JUPITER PRIME

Consulting • Training • Advisory

جوبيتر برايم للاستشارات والتدريب

كتيّب الدورة

دورة تخطيط إخراج المباني من الخدمة وهدمها

info@jupiterprime.uk

jupiterprime.uk

مسجّلة في المملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية

دورة تخطيط إخراج المباني من الخدمة وهدمها

تخطيط إخراج المباني من الخدمة وهدمها دورة تدريبية مدتها أسبوع لمديري المرافق ومديري المشاريع وقادة الصحة والسلامة والبيئة الذين يشرفون على خروج مبنى من التشغيل وإزالته بتسلسل منضبط، ويعود كل مشارك منها بخطة إخراج المبنى من الخدمة وهدمه لمنشأة واحدة. فتقادم المحافظ العقارية ودمج المواقع ومشاريع إعادة التطوير تدفع مزيدا من المباني إلى نهاية عمرها. وتقدم جوبيتر برايم للتدريب هذه الدورة للفرق التي تستعد لإغلاق مبنى.

لماذا يهم تخطيط إخراج المباني من الخدمة وهدمها الآن

يدفع دمج المحافظ العقارية وتقادم المعدات وضغوط إعادة التطوير كثيرا من الجهات إلى إخراج المباني من الخدمة بدلا من تجديدها. المبنى الذي يغلق بإحكام ينقل شاغلوه بسلاسة، وتفصل خدماته من نقاط التغذية، وتزال مواده الخطرة بفرق مرخصة، وتستعاد أنقاضه لإعادة الاستخدام. أما المبنى الذي يغلق بارتجال فيعرض العمال للأسبستوس والخدمات الحية والانهيار غير المخطط، ويؤخر المشروع الجديد، ويرسل مواد قابلة للاستعادة إلى المكبات. وتستند الدورة إلى ISO 41001 نظام إدارة المرافق في قرار خروج المنشأة، إلى جانب الممارسات المعتمدة في تدقيق ما قبل الهدم والمسوحات الإنشائية وتسلسل أولويات النفايات.

المستفيدون من تخطيط إخراج المباني من الخدمة وهدمها

- المسؤولون عن إغلاق موقع عند انتهاء عقد الإيجار أو عمر الأصل
- المسؤولون عن المحافظ العقارية في مشاريع التصرف أو إعادة التطوير
- المسؤولون عن جدولة التفكيك الداخلي والهدم وتسوية الموقع
- المسؤولون عن الإشراف على إزالة المواد الخطرة وحماية العاملين
- المسؤولون عن فصل خدمات الكهرباء والغاز والمياه والصرف

تستفيد إدارة العقارات أكثر حين يحضر فريق المرافق وفريق السلامة وفريق المشاريع معا ويتفقون على تسلسل خروج واحد لكل مبنى.

قدرات تخطيط إخراج المباني من الخدمة وهدمها

تتبع المخرجات المبنى من آخر يوم إشغال حتى تسليم أرض خالية وممهدة.

- تخطيط نقل الشاغلين واستعادة الأصول — حماية استمرارية العمل أثناء الإغلاق
- طلب مسوحات ما قبل الهدم ومسوحات المواد الخطرة — توجيه عقود الإزالة المرخصة
- جدولة فصل الخدمات وقطعها نهائيا — إبعاد فرق التفكيك عن الخدمات الحية
- مقارنة أساليب الهدم وفق نوع المنشأة والمجاورين — اختيار نهج آمن وعملي
- تحديد أهداف استعادة المواد والنفايات — خفض كميات المكبات وتكلفة التخلص
- بناء خطة إخراج من الخدمة وهدم لمنشأة واحدة — منح الراعي مسار خروج واضحا

مصطلحات تخطيط إخراج المباني من الخدمة وهدمها الأساسية

- نقل الشاغلين — الانتقال المخطط للموظفين والمعدات والسجلات خارج المبنى قبل إغلاقه.
- تدقيق ما قبل الهدم — مسح يحصر مواد المبنى ويحدد ما يعاد استخدامه أو تدويره أو التخلص منه.
- مسح التجديد والهدم — فحص تدخلي يحدد مواقع المواد الخطرة مثل الأسبستوس قبل بدء الأعمال.
- فصل الخدمات — القطع الدائم للكهرباء والغاز والمياه والصرف عند نقطة التغذية.
- التفكيك الداخلي — إزالة التجهيزات والتشطيبات والعناصر غير الإنشائية قبل هدم الهيكل.
- تسلسل أولويات النفايات — ترتيب التعامل مع المواد من إعادة الاستخدام والتدوير وصولا إلى التخلص.

