

المؤسسة الاتحادية للشباب
FEDERAL YOUTH AUTHORITY



دورة أساسيات بناء المسكن

إحدى مبادرات المؤسسة الاتحادية للشباب

تنشباب
— 101
YOUTH

أساسيات الشباب

هي إحدى مبادرات المؤسسة الاتحادية للشباب وهي عبارة عن منصة تعليمية تهدف إلى تزويد الشباب بالمعلومات والموارد الموجودة داخل المجتمع . من خلال التعاون مع القطاعات الحكومية والخاصة، والتي تمكن القادة والمسؤولين والخبراء في الموضوعات من عرض النظم الإيكولوجية لكل منهم، وآخر التحديات والفرص، والموارد المتاحة للشباب، وكيف يمكنهم المشاركة.

نحن لا نقدم للشباب فقط آخر الأخبار والتحديات والمعلومات والتكنولوجيا، ولكن نسعى أيضاً إلى تمكينهم لتحفيز لتبادل المعرفة لتصبح أكثر إنتاجية وقادرة على اتخاذ قرارات بناءة.

نبذة عن دورة أساسيات بناء المسكن للشباب

تأتي هذه الدورة ضمن مبادرة أساسيات الشباب، بهدف تعزيز معرفتهم، ورفدهم بالخبرات اللازمة لخوض غمار التجارب والمشاريع بناء على مقومات صحيحة وأسس ثابتة.

ولأن أساس نجاح أي مشروع هو التخطيط السليم، فقد جاءت هذه الدورة التدريبية لترشد الشباب إلى المسار الصحيح في أهم مشاريع حياتهم، ألا وهو بناء المسكن، حيث لاحظنا أن هذا النوع من المشاريع يأخذ وقتاً طويلاً وجهداً كبيراً من الشباب.

ويمر بالعديد من العقبات منها:



عدم صرف المساعدات بشكل فعال
(من ناحية المراحل)



التأخر في البناء والتأخر في الحصول على
موافقات الجهات المعنية للبدء بالبناء



عدم حساب الميزانية بالطريقة الصحيحة
وزيادة الكلفة المخصصة لبناء المسكن دون
الحاجة لذلك



عدم استكمال المشروع بسبب الصعوبات
في كافة المراحل. وصعوبة اتخاذ القرار في
بعض العينات والمواد وتأخر اعتمادها



استغلال بعض الأطراف المعنية لقلّة وعي
الشباب، وعدم اختيار الاستشاري أو المقاول
المناسب للمشروع



عدم القدرة على المفاوضة مع الأطراف
المعنية في بناء المسكن
(الاستشاري - المالك - المقاول)



تنفيذ المسكن بتصميم
غير مناسب أو جودة سيئة



عدم الإلمام والدراية من الشباب في
تفاصيل كل مرحلة بالبناء



رفع فعالية صرف المساعدات
على كافة مراحل المشروع



جعل مشروع بناء المسكن أكثر سهولة



توعية الشباب على برامج الإسكان
المتوفرة في الدولة ومتطلباتها
وشروط ومعايير الاستحقاق



رفع نسبة الشباب الذين يكملون
مشاريع السكن



تفادي التأخير في تنفيذ مشروع البناء



نشر الوعي للشباب بأساليب
وتقنيات البناء الحديثة لضمان جودة
عالية في المباني



رفع قدرة الشباب على المفاوضة
مع الأطراف المعنية في بناء
المسكن وتحديد المسؤوليات بينهم
(الاستشاري - المالك - المقاول)



تسهيل الحصول على موافقات
الجهات المعنية



المساهمة في تخفيض كلفة بناء
المسكن من خلال توعية الشباب
بعملية البناء

الأهداف العامة للدورة

تهدف هذه الدورة إلى تقديم كافة المعلومات اللازمة للشباب عن المراحل الأساسية لبناء المسكن مثل كيفية التقدم لطلب منحة أو قرض من إحدى الجهات الحكومية المعنية بالإسكان، بالإضافة إلى معايير الاستحقاق، وغيرها من المعلومات الضرورية.

