştir. Tekrarlanan arızaların giderilmesi genelde olanaksızdır. Ama bakım teşkilatının burada yapacağı iş bu tekrarlanan hataların yapının hangi safhasından ileri geldiğini bulmak ve bundan sonra yapılacak yapı uygulamalarında tasarımcıyı ve yapımcıyı bu sorunlara karşı uyarması hatta bir kontrol teşkilatının yetkileri kadar yetkiye sahip olup kullanıcı adına tasarımcı ve yapımcıya baskı yapabilmesi ve tavsiyelere uyulmasını sağlaması lazımdır.

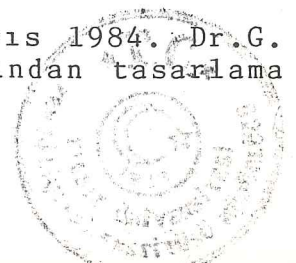
Neticede bakım teşkilatının kullanım evresindeki görevleri

- . Rutin bakım işlemlerini yapmak ve
- . Tasarım ve yapım evrelerine yardımcı olmak amacıyla kullanım evreleri, bakım kart ve grafiklerinden çıkan sonuçları değerlendirmek olacaktır.

3.2. YAPIM EVRESİNDE BAKIM TEŞKİLATININ İŞLEYİŞİ

Bakım teşkilatının çalışmaları yalnızca kullanım evresinde kalmamaktadır. Yapıda ortaya çıkan kusurların % 90'ı yapım sürecinin tasarlama ve yapım aşamalarından kaynaklanmaktadır (32). Yapım evresinde de bakım teşkilatının görevleri vardır.

(32) TÜBİTAK-YAE Yayın No:a 58. Araştırma Mayıs 1984. Dr.G. Bülent Çoker. Yapılarda kullanım aşamasından tasarlama sürecine bilgi akışı, Sayfa 8.



3.2.1. Yapım Kaynaklı Hataların Tekrarını Engellemek

Yapım kaynaklı hataların tekrar etmemesi için teşkilatın o evredeki tüm hatalarını fişlemesi gerekir. Yeni yapılacak konutlar o evrede bakım teşkilatı ile bu bilgiler ışığında aydınlatılır. Bakım teşkilatının değerlendirdiği bakım kartları ve grafikleri neticesinde bir grup arızaların kaynağını yapım evresi teşkil etmektedir.

3.2.1.1. Yapım Projelerinin Doğru Uygulanmamasından

Tasarımcı tarafından büyük gayretlerle hazırlanan detay projeleri uygulayıcı ile tasarımcı arasında kontak kesildiğinden kontrolden çıkabilir. Evreler arası bilgi alışverişi sağlayacak bir teşkilat gereklidir. Yapımcı ekibin bünyesindeki teknik elemanlarında detay hakkında yeterince bilgili, tecrübeli kişiler olması tercih durumudur. Öyle durumlar olur ki mevcut detaylar uygulama anında değişebilir. Tasarımcıya öneri ve çözüm getirecek, ona yardımcı olacak bilgileri iletebilen elemanların olması yapım evresi sorunlarına çözüm imkanları getirir.

3.2.1.2. Yalnız Gereç Seçiminden

Toplu konutların yapım evresinde oluşan hataların sebeplerinden biri de yalnız gereç seçiminden kaynaklanmaktadır.

Gerecin seçiminde dikkat edeceğimiz birçok hususlar vardır.

Seçtiğimiz gerecin uygulandığı yere uygun seçilmesi önemlidir. Hangi gereci nerede kullanabiliriz diye seçim yapmak o gereci tanımakla olur. Gereci tanıırken de onun mekanik, fiziksel ve kimyasal özelliklerini bilmemiz gerekir. Gerecin suya karşı dayanıklılığı ısı, ses ve ışık geçirgenliği ve darbelere dayanıklılığı, uygulandığı yere göre tercih edece-

ğimiz özellikleridir. Bu özellikleri ararken ekonomik yönü bir kenara atmamız gerekir. Ayrıca kalite kontrolden geçmiş belgeye sahip gereci seçmek daha tercih edilen bir durumdur.

3.2.1.3. Seçilen Gerecin Nakliyesinin Dikkatsizce Yapılması

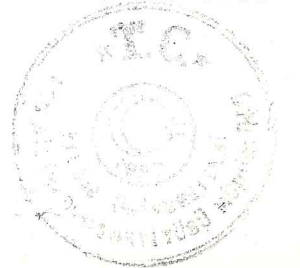
Büyük bir titizlikle seçtiğimiz gereci şantiyeye getirirken ve depolarken işçilerin dikkatli olması gerekir. Gereç seçimi ne kadar iyi olursa olsun nakledilirken gözle görülmeyen be-
relenmelere uğramış ve bu haliyle uygulanmış gereç kullanım evresinde kullanıcıya büyük sorunlar çıkarabilir. Çünkü arı-
zayı tespit etmekte güçleşmiştir. Tespit edilen arızanın gi-
derilmesi diğer gereçlerin sökölüp kırılması ile mümkün ola-
bilir. O zaman da bakım maliyeti artar.

