

# دورة تقييم المباني القائمة وخيارات التقوية وتخطيط مراحل التأهيل

2027 16 – 12 يوليو

ميلان





## دورة تقييم المباني القائمة وخيارات التقوية وتخطيط مراحل التأهيل

المرجع: 20887\_306 التاريخ: 12 - 16 يوليو 2027 المكان: ميلان الرسوم: GBP 5500

### ملخص البرنامج

تقييم المباني القائمة محور دورة تدريبية تمتد أسبوع بمستوى إداري لملاك الأصول وقيادات المشاريع ومسؤولي المرافق، ويخرج منها كل مشارك بحزمة تخطيط التجديد لمبنى قائم واحد. فكثير من المباني القديمة يحدد اعتمادا على سجلات ناقصة وقدرة غير واضحة لاستعمال جديد. ويتدرج البرنامج من السجلات والحالة، مروراً بالقدرة وخيارات التدخل، إلى مراحل التنفيذ وضبط الأعمال، ثم إلى حزمة عملية. تقدم مارس للتدريب المملكة المتحدة هذا البرنامج في تقييم المباني القائمة.

### المبررات المؤسسية

تتجاوز ميزانيات التجديد حدودها حين تظهر العيوب الخفية وضعف السجلات وتغييرات النطاق المتأخرة بعد بدء العمل. أما الملاك الذين يحددون الحالة مبكراً، ويختبرون القدرة مقابل الاستعمال الجديد، ويقارنون خيارات التدخل بالكلفة والتعطيل والمخاطر، فيلتزمون بالتمويل بثقة أكبر، ويحافظون على سلامة المباني المشغولة أثناء العمل، ويتفقدون مع المقاولين على جداول واقعية.

- تضخم النطاق أثناء الأعمال: يقل حين تسمح الحالة والقدرة والمجهولات وتسعر قبل الاعتماد.
- تعطيل الشاغلين: ينخفض حين تخطط المراحل والوصول والأعمال المؤقتة مع المستخدمين.
- التعرض لمخاطر السلامة: يتحسن حين تسجل المخاطر الإنشائية والحالات المؤقتة وترتب.

### المبادئ والأساس المعرفي

- ISO 13822 تقييم المنشآت القائمة: يوجه إجراؤه منطق المسح والتحقق والتدخل في الجلسات 1 إلى 3.
- ISO 2394 المبادئ العامة لموثوقية المنشآت: تؤثر مبادئه معالجة الأحمال والمقاومة لاستعمال جديد في الجلسة 2.
- ISO 31000 إدارة المخاطر: توجه عملياته ترتيب الخيارات ومخاطر الأعمال في الجلستين 3 و4.

### المشاركون المستهدفون

- ملاك الأصول والعقارات الذين يقررون هل يجددون المبنى القائم وكيف.
- قيادات المشاريع التي تخطط برامج التجديد والتأهيل وتنسقها.
- مسؤولو المرافق والعقارات الذين يبقون المباني قيد الاستعمال أثناء الأعمال.
- مدبرو الكلف والعقود الذين يسعون التدخلات ويضبطون أوامر التغيير.

يخدم البرنامج محافظ العقارات التجارية والسكنية والحكومية والصناعية.



## مخرجات التعلم

1. سيكون المشاركون قادرين على بناء خط أساس للسجلات وحالة المبنى القائم.
2. سيكون المشاركون قادرين على تقييم قدرة المنشأ على تغيير الاستعمال المقترح.
3. سيكون المشاركون قادرين على مقارنة خيارات الإصلاح والتقوية والاستبدال الجزئي والهدم.
4. سيكون المشاركون قادرين على تشخيص أبرز مخاطر العمل في مبنى مشغول.
5. سيكون المشاركون قادرين على ترتيب أولويات حزم الأعمال ومراحلها وفق الكلفة والمخاطر والتعطيل.
6. سيكون المشاركون قادرين على تبرير حزمة تخطيط التجديد أمام لجنة التمويل.