وذلك بهدف:

مراحل بناء المسكن

ومن هنا ارتأت المؤسسة الاتحادية للشباب أن ترسم خارطة طريق واضحة تعرف الشباب بأهم المراحل والخطوات التي يجب اتباعها، فضلاً عن التعريف بأهم الحقوق والواجبات قبل وبعد بناء المسكن من خلال:

1. مرحلة تحديد الميزانية:

يتمكن الشباب خلالها من تحديد التكلفة الفعلية والتي يمكن بناء المسكن بها



2. مرحلة التقديم:

ومن خلالها سيتعرف الشاب على أهم المتطلبات والقوانين والإجراءات المتبعة لطلبات الإسكان



3. مرحلة التصميم:

هي مرحلة تحديد مكونات المسكن والاحتياجات الفعلية بالتعاون مع الاستشاري والمصمم المعماري



4. مرحلة التنفيذ:

هي مرحلة إنشاء المسكن ابتداءً من حفر الأساسات إلى التنفيذ الكلي للمشروع



5. مرحلة التسليم:

التأكد من الحصول على شهادة إنجاز المسكن واستلامه بشكل كامل وجاهز للسكن



المصطلحات

1.1 المصطلحات المستخدمة في البرنامج

1. **المسكن (House):** المكان الذي يلجأ إليه الإنسان مع أسرته للعيش فيه، كما أنه يستخدم هذا المكان لقضاء حاجاته اليومية وممارسة نشاطاته وحماية نفسه وعائلته وهو مكان النوم والراحة.
2. **البناء (Building):** استخدام مواد البناء مع الأجهزة والمعدات والموارد البشرية المطلوبة لتشييد المسكن.
3. **التمويل (Funding):** طرق حصول الأفراد على السيولة النقدية من مصادر مختلفة لسد احتياجاتهم.
4. **التصميم (Design):** هي المخططات التي تكون على الورق وتعطي المساحات والشكل والموصفات المطلوبة لإنشاء المباني، إما لإنشاء التصاميم الأولية للمباني المعمارية بهدف الإسكان، أو للاستخدام التجاري والمهني.
5. **المناقصة (Tender):** هي عرض تتنافس به الشركات لتقديم أفضل سعر وجوده بحيث يكون الشخص على استعداد لدفعه مقابل بناء المسكن.
6. **العقد (Contract):** اتفاق بين طرفين أو أكثر يتعهد فيه كل منهم بالالتزام بالبنود وفقاً للقانون.
7. **الاستشاري (Consultant):** الشركة التي يوكل إليها المالك أعمال التصميم والإجراءات اللازمة له والإشراف على تنفيذ المبنى من المقاول وهي تعتبر المستشار الفني للمالك.
8. **المقاول (The Contractor):** الشركة التي يتعاقد معها المالك لتنفيذ جميع الأعمال في الموقع وتكون مسؤولة عن الموقع إلى مرحلة تسليم المشروع وبإشراف الاستشاري.

1.2 المصطلحات المستخدمة في البرنامج

9. **التشطيبات (Finishing):** اللمسات الأخيرة للمبنى ليصبح جاهزاً للسكن أو العمل وتشمل أعمال الدهان والسيراميك والرخام والنوافذ والأبواب وغيرها.

10. **الخرسانة (Concrete):** الخرسانة هي خليط من الحصى والماء والرمل والإسمنت بنسب معينة ودقيقة، تتمتع بخواص معينة كالقوة وصلابة وتحمل الضغط.

11. **المهندس المعماري (Architect):** هو الشخص الذي يصمم المباني، ويدير تنفيذها.

12. **المصمم المعماري (Architectural Designer):** هو الشخص الذي يشارك في تصميم المباني.

13. **مخطط البناء (Construction Plan):** مخطط تنفيذ ويحتوي على رسومات معمارية ومخططات إنشائية ومواصفات حسابات التصميم لإنشاء المبنى.

