



إرشادات صيانة المسكن

إرشادات صيانة المسكن

الطبعة الثانية

جميع الحقوق محفوظة © مؤسسة محمد بن راشد للإسكان 1439هـ / 2018م



سمو الشيخ حمدان بن محمد ال مكتوم
ولي عهد دبي - رئيس المجلس التنفيذي



صاحب سمو الشيخ محمد بن راشد ال مكتوم
نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي - رعاه الله



شعارنا | بناء السعادة والاستقرار

إسعاد المواطنين وتحسين جودة حياتهم بتنفيذ حلول إسكانية مبتكرة ومتنوعة وميسرة بما يحقق التوازن بين الجودة العالية والاستدامة، بقيادة متميزة ومواهب بشرية مبدعة ونظم ذكية

رسالتنا

رؤيتنا | مسكن لكل مواطن

الريادة
الحكومة والشفافية
المسؤولية المجتمعية
إسعاد المتعاملين
ثقافة مؤسسية راقية

قيمتنا

تعريف الصيانة

الصيانة هي الأعمال التي نقوم بها للمحافظة على المبنى ووقايته من الضرر وذلك حتى يؤدي المبنى وظيفته على الوجه الأمثل ولأطول فترة ممكنة مع إصلاح العيوب التي قد تظهر مع مرور الزمن بهدف الحفاظ على المبنى والتخفيف من التكاليف التي يمكن أن تنتج عن إهمال أعمال الصيانة و من المعلوم أن للمبنى عمراً افتراضياً سواء للعناصر الإنشائية أو عناصر التشطيبات ، و من هنا تأتي أهمية وضرورة تخطيط أعمال الصيانة لزيادة العمر الافتراضي لها باعتبار المبنى منظومة عمل متكاملة بين مختلف العناصر المكونة له و نشير إلى أن الهدف من صيانة المبنى هو الإرتقاء به ليكون بحالة فنية صالحة للإستخدام وبالتالي إطالة العمر الافتراضي للمبنى ، و من هنا لا بد من إخضاع الصيانة بشكل عام إلى التخطيط والرقابة و من ثم الصيانة حتى نصل إلى الهدف المنشود منها وهو الحفاظ على المبنى بحالة جيدة على مر الزمن.



المحتويات

13	تعريف الصيانة
14	أنواع الصيانة
15	تعريف العمر الافتراضي للمبنى
16	فوائد الصيانة
17	إرشادات الصيانة:
24	- ضعف ضغط (قوة) المياه الخارجة من حنفيات المطابخ والحمامات
26	- إنقطاع المياه
29	- نظافة مياه التغذية
31	- خلاطات المياه
33	- تسرب المياه
35	- سخانات المياه
37	- عدادات المياه
39	- الصرف الصحي
42	- الأعمال الكهربائية
45	- تكييف الهواء
47	- الأعمال المدنية
53	نصائح عامة

تعريف العمر الافتراضي للمبنى

هو الزمن الذي يصبح فيه المبنى لا قيمة له ولا يصلح للإستخدام أو الانتفاع به ، وتكون قيمة المبنى السكني عند بداية استخدامه أعلى ما يمكن ثم تقل هذه القيمة تدريجياً حتى تصل إلى الصفر بعد فترة زمنية معينة، وفيما يلي ندرج بعض النقاط الخاصة بالعمر الافتراضي للمبنى:

- يعتبر المهندس الإنشائي هو المسؤول عن تحديد العمر الافتراضي للمبنى
- يوجد أهمية إنشائية وإقتصادية لتحديد العمر الافتراضي للمبنى
- يجب إختيار مواد البناء بعناية في مرحلة التصميم لأن ذلك يؤثر على العمر الافتراضي للمبنى
- تلعب العوامل البيئية دوراً هاماً في تحديد العمر الافتراضي للمبنى

أنواع الصيانة

الصيانة الوقائية	الصيانة الطارئة	الصيانة العامة البسيطة والمستمرة
و هي الكشف على عناصر المبنى خلال فترات دورية بهدف الكشف المبكر عن أي خلل أو عيب يظهر في أي عنصر من عناصر المبنى	و هي الصيانة التي تتم لأي عنصر من عناصر المبنى في حال تعرضه لحالة طوارئ كتسرب مفاجئ في السطح أو عطل في ماكينات التكييف أو انقطاع مفاجئ في الكهرباء إلى غير ذلك من الأمثلة	و هي الصيانة التي تتم للمبنى على مدار العام و لكافة عناصره بحيث يتم التأكد من كفاءة هذه العناصر وفي حال وجود أية مشكلة فيتم إصلاحها مباشرة