3.2.1.4. İşçiliğin Kalitesizliğinden

Doğru detaylandırılmış yapım projeleri olan uygun seçilmiş gereçlerin dikkatli nakliyesi sonucu yapım evresinde karşıla-
şılacak bir sorunun kalmadığı inancına kullanıcıyı götürür-
se de bütün bu çalışmaları boşa çıkaran durum işçiliğin kali-
tesizliği neticesinde oluşur. Ehliyetsiz işçilik sonucu yeri-
ne yanlış uygulanan gereçler gene kullanıcıya bakım sorunu
çıkartır.

Çalıştırılan işçiler detay projelerinden anlayan; bilgili ve tecrübeli elemanlar olmalıdır.

Birçok toplu konutun ve konutların yapım evresinde yapılan bu hatalar bakım teşkilatının kullanım evresinde yaptığı ça-
lışma ve değerlendirmeler sonucunda ve bu değerlerin yapım evresinde yine bakım teşkilatı tarafından denetlenmesi ve uy-
gulattırılması sonucunda yapım evresi arızaları tamamen orta-
dan kalkacaktır.



3.2.2. Bakım Teşkilatının Yapım Evresinde Yapım Kaynaklı Bilgileri Uygulatışı

Kullanım evresinde çıkan bakım sorunlarının kaynağı incelenirken, yapım kaynaklı hatalara rastlanırken yapım kaynaklı gibi gözüküp de tasarımda kararlar alınırken yapıma yönelik yalnış detay ve gereç seçimi neticesinde ortaya çıkan bakım sorunları da oluşmaktadır. Bunları yapım evresinden tasarım evresine aktarmak ve detay ve gereci içeren orunları tasarımcıya iletmekte bakım teşkilatının yapım evresi çalışmaları arasında yer alır.

3.3. TASARIM EVRESİNDE BAKIM TEŞKİLATININ ETKİNLİKLERİ

Bakım sorunları kullanım ve yapım evrelerinden oluştuğu gibi tasarım evresinden de oluşmaktadır. Çoğunlukla tasarlama aşamasından başlatılmakta olan hatalar geri plandaki yönetim sisteminin aksamasından doğmaktadır (33). Tasarım kaynaklı bakım sorunları ya da yapı kusurları diyebileceğimiz bu kusurlar gene tasarım evresinde haledilemezse diğer safhalarda hele kullanım safhasında tamamen olanaksız bir duruma girer. İşte buna da tasarımcıyı uyarmak için tasarım kaynaklı bakım sorununu tasarımcıya aktarmak bakım teşkilatının tasarım evresi bakım görevlerindendir.

3.3.1. Kullanım Evresinden - Tasarım Evresine Bakım Kaynaklı Bilgi Akışı

Bakım teşkilatının bakım form ve grafiklerinden topladığı tasarım kaynaklı bakım hatalarının bir daha tekrarlanmaması için yeni tasarlanan toplu konutun tasarımcısını dinleyip

(33) TÜBİTAK-YAE. Yayın no:a 58. Araştırma Mayıs 1984. Dr.G. Bülent Çoker. Yapılarda, Kullanım Aşamasından Tasarlama Sürecine Bilgi Akışı, Sayfa 8.



uyarması gerekir. Örneğin yapının yönlendirilmesi cephede duvar boşluklarının yöre iklimi ile bağdaşması dilatasyon derzleri ve bunun gibi tasarım kaynaklı sorunlar. Çünkü sonunda, hem ekonomik yönden hem de bakımın kullanıcıya verdiği manevi külfet yönünden tasarım kaynaklı bakım sorunu daha tasarım evresinde halledilmelidir.

3.3.2. Yapımdan Tasarımcıya Aktarılacak Bakım Sorunları

Yapım evresinde tasarımcıya aktarılacak bazı bakım sorunlarının da denetleyicisi bakım teşkilatı olmalıdır. Yapım evresinde de tasarım kaynaklı bazı yalnızış bilgiler önlenebilir. Detaylarda fark edilen aksaklık tasarımcıya geri gönderilerek uygulanmadan önce hata önlenmiş olunur.

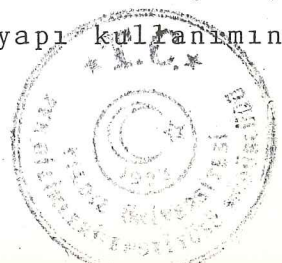
Birbirleriyle uyuşmayan gereçlerin tasarımcıya bakım teşkilatı aracılığı ile aktarılarak kararlar alınabilir. Neticede tasarım kaynaklı hataların minimuma indirilmesi yapı ömrünü maksimum düzeyde yükseltir ve kullanıcı bakım masraflarını en aza indirir.