## هيكل البرنامج

### اليوم 1: أسس تقييم المباني القائمة

ما المعروف عن المبنى، وما الذي ينبغي اكتشافه؟

- البحث في السجلات وسجل فجوات المعلومات
- نموذج المسح البصري للحالة
- دليل أنماط العيوب وأسبابها المحتملة
- اختيار نطاق الفحوص والاختبارات
- مراجعة حالتين لتجاوز كلفة التجديد

### اليوم 2: القدرة وتغيير الاستعمال

هل يحمل المنشأ ما ينوي المالك فعله به؟

- إجراء التقييم وفق ISO 13822
- جدول فرز تغير الأحمال والقدرة
- مفاهيم الموثوقية في ISO 2394 للمنشآت القائمة
- أسئلة مراجعة الأساسات ونظام مقاومة الأحمال الجانبية
- تقدير العمر التشغيلي المتبقي

### اليوم 3: خيارات التدخل

أي تدخل يحقق نتيجة أنسب بين الكلفة والمخاطر والتعطيل؟



- مصفوفة الخيارات: الإصلاح والتقوية والاستبدال والهدم
- خيارات التقوية وعائلات طرقها وحدودها
- مقارنة مخاطر الخيارات وفق ISO 31000
- بناء نطاق الكلفة والاحتياطي
- خطة الموافقات وتعيين المتخصصين

## اليوم 4: مراحل التنفيذ وضبط الأعمال

كيف يرتب التجديد ويضبط والمبنى قيد الاستعمال؟

- تقسيم الأعمال إلى حزم ومراحل
- مراجعة استراتيجية الأعمال المؤقتة والدعم
- خطة سلامة الشاغلين والوصول
- إجراء ضبط تغيير الحالة الخفية
- لوحة متابعة التقدم والكلفة

## اليوم 5: تطبيق تقييم المباني القائمة على مشروع تجديد

هل حزمة التخطيط جاهزة لاعتماد المالك ولجنة التمويل؟

- تطبيق نموذج المسح من الجلسة 1 على المبنى المختار
- اختبار جدول القدرة من الجلسة 2 مقابل الاستعمال الجديد
- مراجعة درجات المصفوفة وكلفها من الجلسة 3
- تطبيق قواعد المراحل من الجلسة 4 على البرنامج الزمني
- إنجاز حزمة تخطيط التجديد

## المنهجية

يقوم البرنامج على تحليل الحالات والتمارين المنظمة، إذ يعمل المشاركون على ملف مبنى مجهول المصدر وصور ومخططات واستعمال جديد مقترح، فيخططون للفحص ويفرزون القدرة ويقيمون الخيارات ويرتبون المراحل في فرق صغيرة، ثم يدافعون عن حزمهم أمام لجنة تمويل محاكاة. ولا تشمل زيارات ميدانية ولا حسابات.

- نشاط مقترح: بناء سجل فجوات المعلومات لمبنى مكاتب ينقصه بعض المخططات.
- نشاط مقترح: تقييم خيار الإصلاح والتقوية لسطح موقف سيارات.
- نشاط مقترح: ترتيب مراحل تجديد مدرسة تبقى مفتوحة.



## المخرج الختامي

يعد كل مشارك حزمة تخطيط التجديد لمبنى قائم واحد، وتتضمن خط أساس للسجلات والحالة، وملخصاً لفرز القدرة، ومصفوفة خيارات مقيمة، ونطاق كلفة مع احتياطي، وخطة مراحل، وإجراء لضبط الحالة الخفية. وتستخدم لإحاطة المالك ولجنة التمويل ولتحديد نطاق تعيين المتخصصين.

## الأسئلة الشائعة

### هل يناسب التدريب على تقييم المباني القائمة الملاك والمديرين من غير الخلفية الهندسية؟

نعم، فهو بمستوى إداري، ويفترض مسؤولية عن العقارات أو المشاريع أو المرافق، لا خبرة في التحليل الإنشائي.

### ما المعايير التي يقوم عليها تقييم المباني القائمة في هذا البرنامج؟

يقوم تقييم المباني القائمة على ISO 13822 لتقييم المنشآت القائمة، وISO 2394 لموثوقية المنشآت، وISO 31000 لإدارة المخاطر.

### كيف تستخدم حزمة تقييم المباني القائمة في العمل؟

تستخدم حزمة تقييم المباني القائمة لإحاطة المالك ولجنة التمويل، وتحديد تعيينات المتخصصين، وضبط الحالات الخفية أثناء الأعمال.

### كيف يختلف تقييم المباني القائمة عن التدريب على التصميم الإنشائي الجديد؟

يتعامل تقييم المباني القائمة مع سجلات مجهولة وقدرة متبقية وأعمال مرحلية في مبان مستعملة، بينما يبدأ تدريب التصميم الجديد من متطلبات محددة.