و من أنواع الصيانة الأخرى


الصيانة التنبؤية

الصيانة العلاجية

الصيانة التصحيحية



فوائد الصيانة

الوقاية قبل وقوع أية مشكلة في المبنى 

الحفاظ على المبنى عن طريق الإجراءات الخاصة بالصيانة الوقائية 

العمل على إشراك صاحب المبنى بأعمال الصيانة و بالتالي المحافظة على المبنى 

إدخال ثقافة الصيانة فردياً و مجتمعياً بحيث تصبح سلوكاً و إلزاماً 

إرشادات الصيانة

المشكلة وأسباب حدوثها وطريقة معالجتها

جدول يبين أهم المشاكل التي قد تواجه المالك / الساكن

الرقم	المشكلة	الأسباب المحتملة لحدوثها	رقم الصفحة
-1	ضعف ضغط (قوة) المياه الخارجة من حنفيات المطابخ و الحمامات	1- إغلاق محبس المياه الرئيسي أو الفرعي بشكل جزئي 2- وجود ترسبات من الرمل أو الأوساخ داخل فوهة الحنفية 3- عطل في المضخة العلوية	24
-2	انقطاع المياه في المطابخ و الحمامات	1- إغلاق محبس المياه الرئيسي أو الفرعي 2- عدم وجود مياه في خزان المياه العلوي 3- عدم وجود مياه في خزان المياه الأرضي 4- عطل في المضخة الأرضية التي تزخر المياه إلى الخزان العلوي 5- انقطاع المياه من خط المياه الرئيسي الخارجي	26
-3	عدم نظافة مياه التغذية	1- صدأ أنابيب المياه المعدنية 2- ترسب أوساخ في خزان المياه العلوي أو الأرضي	29

الرقم	المشكلة	الأسباب المحتملة لحدوثها	رقم الصفحة
-4	عطل خلاطات المياه	1- خلل مصنعي في الخلاط 2- ترسب الرمال والأوساخ داخل الخلاط 3- سوء مصنعية في التركيب	31
-5	تسرب المياه في الجدران والأسقف المستعارة	1- تسرب ناتج عن وجود خلل في تمديدات المياه 2- تسرب في التمديدات الخاصة بشبكة صرف مياه التكييف 3- عطل في السخانات 4- تسرب من السطح ناتج عن وجود مشكلة في الطبقات العازلة 5- العازلة	33
-6	عدم توفر مياه ساخنه من السخان	1- عدم وصول التيار الكهربائي 2- عطل في السخان	35
-7	عطل عداد المياه	1- خلل في العداد نفسه 2- سوء مصنعية التركيب	37

الرقم	المشكلة	الأسباب المحتملة لحدوثها	رقم الصفحة
8-	عطل في خط الصرف الصحي		39
1-8	داخل الحمامات والمطابخ	<p>ا - طفح مياه الصرف الصحي</p> <p>ب - ظهور رائحة كريهة</p> <p>1- انسداد في الأطقم الصحية</p> <p>2- انسداد مصارف (بواليع) صرف المياه</p> <p>1- عدم استخدام الحمامات لفترة طويلة</p> <p>2- انسداد المصارف</p>	40
2-8	طفح خزان التحليل وجورة الصرف	<p>1- عيب مصنعي في الجدران أو السقف</p> <p>2- تلف غطاء الفتحات</p>	41
3-8	حفر التفتيش	<p>1- انسداد في التوصيلات</p> <p>2- تلف غطاء الفتحات</p>	41

الرقم	المشكلة	الأسباب المحتملة لحدوثها	رقم الصفحة
9-	خلل في الأعمال الكهربائية		42
1-9	انقطاع جزئي للتيار الكهربائي	<p>1- حدوث تماس كهربائي</p> <p>2- استخدام أجهزة كهربائية غير سليمة</p> <p>3- تسرب في التيار الكهربائي</p>	42
2-9	انقطاع كلي للتيار الكهربائي	<p>1- انقطاع الكهرباء عن المنطقة</p> <p>2- خلل في لوحة العداد أو لوحة التوزيع الرئيسية</p>	42
3-9	التغيير (التذبذب) في شدة التيار الكهربائي	<p>1- وصول تيار كهربائي متغير التردد من الخط الخارجي</p> <p>2- رداءة المواد الكهربائية المستخدمة</p> <p>3- سوء في المصنعية</p>	42
10-	عدم تبريد الهواء	1- انسداد مصافي الهواء 2- خلل في ماكينات التبريد	45

الرقم	المشكلة	الأسباب المحتملة لحدوثها	رقم الصفحة
11-	خلل في الأعمال المدنية		47
11-1	تسرب المياه من الأسقف	1- تلف في الطبقات العازلة 2- انسداد مواسير صرف المياه و مخارج المصارف المطرية	48
11-2	تسرب المياه من الشبابيك	1- تلف مادة السليكون المثبتة بين شبك الألمنيوم والجدار 2- انسداد في مصارف المياه	48
11-3	ظهور تشققات أو انتفاخات في الجدران و ضعف البلاستر	1- غالبا ما تحدث بسبب سوء المصنعية أثناء التنفيذ 2- عدم استخدام نسبة من الرمل الأسود في خلطة البلاستر 3- عدم استخدام الشبك في الأماكن المحددة بحسب المواصفات و أصول العمل الهندسي	48