3.4. BAKIM TEŞKİLATININ İŞLEYİŞİ

Bakım teşkilatı etkinliğini ve ilişkilerini yapının tüm evrelerinde sürdürür. Toplu konut bakım teşkilatı, toplu konut birlik yönetim birliği tarafından seçilip anlaşmaya varılmış özel ya da resmi bir kuruluş olabilir.

3.4.1. Kullanıcı Bakım Teşkilatı İlişkisi

Bakım teşkilatı bakım görevini ve parasal kaynağını anlaşmaya vardığı toplu konut birlik yönetim kurulundan devralır. Yani daha işin başında konutun sahibi gibi kullanıcı adına çalışmaya başlar. Bu çalışma tasarımdan başlayıp yapı kullanımını sürdürdüğü sürece devam edecektir.



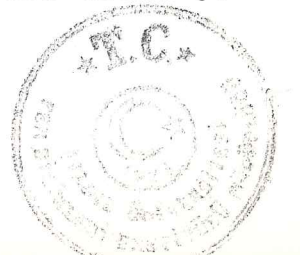
Bakım giderleri kullanıcının konuta ayırdığı herhangi bir yapım harcaması kadar kullanıcıya normal gelebilecek miktarlara gene bakım teşkilatı tarafından getirilecektir. Teşkilatın gereklililğinin kullanıcıya anlatılmasının en iyi yolu budur.

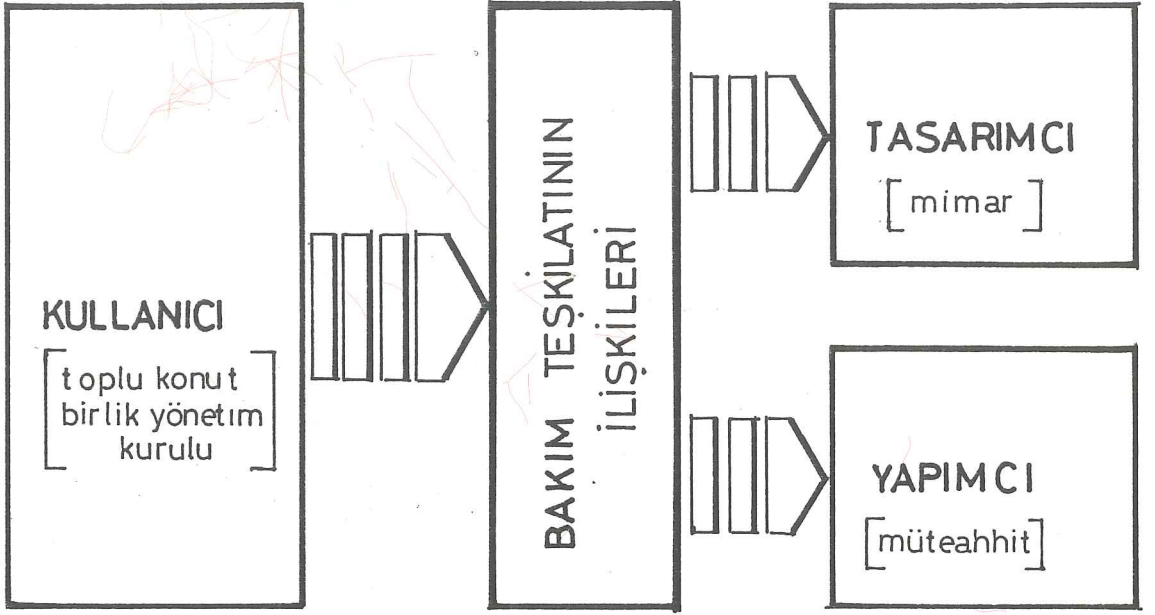
3.4.2. Bakım Teşkilatı - Tasarımcı İlişkisi

Toplu Konut Yönetim Kurulundan (kullanıcıdan) işin başında görevi devralan bakım teşkilatı eski deneyimlerinden faydalanarak tasarımcıya bakım yönünden uyarıcı ve faydalı bilgiler verir. O bilgiler ışığında işin yürüyüp yürümediğini denetler. Tasarımcıya bakım teşkilatının aktaracağı bilgiler kullanım safhasından geldiği gibi yapım kaynaklı bilgiler de verir.