14. **فحص التربة (Soil Testing):** هي عملية معاينة نوعية تربة الأرض ومنسوب التأسيس ومدى تأثير ذلك على التصميم الإنشائي.

15. **البلاستر، البياض (Plaster):** هي الطبقة الخارجية لجدران المنزل والتي يعتمد عليها جودة التشطيبات النهائية للمسكن (خليط من الإسمنت والرمل الناعم والماء)

16. **جدول الكميات (BOQ- Bill of Quantities):** الجدول الذي يتم فيه احتساب كميات مواد البناء وتكلفتها لإنشاء المسكن.



مرحلة تحديد الميزانية

أساسيات مرحلة تحديد الميزانية

التدفق المالي للمشروع



لا يُكتفى بحساب الميزانية فقط، وإنما يُلزم معرفة كيف ومتى سيتم توفير مبالغ البناء، وكيف ومتى سيتم تسديد هذه المبالغ من قبل المالك.

الاطلاع على الدعم المقدم من الجهات الإسكانية وكيفية السداد



تتنافس الجهات والبرامج الإسكانية في تقديم المزايا للمواطنين، وهذا الأمر يفتح الباب أمامهم للمفاضلة والمقارنة واختيار البرنامج الأنسب (كلٌّ حسب إمارته). من ناحية أخرى تختلف شروط التعاقد، وكيفية السداد، بين برنامج إسكاني وآخر، وبالتالي ننصح الراغبين في التقديم أن يبحثوا جيداً على أفضل الخدمات التي تتوافق مع احتياجاتهم وإمكانياتهم مع ضرورة الاطلاع على الشروط والأحكام.

معرفة جهات التمويل والدعم المالي



قد تتعدد جهات ومصادر التمويل لإتمام بناء المسكن، فقد لا يغطي البرنامج الإسكاني كافة مراحل البناء، وبالتالي يكون بحاجة إلى تمويل إضافي، كالتمويل البنكي أو الاقتراض من أحد الأقارب أو الأصدقاء، لذا يجب علينا تحديد هذه المصادر قبل البدء بأي خطوة.

تحديد الميزانية الخاصة للمسكن بناء على مصدر الدخل



إن مجرد التفكير في البناء يتطلب تحديد الميزانية، والتأكد من تغطيتها لكافة احتياجات المشروع، أو لمراحل معينة منه.

ويجب أن تتوافق الميزانية مع مستوى دخل الفرد بشكل منطقي، بحيث يضمن تأمين باقي متطلباته المعيشية والحياتية كما يجب أن يتم حساب تكلفة البيت بشكل صحيح والوضع في الحساب رسوم الخدمات في البلدية وخدمات الكهرباء والماء والأثاث والأعمال الإضافية الأخرى بجانب أن يراعي الشاب أن يتم احتساب 20% إلى 30% كاحتياطي مالي للمسكن.

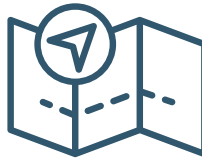
وهنا ننوه أيضاً على ضرورة التخطيط المالي السليم في بداية الحياة الوظيفية وعدم الاقتراض من البنوك لشراء الكماليات، مما يسبب عدم المقدرة على بناء المسكن.



مرحلة التقديم

أساسيات مرحلة التقديم

الحصول على قطعة الأرض/
القسيمة السكنية (سواء
بالمنحة أو بشراء الأرض)