تخطيط إخراج المباني من الخدمة وهدمها يوما بيوم

اليوم 1: قرار نهاية العمر ونقل الشاغلين

- منطق خروج المنشأة وفق ISO 41001 — ربط الإغلاق بطلب الجهة
- تقييم خيارات الإخراج أو التجديد أو البيع — تبرير قرار الإخراج من الخدمة
- تخطيط نقل الشاغلين — نقل الفرق دون توقف العمليات
- استعادة الأصول وإعادة توزيعها — تحديد المعدات والأثاث الذي يحتفظ به
- إغلاق السجلات والبيانات والأمن — إخلاء المبنى من المواد الحساسة

اليوم 2: المسوحات والمواد الخطرة

- المسوحات الإنشائية ومسوحات الحالة — فهم كيفية قيام المبنى
- مسوحات التجديد والهدم — تحديد مواقع الأسبستوس والمخاطر الأخرى
- عقود الإزالة المرخصة — تحديد متطلبات إزالة المواد الخطرة بأمان
- فحوص التربة الملوثة وشبكات الصرف — توقع ظروف الأرض
- شهادات خلو المناطق — تأكيد جاهزية المناطق للتفكيك الداخلي

اليوم 3: فصل الخدمات والتفكيك الداخلي

- رسم خرائط الخدمات ونقاط التغذية — حصر كل وصلة حية
- تسلسل الفصل الدائم — تنسيق مزودي الخدمات والمهندسين
- التغذية المؤقتة للموقع — تشغيل الأعمال بعد الفصل
- نطاق التفكيك الداخلي وطريقته — إزالة التجهيزات قبل الأعمال الإنشائية
- تصاريح العمل لفرق التفكيك — ضبط المهام الخطرة

اليوم 4: أساليب الهدم واستعادة المواد

- الهدم من الأعلى والهدم الآلي والهدم المتحكم به — مواءمة الأسلوب مع المنشأة
- مناطق الحظر وضوابط الغبار والضوضاء والاهتزاز — حماية المجاورين
- نتائج تدقيق ما قبل الهدم — تحديد أهداف إعادة الاستخدام والتدوير
- تسلسل أولويات النفايات وفرزها في الموقع — خفض المكبات وتكلفة التخلص
- اختيار مقاول الهدم والإشراف عليه — إلزام الفرق ببيان طريقة العمل

اليوم 5: تطبيق خطة الإخراج من الخدمة والهدم

- تمرين نقل الشاغلين واستعادة الأصول لمبنى مكاتب — تطبيق أساليب اليوم 1
- مراجعة مسح المخاطر لمبنى مصنع — اختبار تسلسلات الخلو
- جدولة الفصل والتفكيك الداخلي — تطبيق ضوابط اليوم 3 على جدول زمني
- اختيار أسلوب الهدم وأهداف الاستعادة — دمج خيارات اليوم 4
- إكمال خطة الإخراج من الخدمة والهدم — عرض مسار خروج المبنى

تطبيق تخطيط إخراج المباني من الخدمة وهدمها بعد الدورة

- طلب تدقيق ما قبل الهدم ومسح المواد الخطرة للمبنى التالي المقرر إغلاقه.
- الاتفاق مع المهندسين ومقاول الهدم المختار على تسلسل فصل الخدمات والتفكيك الداخلي.

أسئلة حول تخطيط إخراج المباني من الخدمة وهدمها

ما تخطيط إخراج المباني من الخدمة وهدمها ولماذا يهم الآن؟

هو عملية منظمة لإخراج مبنى من التشغيل وإزالة مخاطره وخدماته ثم هدمه بأمان. ويهم الآن لأن دمج المحافظ العقارية وإعادة التطوير يخرجان من الخدمة مباني متقادمة أكثر من أي وقت مضى.

ما الأدوار الأكثر استفادة من دورة تخطيط إخراج المباني من الخدمة وهدمها؟

يستفيد مديرو المرافق والعقارات والمشاريع أكثر من غيرهم، ومعهم مستشارو السلامة والمهندسون الذين يتعاملون مع المواد الخطرة وفصل الخدمات.

كيف يختلف تخطيط إخراج المباني من الخدمة وهدمها عن دورة تخطيط المرافق؟

تتناول دورة تخطيط المرافق توقع المساحات والخدمات لمبان قيد الاستخدام. أما هذه الدورة فتغطي نهاية عمر المبنى، من نقل الشاغلين وإزالة المخاطر إلى الهدم واستعادة المواد.

ماذا تعود به من دورة تخطيط إخراج المباني من الخدمة وهدمها؟

تعود بخطة إخراج من الخدمة وهدم لمنشأة واحدة، تغطي نقل الشاغلين والمسوحات وفصل الخدمات وأسلوب الهدم وأهداف الاستعادة.

تخطيط إخراج المباني من الخدمة وهدمها: الطريق إلى الأمام

توجه خطة إخراج المبنى من الخدمة وهدمه أولا قرار الراعي بشأن توقيت إغلاق المبنى وميزانيته. ثم تستخدمها فرق المرافق ومستشارو السلامة والمقاولون مرجعا موحدا لتسلسل نقل الشاغلين والمسوحات والفصل والهدم. وبعد أول مشروع، تستفيد الفرق من مقارنة معدلات الاستعادة الفعلية والتأخيرات بالخطة وتحسين مسوحاتها.