3.4.3. Bakım Teşkilatı - Yapım İlişkisi

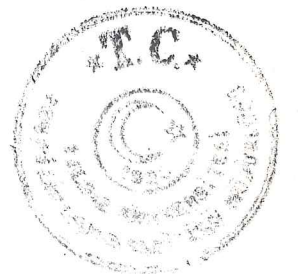
Bakım teşkilatı bu safhada da etkindir. Kullanım evresinde ortaya çıkan yapım kaynaklı hataların kusurların bakım teşkilatı teknik ekiplerince arşivlenmiş bilgilerini genelde yapım evresine aktarır ve aynı hataların bu evrede tekrarlanmaması için yapım evresi boyunca çalışmaları denetler. Toplu konutların bir yönetim teşkilatı olmasına rağmen teknik yönden konutun sağlıklı yapılabilmesi için kullanım safhasında bile çalışan devamlı bir kadrosu yoktur. Çoğu kez tasarımcının işi o safhada kalır ya da yapıma detaylar hazırlayıp işini bitirir. Yapım safhasında başka elemanların çalışmaları sürer. Yani yapım evreleri arasında ilişkiyi devamlı tutan bir ekip yoktur. Bu bir kontrolluk teşkilatı ise de onunda işi kullanım evresinde anahtar tesliminde bitmiştir. Ya da anahtar tesliminden sonra bir süre daha mesuliyet alır. Sonunda konut sahipsiz kalmıştır. Kullanıcı yalnız bırakılmıştır. İşte tüm bu evrelerde kullanıcı Toplu Konut Yönetim Kurulu adına çalışan Bakım Teşkilatı'dır (Şekil 11).





ŞEKİL 11- Bakım Teşkilatının İlişkileri

Bakım teşkilatının kullanıcı tasarımcı ve yapımcı arasındaki bu ilişkiyi sağlaması için bu evreler arasında bilgi alışverişini sağlaması gerekir. Tasarım, yapım ve kullanım evreleri arasındaki ilişkiyi ne tasarımcı ne yapımcı ve ne de tek başına kullanıcı sağlayamaz. Bu alışverişi gerçekleştiren Bakım Teşkilatıdır.



