

Binalarda Koruyucu Bakım Programı

Yazan:

Memduh DELEN

Yük. Müh.



Bir Acaip İhmâl !

Memleketimizde umumiyetle, çalışan bir makinanın belirli aralıklarla muayene ve bakımı yapılır da, her nedense inşaatı ikmâl edilerek kullanılıma başlanan koskoca bir binanın, damı akmadıkça aktarılması akla gelmez, duvarı çatlamadan veya temeli gökmeden tamirâtı düşünülmez, tesisâtı da ârızaya yapmadıkça muayenesi veya düzeltilmesi bahis konusu olmaz. Bu yüzden, nice masraflarla meydana getirilen binalar, bir koruyucu bakım programının bulunmayışı sebebiyle zamanın ve kullanmanın devamlı tahribatına terk edilir.

Kristof Kolomb'un Yumurtası :

Halbuki Kristof Kolomb'un meşhur yumurtası gibi, akla gelmeyecek kadar basit periyodik muayeneler sayesinde birçok ârızalar ve harabiyat başlangıçları henüz ehemmiyetsiz safhalarda iken tesbit edilerek bertaraf edilebildiği halde, sebebi anlaşılmaz ihmâller yüzünden bu ârızalar büyümekte ve birçok vakitsiz yıpranmalar meydana gelmektedir.

Bilhassa işletmelerde, her binayı istihsale yararlı hizmetleri bulunan birer ünite olarak kabul etmek ve bunları koruyucu bakım programı tatbikatiyle devamlı surette mükemmel bir durumda bulundurmamak, ekonomik mülâhazalarla zaruridir. Aynı husus memleket çapında düşünülürse koruyucu bakım tatbikatının her sene milyarlarca liralık binaları harabiyetin pençesinden kurtaracağı kolayca görülebilir.

Koruyucu Bakım :

Birçok lüzumsuz tamirat masraflarının ölendiği, binaların emniyetle ve aksamadan vazife görebildiği ve inşaat bakım faaliyetlerinin de bir düzene bağlanabildiği koruyucu bakım programını kısaca şöyle özetliyebiliriz :

Bir taraftan bina ve tesisleri temelinden çatısına kadar belirli aralıklarla muntazaman muayeneden geçirmek ve mevcut aksaklıkları tesbit ederek bunları bertaraf etmek, diğer taraftan da gerek koruyucu bakıma ait tamirâtı, gerekse başka sebeplerle vâki tamirâtı muntazaman kaydetmek ve bu bilgileri karşılaştırmak suretiyle hem binanın sicilini tutmak hem de koruyucu bakım programının rantabilitesini sağlamak.

Koruyucu Bakım Programının Esasları Nelerdir ?

Bir işletmedeki binalara koruyucu bakım programının tatbiki için yapılması lüzumlu işlerin tafsilâtı ve bu programın muhtelif safhalarının sorumluları ayrı bir yönetmelik konusu olmakla beraber, program hak-

kında bir fikir verebilmek için şu esasları sıralayabiliriz :

1 — Koruyucu bakım programına alınan binaların cinsine, durumuna ve yaşına göre ayrı ayrı periyodik muayene aralıklarını tesbit etmek,

2 — Binaları, tesbit edilen fâsılalarla muntazaman muayeneden geçirerek mevcut aksaklıkları ilgili cedvellerde belirtmek. (Bak: Bina muayene formu),

Not : Bu form örnek olmak üzere tip olarak hazırlanmış ve bir misâl vermek için de ön ve arka kısımları bir muayeneye ait çeşitli işaretlerle doldurulmuştur.

3 — Tesbit edilen aksaklıkların mahiyetine göre gerekli tamirâtı veya lüzumlu müşahedeleri yapmak,

Not : Bu tamirat v.s. işlerini yapmak bir kadro ve ekip işidir.

4 — Bir binaya ait çeşitli tamirâtı, o binanın tamirat kayıt cedvellerine işleyerek binaya ait tamirat sicilini tutmak (Bak: tamirat kayıt formu).

Not : Bu form da örnek olmak üzere tip olarak hazırlanmıştır.

5 — Her binanın tamirat kayıt formunu zaman zaman kontrol etmek ve gerekli mukayeseleri yapmak suretiyle koruyucu bakım programının rantabilitesini sağlamak.

Koruyucu Bakım Programının Faydaları Nelerdir ?

Bu program aşağıdaki faydaları sağlar :

1 — Zamanla meydana gelen ârızaları ve vakitsiz harabiyete sebep olabilecek durumları, önceden tesbit ederek bu ârızaların henüz ehemmiyetsiz safhalarda iken bertaraf edilmesini sağlar.

2 — Çeşitli binalarda periyodik muayenelerle tesbit edilen ârızaların giderilmesi için yapılan tamirat programının dışında vukubulacak ârızaları veya lüzumsuz idarî emirlerle yapılacak tamirat, tadilat v.s. işlerini asgariye indirir.

3 — Yüksek standartta ve programlı bakım imkânları hazırlar.

4 — Bir binada muayyen bir süre içinde yapılmış çeşitli tamiratın nev'ini ve şeklini mukayeseye imkân verir.

5 — Bakım işlerine ait tahsisatın hakikata yakın olarak tesbitini sağlar.

Koruyucu Bakım Programı Nasıl Rantabl Kılınabilir ?

Koruyucu bakım programı için lüzumundan fazla zaman ve para harcamak şüphesiz ekonomiz olmaz. Buna karşılık bu işlere lüzumundan az ilgi göstermek ise ekonomik olmadıktan başka tehlikelidir de...