الرقم	المشكلة	الأسباب المحتملة لحدوثها	رقم الصفحة
11-4	ظهور تشققات أو انتفاخات في عناصر الخرسانة المسلحة	صدأ الحديد الناتج عن الرطوبة و عدم التقيد بسماكة الغطاء الخرساني الخاص بحديد التسليح	49
11-5	هبوط الإنترلوك	1- وجود أعمال زراعية يتم رباها بصورة دورية 2- تسرب مياه بركة مجاورة سواء كانت للسباحة أو للزينة 3- تسرب مياه أو انفجار في أنبوب مياه مجاور 4- عدم رص التربة تحت الإنترلوك بشكل جيد	49
11-6	تشققات في بلاط السيراميك	1- سوء مصنعية ناتج عن عدم استواء بلاطة الأرضية 2- خطأ تصميمي يتعلق بارتباط بلاطة الأرضية مع العناصر الإنشائية في المسكن 3- اختلاف هبوط في التربة بين مختلف أجزاء المسكن 4- عدم جودة المادة اللاصقة المستخدمة في التركيب	50
11-7	تقشر في الصبغ الداخري و الداخلي	1- سوء مصنعية في أعمال عزل الأجزاء الموجودة تحت مستوى الأرضية 2- ارتفاع غير متوقع في منسوب المياه الجوفية البلاستر	51
11-8	إصابة الأعمال الخشبية بالنمل الأبيض		51

- 1-1** ضرورة التأكد من أن جميع محابس المياه (الرئيسية والفرعية) مفتوحة كذلك ضرورة التأكد من أن المحابس المتصلة بخزان المياه العلوي مفتوحة. وفي حالة وجود أي محبس مغلق، يجب فتحه بإدارته عكس عقارب الساعة إذا استمر ضعف المياه فاتبع الخطوة التالية:
- فك مصفاة (فلتر) الحنفية ، نظفها من الرمل والأوساخ، ثم أعد تركيبها.
- 1-2** تأكد من أن القاطع الكهربائي الخاص بالمضخة Breaker الموجود في لوحة الكهرباء الرئيسية في حالة التشغيل
- 1-3** وإن لم يكن فأعدده إلى حالة التشغيل.
- في حالة تكرار الانفصال أو في حالة أن القاطع في حالة التشغيل ولا تزال المياه ضعيفة فاستدع الفني المختص لحل المشكلة.

01 ضعف ضغط (قوة) المياه الخارجة من حنفيات المطابخ والحمامات



02 انقطاع المياه

2-1 إتبع الخطوة أعلاه ، في حالة أن المياه لا تزال مقطوعة فاتبع الخطوات التالية بالتسلسل.

2-2 في حالة مقدرتكم الصعود إلى السطح، يجب التأكد من وجود مياه في خزان المياه العلوي.

2-3 التأكد من وجود مياه في خزان المياه الأرضي.

2-4 التأكد من عمل مضخة رفع المياه من الخزان الأرضي إلى الخزان العلوي.

2-5 في حالة انقطاع المياه من خط التغذية الرئيسي الخارجي، يرجى الاتصال بطوارئ هيئة الكهرباء والمياه.



03 نضافة مياه التغذية

● للتأكد من سلامة تشغيل خزان المياه العلوي، يرجى اتباع الخطوات التالية:

- فتح الغطاء العلوي والتأكد من وجود مياه، ثم إغلاقه بإحكام.
- التأكد من أن محابس دخول وخروج المياه مفتوحة وذلك بإدارتها عكس عقار الساعة.
- التأكد من عدم وجود تسرب للمياه خارج الخزان بمعاينة فتحة تصريف مياه الأمطار، وإن وجد فيجب فصل التيار الكهربائي عن مضخة المياه الأرضية.
- التأكد من عمل العوامة بشكل جيد داخل خزان المياه.
- التأكد من عمل المضخة العلوية لتعزيز ضغط المياه.

في حالة وجود أي خلل ضمن النقاط المشار إليها أعلاه، فإنه من الضروري الاتصال بالفني المختص.

● للتأكد من سلامة تشغيل خزان المياه الأرضي، يرجى إتباع الخطوات التالية:

- إتباع الخطوات 1,2,3,4 المشار إليها أعلاه
- التأكد من عمل مضخة المياه الأرضية التي ترفع المياه إلى الخزان العلوي.
- في حالة عدم وجود مياه في خزان المياه الأرضي، فإن ذلك يعني انقطاع المياه من خط التغذية الرئيسي الخارجي.