4. BÖLÜM SONUÇLAR

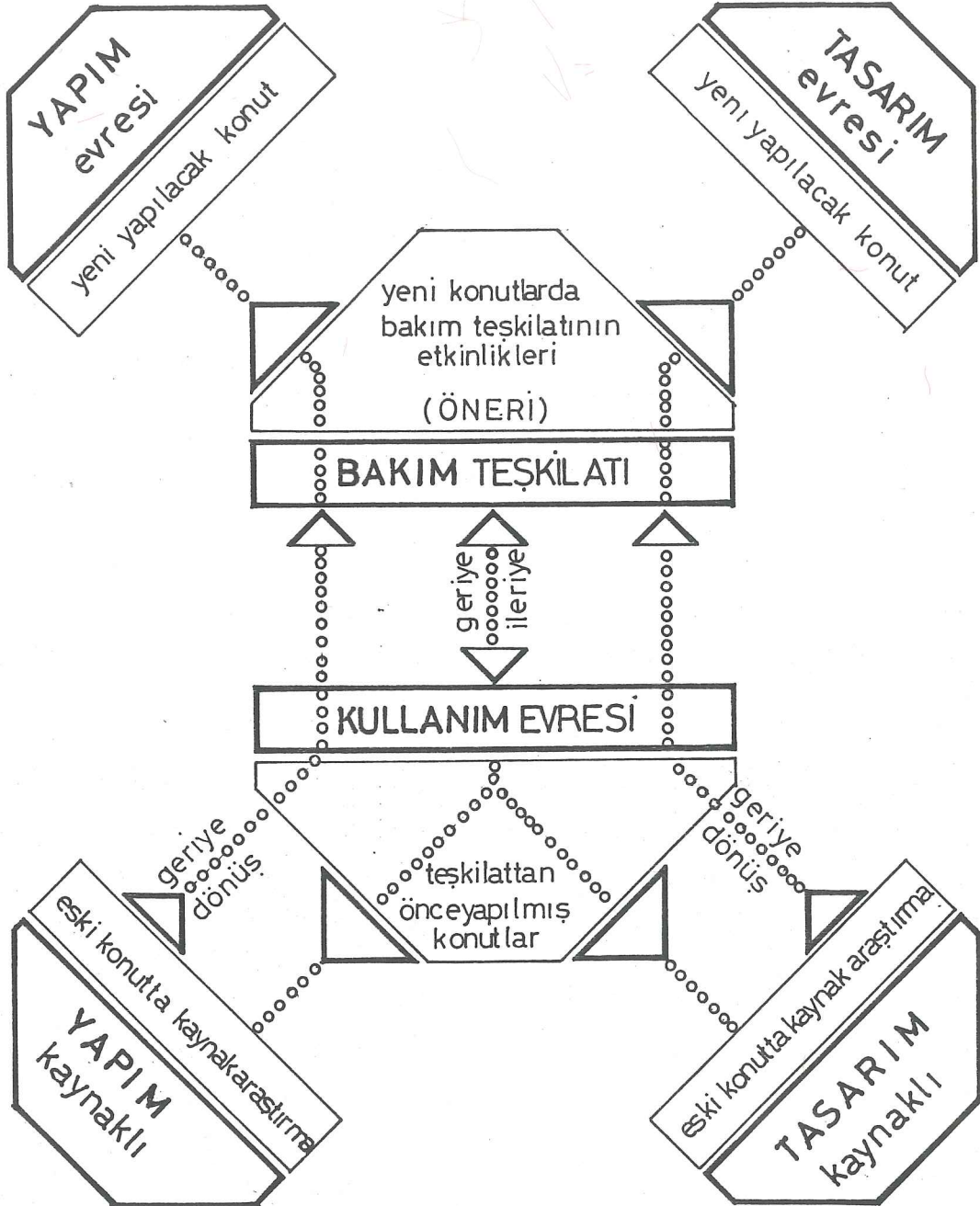
4. BÖLÜM

Toplu konutlarda kullanım evresinden tasarım ve yapım evresine bakım kaynaklı bilgilerin aktarılması ve bu evrelerde oluşan bakım sorunlarının anında giderilmesi için ehliyetli ve bilgili bir bakım teşkilâtı gereklidir.

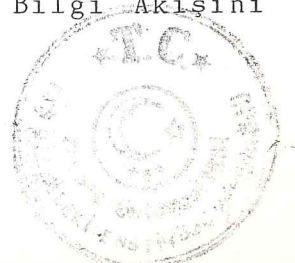
Uygun olmayan mimarî tasarım, belli performans gereklerini yerine getirmeyen bir ürün ve bunları uygulayan yapımcının kusurları kullanım evrelerinde kendini göstermeye başlar.

Bakım teşkilâtının geçmişe ait deneyim ve çalışmalarından faydalanılarak tespit edilen hata ve yapı kusurları arşivlenir. Yeni yapılacak toplu konut uygulamalarında bu arşiv kaynaklarından faydalanmak bakım açısından olumlu sonuçlar getirecektir.





ŞEKİL 13- Bakım Teşkilatının Evreler Arasında Bilgi Akışını Sürdürmesi



Şekil 12'de izlendiği gibi bakım teşkilâtı çalışmalarına bakım evresinde katılmış ise çalışması ancak bu evrenin sınırları içinde kısıtlanıp kalır. Bakım uygulandığında sorun kullanım evresinden kaynaklanmışsa kesin olarak giderilebilir. Diğer evrelerden kaynaklanan sorunlar kısmen giderilirken bazen hiç giderilemez. Kullanım evresinde bu hataların kaynağını ve nedenlerini arşivleyebiliriz.

Toplu konut bakım teşkilatının istenen sağlıklı neticeyi verebilmesi için toplu konutun tüm evrelerinde etkin olması gereklidir.

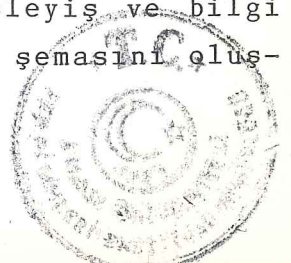
Kullanım evresinde arşivlediği hata kaynaklarını kaynaklandığı evreye göre gruplayarak depolar. İleride yapım kaynaklı bilgileri yapım evresinde tasarım kaynaklı bilgileri de tasarım evresinde kullanacaktır.

Yeni yapılacak toplu konutlarda bakım teşkilâtının etkinliği tasarımcıyla beraber hatta ondan önce toplu konut yönetim teşkilatı kurulduktan sonra seçilerek başlar.

Toplu konut bakım teşkilâtı yeni yapılacak toplu konutların bakımını üstlendikten sonra tasarımcı ile ilişki kurarak tasarım kaynaklı bakım sorunlarını gündeme getirir. Tasarımcıya bu bilgilerle yardımcı olurken onun yaptığı bakımı etkileyen hatalar olup olmadığını araştırır.

Toplu konutun yapım evresinde de yapımdan kaynaklanan detay, gereç ve işçilikten kaynaklanan yapım hatalarından depoladığı bilgiler ışığında yapımcıyı uyarır ve uygulamanın her aşamasında yapıyı denetler.

Bütün bu çalışmaları yapabilmesi için toplu konut bakım teşkilatının kullanım evresi ve evreler arası işleyiş ve bilgi alışverişini sağlaması için teşkilatın çalışma şemasını olus-



turması lazımdır.

Bu şemanın teknik yönden oluşturulması neticesinde kullanıcıya yarar sağlayan ekonomik bir sonuca ulaşılabacaktır (Şekil 13). Bakım teşkilatının işleyişi kullanım evresi bakım teşkilatının çalışmaları ile bir koldan yürütülürken diğer koldan yaptığı çalışmasını sürdürür. Kullanım tasarım ve yapım evrelerini etkileyecek olan bu araştırma çalışmaları yeni yapılacak toplu konutlarda olumlu sonuçlar verecektir. Bakım teşkilatı bakımını yüklediği toplu konutu tasarımı yapılmadan üstlenmeli ve toplu konuta sahiplenmelidir.