الاطلاع على القوانين
والإجراءات المتبعة



السؤال عن تجارب الآخرين
في البناء والعوامل المؤثرة
على التصميم



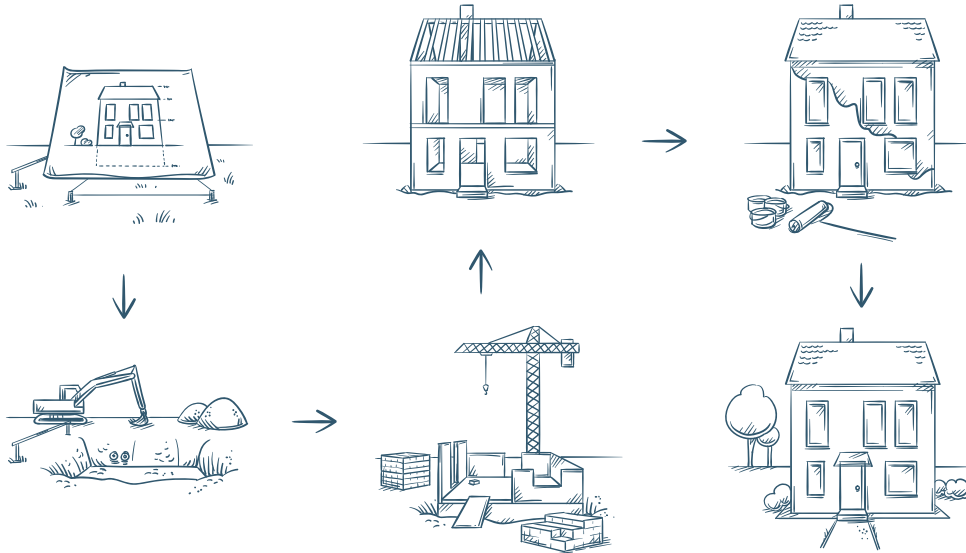
التقديم على طلب مساعدة
بناء في البرامج الإسكانية



الاطلاع على القوانين والإجراءات المتبعة:



كما يمكنكم الاطلاع على القوانين من خلال زيارة المواقع الإلكترونية للجهات الإسكانية.

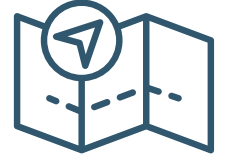


تعتبر هذه نقطة البداية التي ينطلق منها الشباب لبناء مساكنهم، وتأتي أهميتها لكونها تتطلب جهداً في البحث والتقصي والتقديم على المتطلبات الأساسية للمسكن.

وتتنافس البرامج الإسكانية في دولة الإمارات العربية المتحدة، تنافساً بناءً لتوفير الحياة الكريمة لشباب الإمارات، وتختلف الامتيازات التي يقدمها كل برنامج، سواء من حيث المبلغ أو المدة الزمنية أو الشروط والإجراءات.

ومن هنا يجب على الشباب أن يطلعوا على القوانين واللوائح الخاصة بكل برنامج إسكاني، كل حسب الإمارة التابع لها، لكي يتعرفوا على المتطلبات التي يجب تحقيقها والمميزات التي سيحصلون عليها، وما إذا كانوا مؤهلين لذلك.

الحصول على قطعة الأرض / القسيمة السكنية



وتختلف إجراءات كل دائرة وهيئة في الحصول على الأرض فمنهم من يمنح الشاب أرض قبل الحصول على قرض إسكان ومنهم من يمنح الأرض بعد الحصول على قرض الإسكان ويلزم على الشاب معرفة الإجراءات المتبعة في كل جهة.

لابد من أن يمتلك الشاب قطعة أرض سكنية لبناء المسكن سواء عن طريق شرائها أو حصوله عليها كمنحة من الحكومة.

ونشير هنا إلى وجود عدد من الدوائر والهيئات المعنية بتقسيم الأراضي في كل إمارة، وهي:

✓ هيئة أبوظبي للإسكان

✓ دائرة البلديات والنقل - أبوظبي

✓ بلدية دبي

✓ دائرة التخطيط والمساحة في الشارقة

✓ دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان

✓ دائرة التخطيط العمراني في أم القيوين

✓ بلدية رأس الخيمة

✓ بلدية الفجيرة

دائرة البلديات والنقل
DEPARTMENT OF MUNICIPALITIES
AND TRANSPORT



هيئة أبوظبي للإسكان
ABU DHABI HOUSING AUTHORITY



دولة الإمارات العربية المتحدة
حكومة الشارقة
دائرة التخطيط والمساحة
UNITED ARAB EMIRATES
Government Of Sharjah
Department of Town Planning & Survey



