



دورة الرقابة على البناء والامتثال لكود البناء: تدقيق المخططات وتفتيش مراحل التنفيذ



دورة الرقابة على البناء والامتثال لكود البناء: تدقيق المخططات وتفتيش مراحل التنفيذ

مقدمة:

دورة الرقابة على البناء والامتثال لكود البناء، بمحورها تدقيق المخططات وتفتيش مراحل التنفيذ، دورة تمتد 5 أيام لمدقي مخططات رخص البناء وقادة التصميم في المكاتب الهندسية ومفتشي جهات التفتيش المستقلة، وتنتهي بإعداد بروتوكول تدقيق المخططات والتفتيش لمكتب رقابة بناء في دراسة الحالة. فجهات الترخيص تخسر الوقت والثقة حين تدقق المخططات بطرق متفاوتة، وتدور خطابات الملاحظات دون إغلاق، وتتجاوز نقاط التوقف في الموقع، ويمنح الإشغال بأدلة ناقصة. ويراجع المشاركون مخططات الرخص أو يفتشون أعمال البناء فعلا، ويتدربون عبر جولات تفتيش على مجموعات مخططات وصور مواقع وسجلات تفتيش. وتقدم كور كونسبت هذه الدورة في الرقابة على البناء.

أهداف الدورة:

- تصنيف طلب الرخصة حسب الإشغال ونوع الإنشاء ونطاق الأعمال لتحديد عمق مراجعة الكود المطلوبة
- هيكل مراجعة كود متعددة التخصصات تغطي الأحكام الإنشائية وسلامة الأرواح وإمكانية الوصول والأعمال الكهروميكانيكية بقوائم تحقق لكل تخصص
- صياغة خطابات ملاحظات مستندة إلى مواد الكود والمفاضلة بين اعتماد مخططات الرخصة أو اعتمادها المشروط أو رفضها
- جدولة نقاط التوقف لتفتيش مراحل التنفيذ وتوثيق نتائج الموقع بأدلة مصورة
- تصنيف حالات عدم المطابقة وإصدار إشعارات التصحيح وتسبب أوامر إيقاف الأعمال وشروط رفعها
- التحقق من أدلة التفتيش النهائي قبل إصدار شهادة الإشغال وحفظ سجلات تفتيش تصمد أمام التدقيق

الفئة المستهدفة:

- المهندسون الذين يدققون مخططات رخص البناء في أحكام الكود الإنشائية والمعمارية والكهروميكانيكية
- المفتشون الذين ينفذون تفتيش مراحل البناء في الموقع لصالح جهات الترخيص أو شركات التفتيش المستقلة
- قادة التصميم في المكاتب الهندسية الذين يعدون ملفات الرخص ويردون على ملاحظات المدققين
- مهندسو الإشراف في المواقع الذين ينسقون مواعيد تفتيش نقاط التوقف مع جهة الرقابة على البناء
- منسقو مكاتب الرقابة على البناء يتابعون طوابير الرخص وحجوزات التفتيش والسجلات

محاوِر الدورة:

اليوم 1: أدوار الرقابة على البناء ومسارات الرخص واعتماد الكود

- صلاحيات الرقابة على البناء بين جهة الترخيص ومفتشي الطرف الثالث
- اعتماد الكود النموذجي بالإحالة ومتابعة التعديلات المحلية عليه
- مسارات الرخص للبناء الجديد والتعديل وتغيير الاستخدام
- ورقة تحديد تصنيف الإشغال ونوع الإنشاء
- خط الأساس لمدة تدقيق المخططات وإعادة التقديم من سجلات الرخص

اليوم 2: هيكلية مراجعة الكود متعددة التخصصات وقوائم التحقق

- المراجعة الإنشائية لمسارات الأحمال والأساسات والتصميم الجانبي
- مراجعة سلامة الأرواح لعرض المخارج ومسافة الانتقال والحجرات
- مراجعة إمكانية الوصول للممرات والمنحدرات والمرافق الصحية الميسرة
- المراجعة الكهروميكانيكية لمعدلات التهوية والتجهيزات الصحية والتمديدات الكهربائية
- تصميم قائمة تحقق التخصص وورقة تحليل الكود للمخططات

اليوم 3: خطابات الملاحظات وممارسة تفتيش مراحل التنفيذ

- صياغة خطاب الملاحظات المستند إلى مواد الكود ومتابعة إعادة التقديم
- معايير قرار الاعتماد المشروط أو الرفض لمخططات الرخصة
- نقاط التوقف للتفتيش من الحفر حتى الهيكل الإنشائي
- تفتيش التمديدات الكهروميكانيكية قبل إغلاق الجدران والأسقف
- نموذج تقرير التفتيش الميداني وقواعد الأدلة المصورة