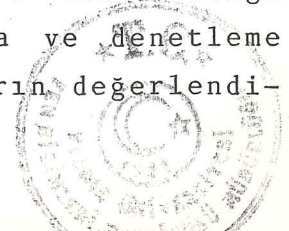
Şemada da belirtildiği gibi toplu konut bakım teşkilâtı çalışması iki safhada ilerler. Bunlar:

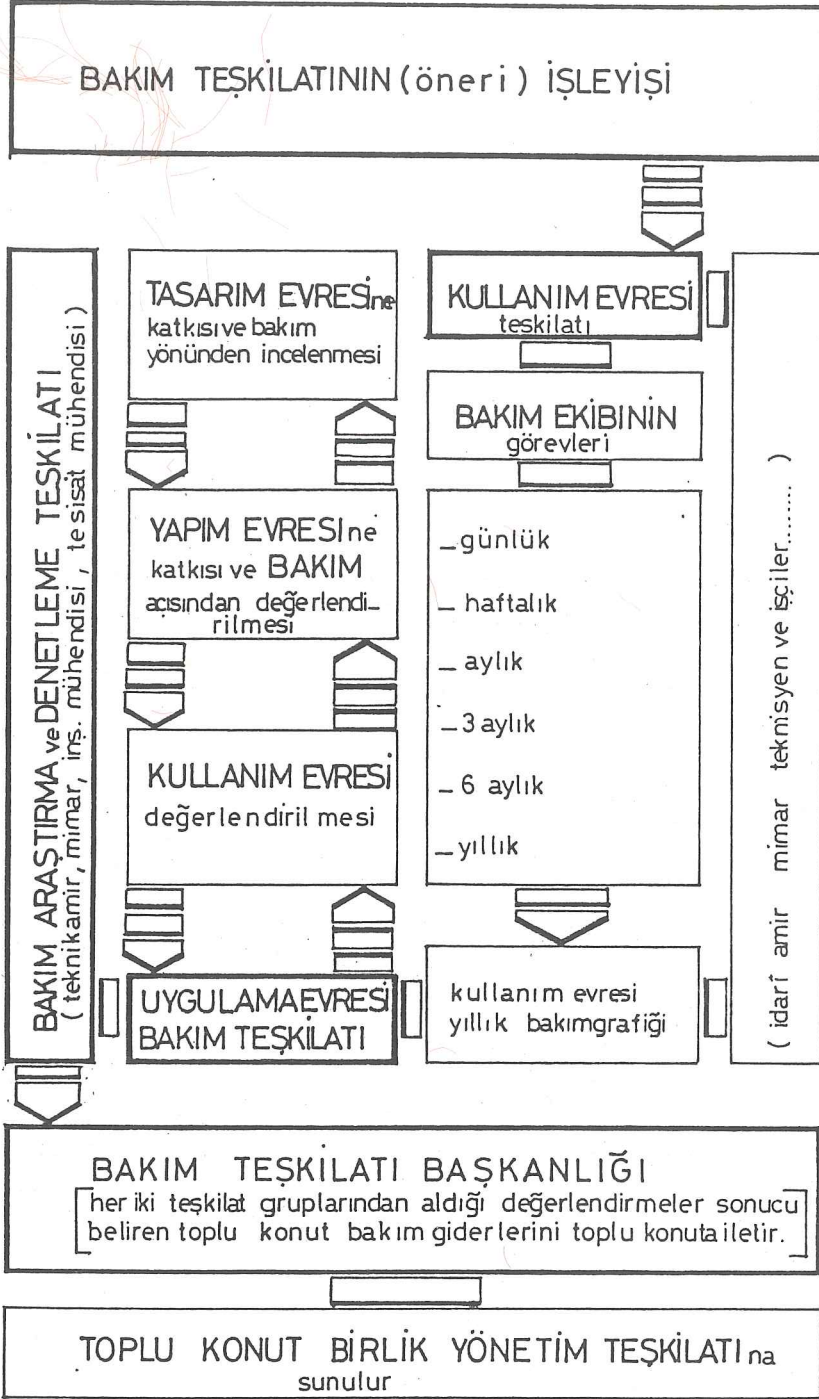
Mevcut yapıların kullanım evresi bakım çalışmaları ve yeni yapılacak toplu konutların bakım çalışmalarının teşkilatlanıp yürütülmesidir.

Kullanım evresi bakım çalışmaları, günlük, haftalık, aylık, 3 aylık, 6 aylık ve yıllık bakım çalışmalarıdır. Bu çalışmalar değerlendirilip yıllık bakım grafikleri oluşturulur.

Kullanım evresi bakım grubu çıkardıkları grafikleri ve çalışmalarını toplu konut bakım teşkilatına rapor eder. Diğer taraftan bu grafikleri bakım araştırma ve denetleme teşkilatına da sunar.