بلدية دبي
DUBAI MUNICIPALITY



حكومة أم القيوين
GOVERNMENT OF UMM ALQUWAIN

دائرة التخطيط العمراني
DEPARTMENT OF URBAN PLANNING



دائرة بلدية رأس الخيمة
Ras Al Khaimah Municipality Department



الإمارات العربية المتحدة
حكومة الفجيرة
UNITED ARAB EMIRATES

دائرة الأراضي والتنظيم العقاري
Department of Land & Real Estate Regulation

حكومة عجمان
Government of Ajman

التقديم على طلب مساعدة بناء في البرامج الإسكانية



ويتم التقديم غالباً عن طريق
الموقع الإلكتروني الخاص بكل



جهة، أو من خلال التعرف على المعلومات
بموقع البوابة الإسكانية الموحدة والذي
يمكن من خلاله الدخول إلى كافة البرامج
الإسكانية في الدولة، والحصول على
الإجراءات والوثائق المطلوبة لكل برنامج

[HTTP://WWW.ISKAN.GOV.AE](http://www.iskan.gov.ae)



أسست قيادتنا الرشيدة العديد من البرامج الإسكانية، وذلك من
منطلق الحرص على توفير كافة سبل الحياة الكريمة لأبناء دولتنا
الغالية، ولتعزيز الترابط الأسري والاستقرار بين المواطنين، إضافة
إلى تذليل العقبات أمام الشباب لاسيما المقبلين على الزواج
وتأسيس أسرة، ونذكر من هذه البرامج:



برنامج الشيخ زايد للإسكان
Sheikh Zayed Housing Programme



هيئة أبوظبي للإسكان
ABU DHABI HOUSING AUTHORITY

مؤسسة محمد بن راشد للإسكان
Mohammed Bin Rashid Housing Est.