ملاحظة هامة

في حال استبدال خزان المياه، فيجب أن يكون مصنوعاً من مادة تتمتع بالمواصفات التالية:

- عازلة للحرارة ومكونة من ثلاث طبقات على الأقل.
- مقاومة للفطريات.
- مقاومة للبكتيريا.

04 خلاطات المياه

3-1 في حالة وصول مياه غير نظيفة إلى الحمامات أو المطابخ، فيجب إتباع الخطوات التالية:

أ- التأكد من عدم وجود أوساخ في خزان المياه العلوي والأرضي، مع ضرورة تنظيفهما بشكل دوري والحفاظ على الفتحات العلوية مغلقة بإحكام.

ب- التأكد من عدم وجود صدأ في مواسير المياه أو في سخان المياه بفتح حنفية المياه لمدة دقيقة واحدة، في حالة استمرار وجود لون أصفر أو برتقالي في المياه، فيجب استدعاء الفني المختص.

05 تسرب المياه

4-1 انظر إلى الصورة أدناه:

أ- ضرورة نظافة الخلاطات بشكل دوري منعا لحدوث التآكسد وترسب الأملاح.

ب- في حالة وجود عطل في الخلاطات كتسرب المياه أو عدم فتحها أو إغلاقها بإحكام، فيجب الاتصال بالفني المختص لدراسة إمكانية إصلاحه و إن لم يكن، فيجب إستبداله.



06 سخانات المياه

5-1 يجب استدعاء الفني المختص عند حدوث أي من الحالات التالية:

أ - في حالة ظهور آثار مياه أو بقع صفراء في الأسقف المستعارة فإن ذلك يدل ذلك على وجود تسرب المياه من التمديدات الخاصة بالمياه أو من تمديدات صرف مياه المكيفات أو من الأسطح بسبب تلف الطبقات العازلة.

ب - في حالة ظهور تسرب مياه من وصلات الأجهزة الصحية أو سخانات الحمامات والمطابخ.

ج - في حالة ظهور آثار رشح للمياه في الجدران أو ظهور علامات تقشر أو انتفاخ في الأصباغ، فإن الأسباب المحتملة لهذا الرشح تكون:

- تلف السليكون حول الأطقم الصحية.
- تلف الروبة بين فواصل السيراميك.
- وجود تسرب من خطوط المياه و الصرف الصحي.
- في جميع الحالات المشار إليها أعلاه، فمن الضروري استدعاء الفني المختص.



07 عدادات المياه

6-1 انظر إلى الصورة أدناه:

أ - عدم وجود مياه ساخنة:

- التأكد من أن المفتاح الكهربائي للسخان في حالة التشغيل.
- التأكد من فتح محابس أنابيب المياه الساخنة.
- في حالة عدم استطاعتكم معايرة الحرارة في جهاز معايرة الحرارة داخل السخان، يجب استدعاء الفني المختص.
- ضرورة فصل التيار الكهربائي عن السخان أثناء استخدام المياه الحارة.



08 الصرف الصحي

7-1 يجب استدعاء طوارئ هيئة المياه المختصة (أنظر جدول أرقام الهواتف) في الحالات التالية:

أ- ظهور تسرب مياه بجوار العداد.

ب- عطل عداد المياه.



8-1 داخل الحمامات والمطابخ

أ - انسداد الأطقم الصحية:

- محاولة تنظيف المصارف (البوايغ) بشكل جيد
- يمكن استخدام منظفات خاصة بهذا الغرض والمتوفرة في المحلات التجارية، مع مراعاة عدم استخدام مواد كيميائية مثل ماء النار

في حالة استمرار انسدادها، يجب استدعاء الفني المختص

للوفاية من الانسداد ينصح بما يلي:

- وضع مصافي عند فتحات صرف المياه إن أمكن
- تنظيف الشعر المتجمع عند مخرج المياه لأحواض الاستحمام بشكل دوري
- عدم سكب الدهون في بالوعات المطابخ وأحواض الجلي

ب - انسداد بوايغ صرف المياه:

- افتح الغطاء ونظف البالوعة بشكل جيد.
- يمكن استخدام منظفات خاصة بهذا الغرض والمتوفرة في المحلات التجارية مع مراعاة عدم استخدام مواد كيميائية مثل ماء النار.

في حالة استمرار انسدادها، يجب استدعاء الفني المختص

ج - ظهور رائحة كريهة:

- تأكد من أن مصارف الصرف الصحي تعمل بشكل جيد ونظيفة في حالة عدم استخدام الحمام / المطبخ لمدة طويلة، افتح خط المياه لمدة كافية في حالة استمرار وجود الرائحة، استدع الفني المختص

8-2 خزان التحليل و حفرة الصرف

في حالة امتلاء الخزان وطفح مياه الصرف إلى الخارج، يجب الاتصال بشركة خاصة لشطف المجاري.

8-3 حفر التفتيش المنهولات

- في حالة امتلائها وطفح المياه إلى الخارج أو ظهور رائحة كريهة، فيجب استدعاء الفني المختص.
- في حالة كسر أو تلف غطاء المنهول، فيجب استبداله بسرعة.