Bakım araştırma ve denetleme teşkilatı grubu kullanım evresi teşkilatından aldığı bilgi ve grafikleri teknik ve ekonomik yönden değerlendirerek uygulama evresi bakım teşkilatına geri verir. Uygulama evresi bakım teşkilâtı yeni yapılacak toplu konutlarda bu bilgileri değerlendirerek tasarım, yapım ve kullanım evresindeki bakım görevini sürdürür. Elde ettiği teknik ve ekonomik bilgileri bakım araştırma ve denetleme teşkilatının yetkili idari ve teknik elemanların değerlendi-





ŞEKİL 13- Toplu Konut Bakım Teşkilatının Çalışabilmesi İçin Önerilen İşleyiş Şeması

rilmesine bırakır. Bakım araştırma ve denetleme teşkilâtı gerek kullanım ve gerekse uygulama evresi bakım gruplarının çalışmalarını değerlendirmesi sonucunda toplu konut bakım giderlerinin tutarını belirler.



Belirlenen bu çalışma ve giderler bakım teşkilâtı başkanlığına sunulur. Bakım teşkilâtı başkanlığının bundan sonra yapacağı iş elde ettiği bakım giderinin toplamını toplu konut birlik yönetim teşkilâtına götürmek olacaktır.

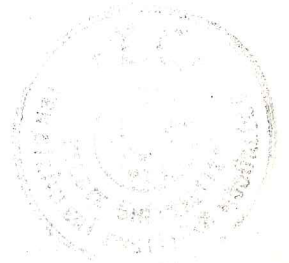
Kullanım evresi teşkilatı ve bakım araştırma ve denetim ekipleri teşkilatları tarafından bakım teşkilatına gelen teknik ve ekonomik sonuçlar toplu konut yönetim teşkilatına ulaştırılır. Böylece Toplu Konut Bakım Bütçesi oluşturulur.

BAKIM TEŞKİLATININ TOPLU KONUTUN TÜM EVRELERİNE ETKİSİ SONUCUNDA KULLANICIYA GETİRDİĞİ FAYDALAR

Kullanım evresinde ortaya çıkan bakım sorunlarının giderilmesi amacıyla kurulacak olan Toplu Konut Bakım teşkilatının bakım eylemini konutun tasarım ve yapım evresinde sürdürmesi sonucunda kullanıcıya maddi manevi yarar sağlar.

- . Tasarım ve yapım kaynaklı bakım sorunlarının tespit çalışmalarının bakım teşkilatı olmaksızın kullanıcı tarafından yapılması olanaksızdır. Bakım teşkilatı kullanıcının sorunuyla devamlı ilgilenen ve yapıyı tanıyan bir kuruluştur. Bakım teşkilâtı toplu konut yönetim birliğinin oluşumuyla başlayıp kullanım evresi süresince devam eden bir çalışma içindedir. Kullanıcıyı bir an olsun yalnız bırakmaz.
- . Bakım teşkilatının konutların tasarım ve yapım evrelerinde etkinliği sonucunda kullanımda fark edilip giderilemeyen tasarım ve yapım hatalarının sebep olduğu bakım sorunları o evrelerde halledildiği için tekrarlayan ve giderilmesi olanaksız olan sorunları işin başında çözümlemiş olur.
- . Tasarım ve Yapımda Bakım Teşkilatının etkinliği kullanıcının bakım masraflarını en aza indirir.

- . Bakım teşkilatı tarafından toplanan aylık bakım gideri kullanıcıya maddi bir külfet getirmez. Bunlar biriktikçe oluşan bakım giderleri fonu kullanıcı için bir imkandır. Kullanım evresinde zaman zaman bakım masraflarının arttığı durumlarda bile bakım bütçesinde oluşan parasal kaynak bütün harcamayı karşılar.
- . Bakım teşkilatının tasarım ve yapım evrelerindeki çalışmalarından ve kullanım evresinden getirdiği bakım kaynaklı bilgi ve önerilerinden, tasarımcı ve yapımcıda yararlanarak önceki tasarımcıların yaptığı bakım hatalarını tekrarlamazlar.
- . Toplu konutlarda oluşturulabilen bakım teşkilatı örgütlenmesini geliştirdikçe özel konutların bakım sorunlarına da yardımcı olabilme imkanını getirecektir.



KAYNAKÇA

Aliye Pekinçelik

Yirmilerde toplu konut hareketlerine bir bakış (makale), Mimarlık 1978/8.

A.Lütfi Gökalp

Dr.Ayla Atasoy

Yapımda endüstrileşme tasarlama ilişkileri, bir katımlı tasarlama incelemesi. İTÜ-1980.