حكومة الشارقة
دائرة الإسكان
GOVERNMENT OF SHARJAH
DEPARTMENT OF HOUSING



الإمارات العربية المتحدة
وزارة تطوير البنية
التحتية

السؤال عن تجارب الآخرين في البناء والعوامل المؤثرة على التصميم

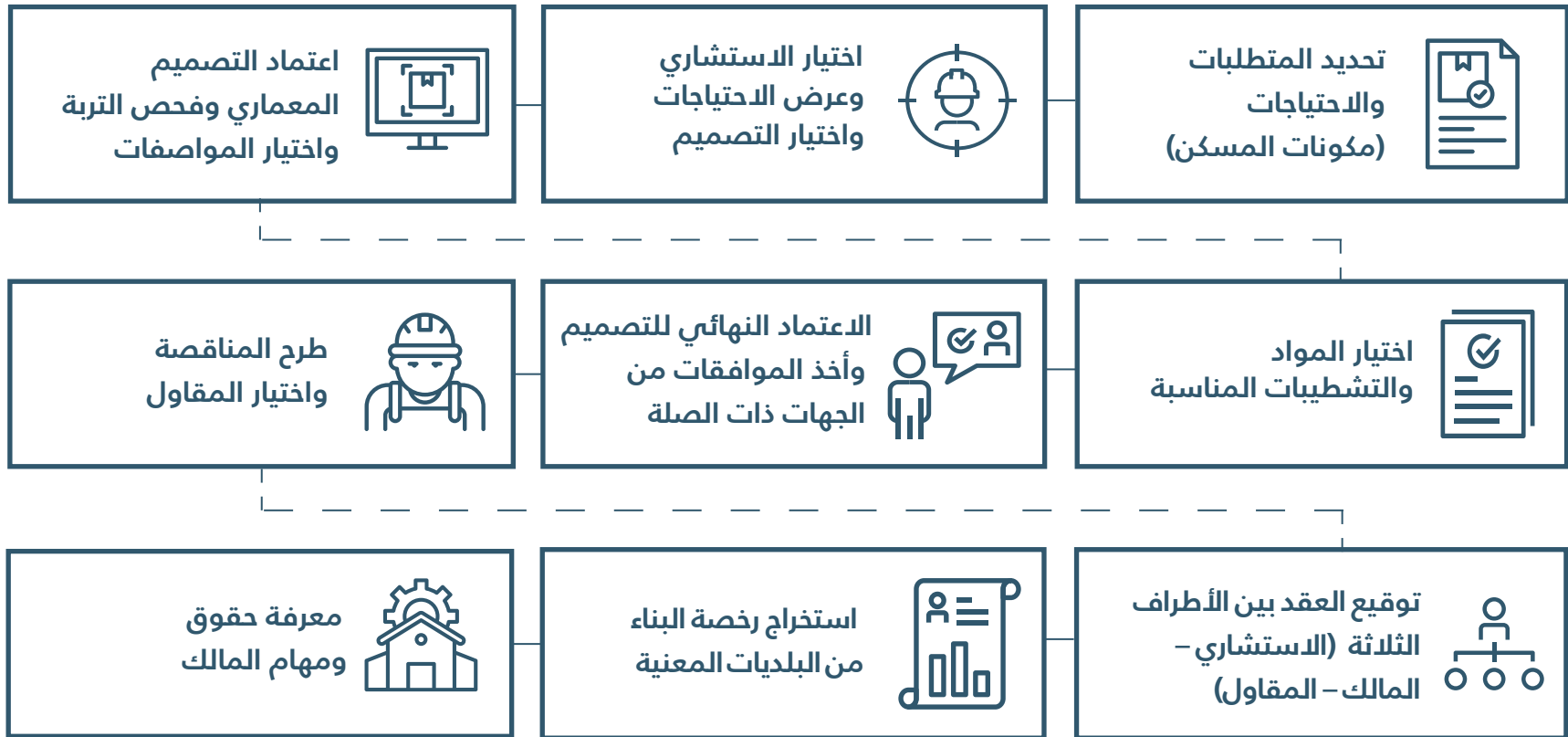


إن الاطلاع على تجارب الآخرين الناجحة، كتجارب الأهل والأصدقاء، إضافة لأخذ نصحتهم ومشورتهم، سيكون له دور مهم وإيجابي، حيث سيوفر علينا الوقت والجهد، ويعرفنا بالصعوبات التي قد تحدث في المستقبل، ويوضح لنا كيفية تجاوزها أو الحيلولة دون وقوعها، لكن يجب الأخذ بعين الاعتبار بأن المتطلبات تختلف من أسرة إلى أخرى وذلك حسب:



مرحلة التصميم

مرحلة التصميم



تحديد المتطلبات والاحتياجات (مكونات المسكن)



لابد من تحديد الاحتياجات الرئيسية ويتم ذلك بالتشاور بين أفراد الأسرة في بداية مرحلة التصميم من أجل تحديد مكونات المسكن، كعدد الغرف، والمجالس، وأنواعها، ومساحاتها، ومدى ملاءمتها للقاطنين من زوج وزوجة وأبناء، إضافة إلى العمالة المساندة، وكل ذلك يكون وفقاً للميزانية التي تم تحديدها.

ويمكن أيضاً التخطيط لنمو الأسرة في المستقبل، ودراسة إمكانية إضافة غرف أو أبنية أخرى لاحقاً.

كذلك لا بد أن نشيد هنا بالبرامج الإسكانية والتي تطبق (المساكن المرنة أو المساكن القابلة للتوسع) بحيث يمكن للمالك البناء وفق الاحتياجات والميزانية الحالية والتي من الممكن أن تتم التوسعة مستقبلاً.

مسكنك هو مكان راحتك، لا تخص مساحات مبالغ بها لن يتم استغلالها بشكل دوري

ابن مسكنك بناءً على احتياجاتك الحالية والتخطيط للتوسع مستقبلاً

صمم مسكنك بما يتلاءم مع ميزانيتك دون التأثير بآراء الآخرين

يمكنك إضافات الكماليات (كالمسبح وغرفة للتمارين الرياضية) في وقت لاحق

اختيار الاستشاري وعرض الاحتياجات واختيار التصميم



اختيار الاستشاري:

إن عملية اختيار الاستشاري يجب أن تُبنى على عدد من المعايير، نظراً لدوره الأساسي في مرحلة التصميم وكونه الممثل الرئيسي عن المالك في كافة المراحل، ويجب أن يتمتع بالكفاءة والأمانة والخبرة، ليتمكن من تحقيق كافة المتطلبات المرجوة منه بأقصر فترة وبأقل التكاليف.