Bir de şu hususu belirtmek lâzımdır ki, harap veya bakımsız bir durumda olan bir binanın normal hale getirilebilmesi için yapılacak ilk tamirat işleri, koru-

BİNA
MUAYENE FORMUBİNANIN ADI, NO SU
KULLANILMA MAKSADI
İNŞA TARZİ
İNŞAATIN İKMAL EDİLDİĞİ YIL
KARŞILAŞTIRILAN MUAYENE FASILASIOfis Binası
1956
6 ay

İZAHAT:

1. Korumacı bakım programına alınmış olan binalar belirli tesislerle muayene edilerek aşağıda gözümlenen her imalatın bir bir tekniği sonunda hazırlanmış işaret tablosunda ki işaretlerden biri konulur

2. Periyodik muayene fasılları 12 ayı geçmez. Başlangıcı olarak normal bir binada, fasıla 6 ay kabul edilebilir ve duruma göre zamanla değiştirilebilir.

3. FORM'UN doldurulmuş şekli aşağıda gösterilmiştir.

Bir imalatın çeşitli kısımlarındaki değişik arızalar başka, başka işaretleri gerektiriyorsa, cetvelde o imalatı hazırlayan mühim işaret konulur ve FORM'un arka tarafında lüzumlu izahat yazılır. Söyle ki:

Mesela: I. ci muayene devresinde bina içinde (Bak. b. cetveli) zemin katı (Bak. zemin koru) pencereleri ve aksami (Bak. 7 No.lu) muayene edilirken, 3 tane sinin camı kırık ve sardaklı 2 tane sinde iyi kapanmadığı görülmüş olsa, bu arızalardan birine (B) diğerine (C) işaret konulmak istenirse (Bak. işaretler tablosu) imalatı hazırlayan, en mühim olan (B) işareti konulur ve arka tarafa I bölümünde şu izahat verilir:

b. 7 (Zemin) - 3 cam kırık (B)
b. 7 (Zemin) - Salonda 2 pencere kapamıyor (C)

İŞARETLER

A	Tehlikeli durum var, derhal gereği yapılmak lazımdır.
B	Süratle tamiri veya izalesi gereken hususlar var.
C	İlk imkân bulunduktan tamiri veya izalesi gereken hususlar var.
D	Müşahede altına alınmak lâzım
X	Pek iyi değil işede, olduğu gibi kalmamasında bir mahzur yok.
✓	Tatminkâr, arızasız
-	Bu imalat mevcut değildir

(a) BINA DIŞI VE MÜŞTEREK KISIMLAR

Sıra No	MUAYENE DEVRELERİ	I	II	III	IV
5	MUAYENE EDİLEN İMALAT	I	II	III	IV
1	TROTUARLAR, KANALLAR	C			D
2	TEMELLER	✓			✓
3	SU BASMAN VE BEDEN DUVARLARI	✓			✓
4	KOLONLAR (Mer' ve duvar arasında)	✓			✓
5	SIVALAR, DUVAR KAPLAMALARI	X			B
6	BADANALAR, DUVAR BOYALARI	C			✓
7	MERDİVENLER (Parmaklık, kaplaması)	✓			✓
8	PIK DÖFENLER	✓			✓
9	YAĞMUR BORULARI	✓			✓

(b) BINA İÇİ

Sıra No	MUAYENE DEVRELERİ	I	II	III	IV
5	MUAYENE EDİLEN İMALAT	I	II	III	IV
1	MAKİNE VE TESİS TEMLERİ	-	-	-	-
2	DÖŞEMELER VE KAPLAMALARI (Mazak, linolyum)	X	C		
3	TAVANLAR (Kirişler, plaklar v.s.)	✓	X		
4	KOLONLAR (Mer' veya duvar arasında)	✓	✓		
5	LENTÖLER	✓	✓		
6	DUVARLAR	✓	✓		
7	PENCERELER VE AKSAMI (Cam denizlik dahil)	B	C		
8	KAPILAR VE AKSAMI (Cam dahil)	C	C		
9	SIVALAR	X	X		
10	BADANALAR	X	X		
11	BOYALAR	✓	✓		
12	FAYANS V.S. DUVAR KAPLAMALARI	✓	✓		
13	MERDİVENLER (Kaplama, tahtı, limonluk v.s.)	✓	✓		
14	PARMAKLIKLAR VE KÜPEŞTELER	✓	✓		
15					
16					
17					
18	ELEKTRİK TESİSATI (Sofa, askı, tablo, ampul v.s.)	C	✓		
19	ISITMA TESİSATI (Radyatör, boru, kazan v.s.)	✓	✓		
20	SU TESİSATI (Boru, parçalar v.s.)	C	B		
21	VANALAR VE MÜSLÜKLAR	X	B		
22	PİS SU TESİSATI (Boru, parça, yer süzgeci v.s.)	✓	✓		
23	KOMPLE LAVABO, TEKNE, AYNA, ETajer v.s.	C	✓		
24	KOMPLE HELA, BİDE, PİSUVAR (Rezervuar, sif dahil)	C	✓		
25	KOMPLE BANYO DÜŞ (Termosifon, kanal dahil)	✓	✓		
26	KOMPLE MÜTFAK TESİSATI (Tezgah, dolap, ocak v.s.)	-	-		
27	ZİL TESİSATI (Buton, numaracı, zil v.s.)	✓	✓		
28	YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI (Aparaj, dolap v.s.)	✓	✓		
29	ALARM TERTİBATI	-	-		
30					
31					

MUAYENE DEVRELERİ	I	II	III	IV
MUAYENE TARİHİ	21. 8. 1967			
Muayene edenin adı ve imzası				

(BINA MUAYENE FORMUNUN
ARKA TARAFI

MUAYENE DEVRESİ - II

MUAYENE DEVRESİ-IV