9-1 الأعمال الكهربائية

- أ - نقطاع جزئي في التيار الكهربائي:
- التأكد من أن المفاتيح في حالة التشغيل.
- التأكد من أن جميع القواطع الكهربائية داخل كل من لوحة التوزيع الفرعية والرئيسية في حالة التشغيل .
- في حالة استمرار انقطاع التيار الكهربائي، استدع الفني المختص.
- ب - انقطاع كلي للتيار الكهربائي:
- التأكد من أن جميع القواطع الكهربائية أو القاطع الرئيسي في لوحة الكهرباء الرئيسية في حالة التشغيل.
- في حالة استمرار الانقطاع الكلي للتيار الكهربائي عن المسكن أو المنطقة، استدع طوارئ هيئة الكهرباء والمياه.
- ج - التغيير (التذبذب) في شدة التيار الكهربائي:
- التأكد من أن جميع القواطع الكهربائية أو القاطع الرئيسي في لوحة الكهرباء الرئيسية في حالة التشغيل.
- في حالة استمرار الانقطاع الكلي للتيار الكهربائي عن المسكن أو المنطقة، استدع طوارئ هيئة الكهرباء والمياه .

09 الأعمال الكهربائية



10 تكييف الهواء

د - إرشادات عامة:

- في حالة وجود أي جهاز كهربائي ، مفتاح أو مأخذ كهربائي مكسور أو لا يعمل، فيجب استبداله على الفور، مع ضرورة.
- فصل التيار الكهربائي أثناء عملية الاستبدال.
- في حالة وجود أي سلك كهربائي مكشوف، فيجب استدعاء الفني المختص.
- في حالة ظهور شرارة عند استخدام أي مفتاح أو مأخذ كهربائي، فيجب استبداله.
- ضرورة أن تكون جميع المفاتيح والمآخذ ووحدات الإنارة الخارجية من النوعية المقاومة للمياه / الرطوبة.
- ضرورة عدم لمس أية معدات كهربائية أو المفاتيح / المآخذ الكهربائية بالأيدي المبللة بالماء.
- ضرورة استخدام أنواع جيدة للوصلات الكهربائية وعدم تحميلها أكثر من الحمل المخصص لها.
- ضرورة اتباع الإرشادات عند استخدام أي جهاز كهربائي.
- التأكد من فصل التيار الكهربائي عن المعلقة الكهربائية والمراوح قبل البدء بأعمال التنظيف أو في حالة استبدال أجهزة الإنارة المحروقة.
- عدم استبدال وحدات الإنارة الخارجية إلا بعد التأكد من جفافها تماماً وعدم وجود أية آثار للمياه.
- تجنب وصول المياه إلى المفاتيح والمآخذ الكهربائية ووحدات الإنارة أثناء تنظيف المنزل.
- في حالة حدوث صدمة كهربائية لشخص ما، فيجب أن تفصل التيار الكهربائي من اللوحة الرئيسية على الفور واسحب المصاب باستخدام عازل مثل الخشب / القماش، ثم اتصل على الفور بالإسعاف، ومن ثم بالفني المختص.
- عند ظهور أي سخونة أو لون أسود أو رائحة غريبة للمفاتيح أو المآخذ الكهربائية أو الأجهزة الكهربائية، فمن الضروري استدعاء الفني المختص.
- ضرورة تنظيف مراوح الشفط (انظر الصورة رقم 23) ومراوح السقف (انظر الصورة رقم 24) بشكل دوري بعد التأكد من فصل التيار الكهربائي.

11 الأعمال المدنية

10-1 تكييف الهواء

- ضرورة تنظيف مصافي الهواء Air Filter في المكيفات بشكل دوري.
- عند ظهور أي عطل في التكييف، كعدم تبريد الهواء بدرجة جيدة أو ظهور صوت غير طبيعي، فيجب استدعاء الفني المختص.



11-1 تسرب المياه من الأسقف:

- السبب الرئيسي لتسرب المياه من الأسقف هو تلف في الطبقات العازلة للأسطح أو في طبقة عزل أرضيات الحمامات أو المطابخ أو الشرفات في الطابق الأعلى والذي يدل على وجود تسرب من مواسير التغذية أو الصرف الصحي، عندها يجب استدعاء شركة متخصصة.
- يجب مراعاة تجفيف أرضيات الحمامات والمطابخ وعدم تركها رطبة وذلك للحفاظ على الطبقات العازلة وعلى إطارات الأبواب بحالة جيدة.

ملاحظات هامة

على المقاول الرئيسي إجراء أي تصليحات في المسكن خلال السنة الأولى من تاريخ إنجازة (أي استكمال بنائه)، كما عليه معالجة الطبقات العازلة خلال العشر سنوات الأولى من تاريخ الانجاز وذلك إذا كان العطل بسبب سوء مصنعية أو رداءة المواد المستخدمة.