ومن المفيد أيضاً أن يتم ترشيح الاستشاري من قبل الأقارب والأصدقاء بناءً على تجاربهم، ووضع قائمة بالاستشاريين والمقارنة بينهم من حيث التصميم والإشراف والسعر وسهولة التواصل.

ونصح بالاطلاع على مشاريع سابقة للاستشاري قبل التعاقد معه، أو زيارة مشاريع قائمة، كما يُفضّل التأكد من إمكانيات الكادر الوظيفي الخاص بالمكتب الاستشاري ويكون ضمن الشروط التالية:

أن يكون المكتب مرخص للقيام بالعمل الهندسي المطلوب من قبل الجهات المختصة.



أن يكون ذو سمعة جيدة و تكون له خبرة جيدة في مجال تصميم المساكن الخاصة ومعرفة مدى نجاح المشاريع التي قام بتصميمها من واقع شهادات الخبرة.



مستوى الأتعاب التي يتقاضاها المكتب الهندسي، مع الوضع في الاعتبار عدم اللجوء إلى اختيار مكتب معين على أساس انخفاض قيمة أتعاب التصميم لديه فقط، حيث أن ذلك قد يكون على حساب جودة الخدمات التي يقدمها وإنما يجب مراعاة مناسبة الأتعاب مع الخدمات المقدمة.



يمكن للشباب الاستفادة من مبادرات الدوائر الحكومية و البلديات مثل توفير قائمة الاستشاريين المعتمدين.



اختيار الاستشاري وعرض الاحتياجات واختيار التصميم



مكونات عقد الاستشاري:

قبل تعيين الاستشاري، يفترض أن يتم الاتفاق على بنود التعاقد ما بين الاستشاري والمالك، بحيث يحدد من خلاله واجبات كل طرف معني. لكتابة عقد استشاري فعال، سيتحتم عليك فهم قانون العقود في الدولة، وطرق كتابتها، حيث يكمن دور الاستشاري في مرحلتين أساسيتين، وهما:

مرحلة التصميم: وتبدأ من حساب الميزانية إلى طرح المناقصة
مرحلة الإشراف: وتبدأ من اختيار المقاول إلى تسليم المشروع

ومن أهم الأمور التي يلزم توضيحها في العقد:

- ✓ قيمة العقد وتوضيح أتعاب التصميم والإشراف.
- ✓ طريقة الدفعات المتفق عليها وقيمة كل دفعة.
- ✓ إضافة بند للتعديلات والأوامر التغييرية.
- ✓ تكلفة التصميم الداخلي والواجهات ثلاثية الأبعاد.
- ✓ مدة الإشراف وأتعاب الاستشاري.
- ✓ التزامات كل طرف في حالة فسخ العقد.



اختيار الاستشاري وعرض الاحتياجات واختيار التصميم



اختيار التصميم:

للمصمم المعماري دور مهم في مرحلة التصميم، فهو من يرسم أفكارك، ويعطيك مساحة تقريبية للمسكن وتقسيمه، ويقدم لك التصاميم المطلوبة، بناءً على الميزانية التي تم وضعها.