اليوم 4: عدم المطابقة وأوامر إيقاف الأعمال وشهادة الإشغال

- تصنيف عدم المطابقة وإشعارات التصحيح وحجز إعادة التفتيش
- حدود إصدار أمر إيقاف الأعمال وتوثيقه وشروط رفعه
- الانحراف عن المخططات المعتمدة ومراجعة مخططات التنفيذ الفعلي
- جولة التفتيش النهائي وشهادة الإشغال المؤقتة أو الجزئية
- حفظ سجلات التفتيش ومسار التدقيق وتسوية الأعمال غير المرخصة

اليوم 5: جولات تفتيش تطبيقية وإعداد بروتوكول تدقيق المخططات والتفتيش

- مراجعة كود متعددة التخصصات لمخططات مبنى متعدد الاستخدامات في الحالة
- صياغة خطاب ملاحظات الحالة وتقييم رد مقدم الطلب
- جولة موقع محاكاة لنقاط توقف الهيكل والتمديدات الكهروميكانيكية
- سجل عدم المطابقة في الحالة والدفاع عن قرار إيقاف الأعمال
- استكمال بروتوكول تدقيق المخططات والتفتيش ومناقشته مع المشاركين

المهارات التي ستكتسبها:

- تصنيف الإشغال
- تدقيق المخططات الإنشائية
- مراجعة وسائل الخروج
- تدقيق إمكانية الوصول
- مراجعة الكود الكهروميكانيكي
- تفتيش نقاط التوقف
- تصنيف عدم المطابقة
- التحقق من شهادة الإشغال

لماذا تحضر هذه الدورة:

- إعداد بروتوكول تدقيق المخططات والتفتيش ورفعها إلى رئيس مكتب الرقابة على البناء أو المدير الفني لشركة التفتيش لاعتماده
- اتخاذ قرار اعتماد مخططات الرخصة أو اشتراط تعديلها أو رفضها، واستمرار أعمال الموقع أو إيقافها، استنادا إلى مواد الكود
- تفادي دورات إعادة التقديم المتكررة والعيوب المخفية خلف الجدران المغلقة ومنح الإشغال بأدلة ناقصة
- نقل قوائم التحقق ونموذج خطاب الملاحظات وجدول نقاط التوقف إلى المدققين والمفتشين الجدد في الفريق

الخاتمة:

بعد العودة إلى العمل يعرض المشاركون بروتوكول تدقيق المخططات والتفتيش على رئيس مكتب الرقابة على البناء أو المدير الفني لشركة التفتيش، وتعتمد الإدارة عليه في توحيد قوائم التحقق لكل تخصص، وتحديد متى يغلق خطاب الملاحظات المراجعة، وتثبيت نقاط التوقف الإجبارية لكل نوع من المباني، والاتفاق على الأدلة المطلوبة قبل توقيع شهادة الإشغال. وبعد أول دفعة من الرخص تعالج وفق البروتوكول، يقارن المكتب أعداد إعادة التقديم ومعدلات إعادة التفتيش وحالات إيقاف الأعمال واكتمال السجلات بما ورد فيه، ثم يحكم الخطوات التي لم تصمد.

الأسئلة الشائعة:

ما الذي يحتاجه المشاركون قبل دورة الرقابة على البناء والامتحان لكود البناء؟

يحتاج المشاركون إلى قدرة على قراءة المخططات المعمارية أو الإنشائية أو الكهروميكانيكية، وخبرة في مراجعة ملفات الرخص أو تفتيش أعمال البناء. وبفيده إحضار مجموعة مخططات أو خطاب ملاحظات أو سجل تفتيش من مكتبه بعد إخفاء البيانات لاستخدامه في يوم الجولات.

بم تختلف دورة الرقابة على البناء والامتحان لكود البناء عن دورات الفحوص النظامية في إدارة المرافق؟

تتناول الرقابة على البناء المباني الجديدة والمعدلة من مخططات الرخصة مروراً بتفتيش مراحل التنفيذ حتى الإشغال. أما دورات الفحوص النظامية للمرافق فتتناول الفحوص الدورية للمصاعد وأنظمة الضغط والخدمات في مبان مشغولة وقائمة.

لماذا يعتمد التفتيش في الرقابة على البناء والامتحان لكود البناء على نقاط التوقف؟

لأن عناصر كثيرة مثل حديد التسليح والقواعد ومجاري الهواء والأنابيب المدفونة تختفي بمجرد بدء المرحلة التالية. ونقطة التوقف تمنع استئناف العمل حتى يعاين المفتش العنصر ويوثقه، فتصحح العيوب قبل أن يصعب الوصول إليها أو يكلف كشفها.

ماذا يعود به المشاركون من دورة الرقابة على البناء والامتحان لكود البناء؟

يعود المشاركون بروتوكول تدقيق المخططات والتفتيش، ويضم قوائم تحقق لكل تخصص ونموذج خطاب ملاحظات وجدول نقاط توقف حسب نوع المبنى وجدول تصنيف عدم المطابقة وقائمة أدلة الإشغال، قابلة للتكييف مع مكتبه.