11-2 تسرب المياه من الشبائيك:

- السبب الرئيسي لتسرب مياه الأمطار من الشبائيك إلى الداخل هو تلف مادة السليكون المثبتة بين شبك الألمنيوم والجدار - أو انسداد في مصارف المياه ، عندها يجب إعادة تثبيت مادة السليكون بحسب أصول الصناعة وتنظيف مصارف المياه جيداً.

11-3 ظهور تشققات أو انتفاخات في الجدران:

- يوجد ثلاثة أنواع من تشققات الجدران - شعرية (سماكتها أقل من 1 ملم) ومتوسطة وهي ظاهرة طبيعية وتعتبر غير خطيرة، يمكن معالجتها أثناء عملية الصبغ ، أما النوع الثالث فهو تشققات الكبيرة ، يجب استدعاء شركة متخصصة لمعالجتها على أن يتم استخدام مواد خاصة .
- ظهور انتفاخات في الجدران غالباً ما يكون في طبقة البلاستر والتي تحدث بسبب سوء مصنعية ، في هذه الحالة يجب إزالة طبقة البلاستر المنتفخة وإعادة عملها بحسب أصول الصناعة مع ضرورة تنظيف السطح بشكل جيد و من ثم ملئه بمواد إسمنتي خاصة .

11-4 ظهور تشققات أو انتفاخات في عناصر الخرسانة المسلحة

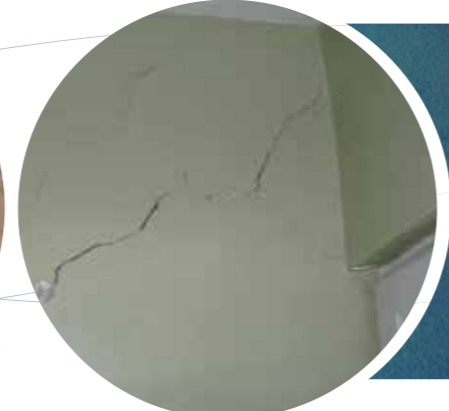
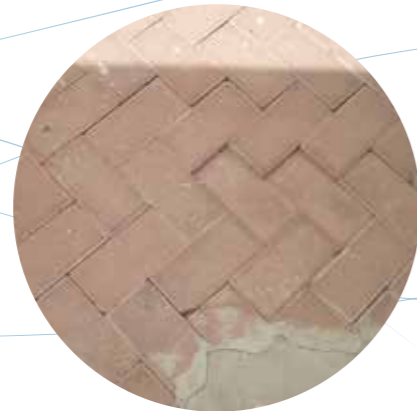
عند بدء ظهور تشققات أو انتفاخات في أحد عناصر الخرسانة المسلحة مثل (الأسقف ، الجسور ، الأعمدة .. إلخ) فيجب استدعاء شركة متخصصة ، علماً أن السبب الرئيسي هو صدأ الحديد الناتج عن الرطوبة . (قد يكون الانتفاخ في البلاستر وهذا لا يشكل خطورة ، أما إذا كان في أحد العناصر الخرسانية فيجب معالجته على الفور بواسطة شركة متخصصة) و يمكن أن يكون السبب هو الزيادة في الأحمال المؤثرة على العنصر الإنشائي و يعتبر انفصال الغطاء الخرساني عن حديد التسليح من المشاكل شائعة الانتشار التي تكون سبباً مباشراً في حدوث انتفاخ في العنصر الإنشائي و التي تترافق غالباً مع مشكلة الصدأ في حديد التسليح و يتطلب الحل في هذه الحالة إزالة طبقة الخرسانة المتضررة و تنظيف الحديد بالفرشاة المعدنية و من ثم صبغه بمادة عازلة للصدأ أو استبدال حديد التسليح في حال تلفه بعد ذلك يتم إعادة الطبقة الخرسانية الخارجية مع استخدام مواد كيميائية رابطة تساعد على ربط الخرسانة القديمة بالخرسانة الجديدة.

11-5 هبوط الإنترلوك

غالباً ما يحدث هبوط في الإنترلوك بانخفاض سطح الأنترلوك بشكل واضح قد يؤدي إلى تضرر الأنترلوك و كسرهن لأحد الأسباب التالية:

- وجود أعمال زراعية يتم ريها بصورة دورية.
- تسرب مياه بركة مجاورة سواء كانت للسباحة أو للزينة.
- تسرب مياه أو انفجار في أنبوب مياه مجاور.
- عدم رص التربة بشكل جيد تحت الإنترلوك.

يجب إزالة الزراعة المجاورة للإنترلوك ومعالجة أي تسرب للمياه في التربة ثم تقوية التربة و دكها جيداً وإعادة عمل الإنترلوك حسب أصول الصناعة.