Deniz Baytin

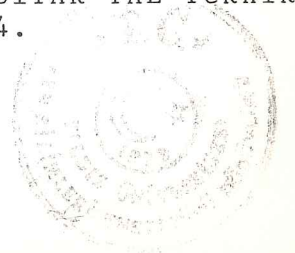
Konutlarda bakım onarım yenileştirme çalışma grubu toplantısı. İTÜ YAK-KOBOY-CIB/W70, İstanbul.

Ersun Pişirici

Konutlarda bakım onarım ve işletme yapım maliyesi açısından uygun konut tasarım ilkelerini belirlemek. YAE-TÜBİTAK araştırma. Mayıs 1984, Yayın no: h59.

Feyzan Beler

Konutlarda kullanım sürecinin değerlendirilmesi. TÜBİTAK-YAE-Teknik Bülten (17), Yaz 1984.



Dr.G.Bülent Çoker

Yapılarda kullanım aşamasından tasarlama sürecine bilgi akışı. TÜBİTAK-YAE, yayın no: a58, Araştırma, Mayıs-1984.

G.Güngen

Bakım ve Tamir Sorunları Sempozyumu. Ankara MPM Yayınları, 1972.

Doç.Dr.Halil Seyitoğlu

Bilimsel araştıram ve yazma el kitabı.

Hasan Şener

Geleneksel konutların onarım yenileme çalışmalarına ihtiyaçsal değerlendirme yolu ile bir yaklaşım. İ.T.Ü. Mim Fak.-1977.

İsmet S.Barutçugil

Üretim sistemi ve yönetim teknikleri. Uludağ Üniversitesi İktisadî ve İdarî Bilimler Fakültesi. Uludağ Üniversitesi Basımevi, 1983.

J.Van Ettinger

Yaşanabilir bir dünyaya doğru. İ.T.Ü. Mim.Fak.-YAK,Seri A: Tercüme-ler, Sayı 99, 1966.

Kutlu Alemdar

Türkiye'de kamu yatırımlı genel hizmet yapılarında bakım sorununun incelenmesi ve bir yöntem araştırması. İDMMA Mim.Fak. Doktora tezi, İstanbul-1981.

M.Ellis

Hutchinson B.D. Barton,J. Maintenance and repair of building Newnes-Butter worths-1975.

Dr.Mine İnceoğlu

Tasarlama sürecinde problem belirleme, İTÜ-1980.

Prof.Dr.Nigân Bayazıt

Planlama ve tasarlama katılma. İ.T.Ü. Mim.Fak. İstanbul-1982.

Doç.Dr.Niyazi Karasar

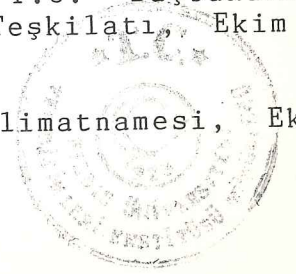
Araştırmalarda rapor hazırlama yöntemi-kavramlar-ilkeler-teknikler. Ankara Ü.E.F. (1976) 1981.

Reşat Taykut
K.D. Uzmanı Mak.Y.Müh.

Endüstride bakım planlaması, açıklamalar, ilkeler. T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı, Ekim - 1980.

Anon

K.K.K. teknik talimatnamesi, Ekim 1964.



Anon

K.K.K. birlik bakım devamlı yönergesi-1975.

Anon

Housing Renewal in Sweden (Swedish Council for Building Research).

Anon

Maintenance and Modernization C.B/W70 Seminar. 25-27 September 1979 Bouwcentrum, Rotterdam, the Netherlands. Results of the CIB/W70 Questionnaire.

Anon

"Toplu konut sayısı üzerine" Mimarlık yayın sekreterliği, 1978/8.

Anon

Housing Centre, Report on the Conference on "Housing to let and for Co-ownership" Housing Review, July-August, 1965, ss.105-123.



ÖZGEÇMİŞ

Adı, Soyadı

Sevinç İpekar

Doğum yeri ve yılı

İstanbul, 1946

İlk Öğrenim

Turgut Reis İlkokulu, İstanbul-Akaretler

Orta Öğrenim

Şişli Terakki Lisesi

Yüksek Öğrenim

İstanbul Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi

Mimarlık dalı lisans 1964-65 - 1968-69 öğretim yılları arası

Mimarlık dalı lisansüstü 1969-1970

Öğrenim Sonrası

1972-1980 Türkiye Emlâk Kredi Bankası İstanbul Bölgesi inşaat kontrol amirliği mimari bürosu proje mimarı. 1981-1986 yılları arasında Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Yapı Anabilim Dalında araştırmacı. 1986'-dan bu yana aynı dalda öğretim görevlisi olarak görevimi sürdürmekteyim

Yarışmalar

Antalya Hükümet Konağı 3. Mansiyon (Erdal Aktulga-Nedim Kürkçüoğlu-Asuman Demirkaya-Sevinç İpekar) grubu olarak