11-6 تشققات في بلاط السيراميك

- من الأسباب التي تؤدي إلى ظهور تشققات في بلاط السيراميك:
- سوء مصنعية ناتج عن عدم استواء بلاطة الأرضية تحت السيراميك.
 - خطأ تصميمي يتعلق بارتباط بلاطة الأرضية مع العناصر الإنشائية في المسكن.
 - اختلاف هبوط في التربة بين مختلف أجزاء المسكن.
 - عدم جودة المادة اللاصقة المستخدمة في التركيب.
 - سوء مصنعية من بلاط السيراميك.

ويكون الحل بإزالة السيراميك المتضررو معالجة أرضية الخرسانة تحته أو معالجة الخطأ التصميمي في حال وجوده مع مراعاة ذلك التربة بشكل جيد تحت السيراميك .

11-7 وجود تطبيل في سيراميك جدران الحمامات

- من الأسباب التي تؤدي إلى ظهور تشققات في بلاط السيراميك:
- عدم تماسك السيراميك مع الجدار.
 - ضعف طبقة البلاستر خلف السيراميك.
 - وجود مشكلة في المادة اللاصقة المستخدمة.
 - سوء مصنعية في التركيب.
 - عدم عمر السيراميك بالمياه لمدة كافية قبل التركيب.

وقد يترافق تطبيل السيراميك مع وجود ضعف واضح في مادة الروبة المستخدمة و التي يجب اختيارها بشكل جيد مع التقيد بتوصيات المورد.

11-8 تقشر في الصبغ الخارجي و الداخلي

- من أسباب تقشر الصبغ الداخلي و الخارجي:
- سوء مصنعية في أعمال عزل الأجزاء الموجودة تحت مستوى الأرضية.
 - ارتفاع غير متوقع في منسوب المياه الجوفية.

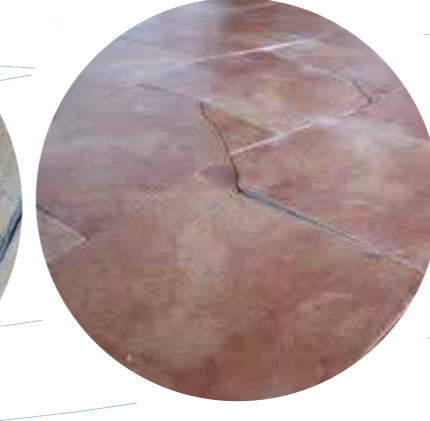
ويكون الحل بإزالة الصبغ المتقشر و معالجة الأجزاء المعزولة و إزالة الطبقة الملحية المتكونة في حال وجودها تمهيدا للبدء بالصبغ الذي يتناسب مع الحالة.

11-9 إصابة الأعمال الخشبية بالنمل الأبيض

و ذلك في حال ظهور مشكلة النمل الأبيض و تعتبر عملية الفحص من العمليات المهمة للمهندس المختص حيث يقوم بالكشف على المسكن و في حال كان المسكن يعاني من مشكلة وجود النمل الأبيض و وجود علامات النمل الأبيض فعندها يحدد الأماكن التي يقوم بها المشرف بالحقن قبل عملية التنفيذ.

و تتم المعالجة بعمل ثقب في أرضية المبنى بحيث يتم التركيز على أطراف المبنى و تحت الجدران و الأبواب أو الأماكن التي يكون فيها ديكورات خشبية و الهدف من هذه الثقوب حقنها و تشكيل حاجز من المبيدات الحشرية يمنع النمل الأبيض من تجاوزه.

ويقوم المختصون بعملية حقن للأرضيات وليس للأبواب المصابة وعمليات الحقن تنقسم إلى نوعين جزئي و عملية الحقن بأسلوب الجدار الناري ، كما توجد طريقة الطعم حيث يتم وضع طعم في مناطق معينة حول المنزل بحيث تصدر عنه رائحة جاذبة تجذب عاملات النمل الأبيض الذي تبحث عن الطعام حيث تقوم بنقل المواد الموجودة في الطعم و التي تحتوي على مواد سامة إلى جميع أفراد المملكة بما فيها الملكة ، مما يساعد على القضاء على أفراد المملكة بشكل كامل و تعتبر هذه الطريقة فعالة و ناجحة جداً و تحتاج هذه الطريقة إلى زيارات مستمرة و دورية من قبل فريق متخصص للتأكد من انتهاء المملكة و القضاء عليها و التخلص من المشكلة و تبديل الطعم بحسب الحاجة.



نصائح عامة

11-10 تثبيت الأجهزة أو معلقات الزينة

- عند تثبيت أجهزة استقبال تلفزيوني (Dish) أو تكييف أو ما شابهها على السطح فيجب عمل قاعدة من الخرسانة وارتفاع 10 سم ، ثم تثبت عليها تلك الأجهزة
- عند تثبيت معلقات أو براويز على الجدران فيجب أخذ الحيطة في استخدام المثقاب الكهربائي (Drill) كفصل التيار الكهربائي خشية وجود خطوط كهرباء في الجدران.
- يجب عدم تثبيت خزان مياه إضافي على السطح إلا بعد الرجوع إلى الإستشاري المصمم لدراسة الأحمال الإضافية على السقف.

11-11 إجراء تعديلات أو إضافات في المسكن

- يجب عدم إجراء أي تعديلات أو إضافات في المسكن سواء كانت في الطابق الأرضي أو السطح أو زيادة ارتفاع الأسوار أو إزالة جدران داخلية للتوسع قبل الرجوع إلى الجهة المسؤولة في البلدية للحصول على ترخيص .
- يجب مراجعة هيئة الكهرباء المختصة عند إضافة ملحق بناء أو حوض سباحة لدراسة الأحمال الإضافية للكهرباء الناتجة عن تلك الإضافات .



- تجنب رمي الأوساخ والمحارم الورقية وغيرها في المجاري لتفادي انسدادها مستقبلاً.
- تأكد من فصل التيار الكهربائي عن المصابيح و الأدوات الكهربائية قبل صيانتها.
- تجنب ثقب الطبقات العازلة على السطح أثناء تركيب أجهزة التكييف والأطباق الهوائية منعاً من تسرب المياه إلى المسكن.
- لا تقم ببناء إضافات أو تعديلات على المسكن دون أخذ موافقة الجهات الرسمية لها قد تسببه من مشكلات كهربائية وفنية وقانونية.
- سارع في معالجة أي تسريب في خزانات المياه لها له من تأثير على سلامة المسكن.
- تأكد من نظافة مصارف الأمطار وخصوصاً قبل فصل الشتاء.
- تجنب استخدام المواد الكيميائية غير المخصصة لمعالجة انسداد الأنابيب لخطورتها على صحتك.
- في حال تسرب المياه من الأسقف فيجب سرعة معالجتها لها له من تأثير سلبي على السقف.
- تجنب لمس أي مفاتيح كهربائية بأيدي مبللة.
- تأكد من فصل التيار الكهربائي عن المصابيح والأدوات الكهربائية قبل صيانتها.
- لا تترك مراوح الشفط تعمل لفترة طويلة لاحتمال حدوث حريق.
- الصيانة الدورية للمسكن تطيل من عمره.
- تجنب وصول المياه إلى الأبواب الخشبية حفاظاً عليها من التلف.
- في حال ظهور التشققات فلا بد من معالجتها بالطريقة الصحيحة.
- لا تزرع الأشجار و الحشائش على مسافة قريبة من المسكن أو السور الخارجي.

- لا تترك أسطوانة الغاز عرضة لأشعة الشمس بدون حماية.
- احرص على القيام بالرش اليدوي الخاص بمكافحة النمل الأبيض بحسب تعليمات الجهات المختصة.
- تأكد من إغلاق الفتحات حول المكيفات بشكل محكم.
- تفحص العوامات الخاصة بخزانات المياه بشكل دوري.
- في حال حدوث تلف في مواسير المياه فلا بد من إصلاحها.
- لا تترك أغطية حفر التفتيش مفتوحة.
- لا تترك الحمامات بدون استخدام لفترات طويلة.
- في حال حدوث تسرب للمياه قم بإصلاحه فوراً لأن ذلك قد يؤدي إلى تلف العناصر الخرسانية.
- لا تترك مضخات المياه بدون حماية.
- تأكد من فصل كافة مخارج الكهرباء التي يمكن للأطفال الوصول إليها.
- تجنب رمي الدهون و الزيوت في المصرف المخصص للجلي.
- يفضل استخدام مصابيح إنارة موفرة للطاقة.
- قم بمراجعة التدقيق على شبكات التغذية والصرف الصحي وإجراء صيانة دورية لها مرة كل سنتين على الأقل.
- قم بإجراء صيانة دورية لأجهزة التكييف مرة في العام.
- قم بإجراء صيانة للأبواب والشبابيك مرة كل ثلاث سنوات.

f mbrhedubai    mbrhe_gov  mbrhedubai
www.mbrhe.gov.ae

هاتف: +97142029999 , فاكس: +97142029593 ص ب: 2227 , دبي دولة الإمارات العربية المتحدة
Tel: +97142029999, Fax: +97142029593 , P.O.Box 2227, Dubai - United Arab Emirates

FOR EMERGENCY
لحالات الطوارئ



مركز الإسعاف الموحد
DUBAI AMBULANCE

998



هيئة كهرباء ومياه دبي
DUBAI ELECTRICITY & WATER AUTHORITY

991



بلدية دبي
DUBAI MUNICIPALITY

800 900

شرطة دبي
DUBAI POLICE

999



الدفاع المدني
DUBAI CIVIL DEFENCE

997



الأمين
AI AMEEM

800 4888