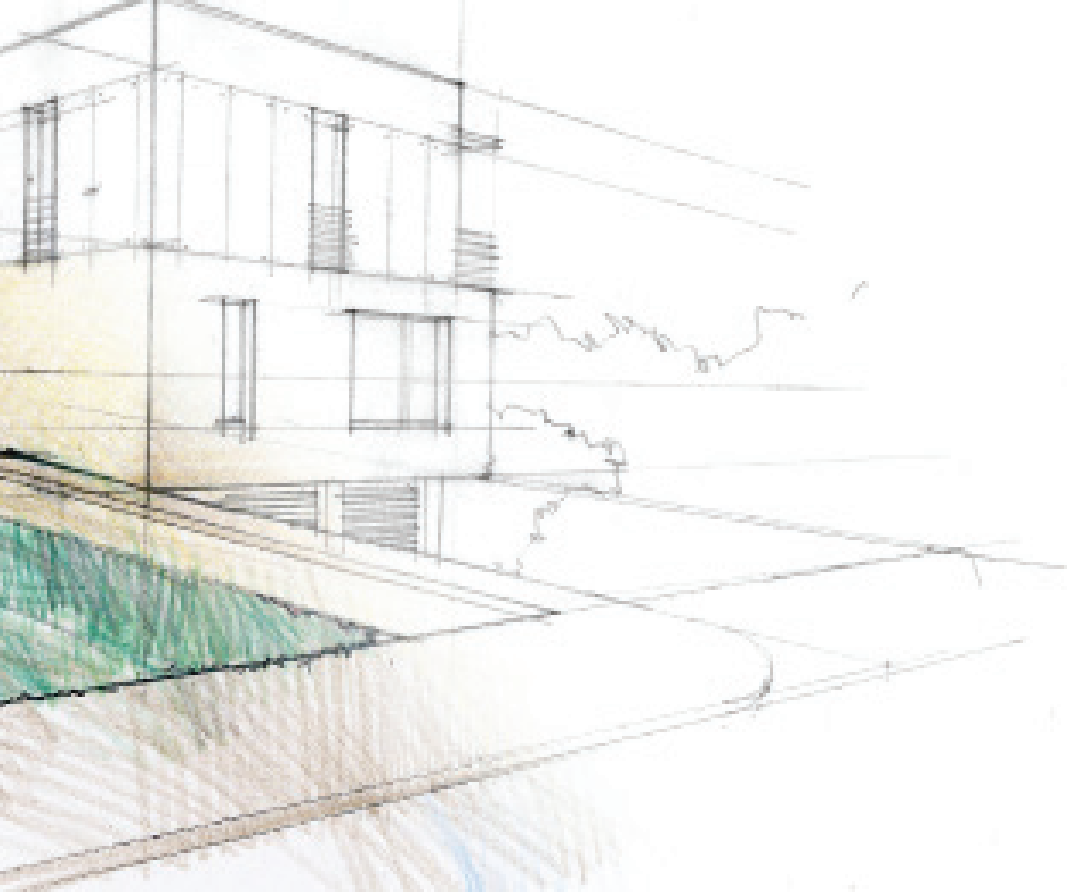
تبدأ هذه المرحلة بمناقشة متطلبات وتصورات المالك مع المصمم المعماري ومن ثم تحويلها إلى برنامج مكتوب يشمل كل صغيرة وكبيرة في مخططة المالك مثل (مساحة المبنى وملاحق الخدمات ومكونات وعناصر كل دور والسلالم والمصاعد والمداخل الرئيسية والثانوية ونوعية التكييف والسخانات).

يعمل المصمم المعماري على دعم الأفكار التي يطرحها المالك وتحليلها ووضعها في قوالب فنية مع دراسة إمكانية

تحقيقها والتحقق من عدم تعارضها مع الأمور الفنية ومن ثم وضع الأسس والتصورات التي يجب أن يبني عليها المصمم أفكاره والمالك تصميماته وإيجاد الحلول الفراغية المناسبة لاحتواء المتطلبات.

غالباً ما يتم إنجاز هذه المرحلة عن طريق مكتب الاستشاري.





اعتماد التصميم واختيار المواصفات الإنشائية



بعد التعاقد مع الاستشاري المناسب والاتفاق على تكلفة تقديم الخدمات الاستشارية، يضع الاستشاري فكرة التصميم، ويبين حجم المكونات من غرف وغيرها وعلاقتها ببعضها وبالخدمات، ويدرس توزيع الأثاث، كما يقدم مقترحات تصميمية لواجهات المسكن،

يتم عمل اللازم للتصميمات المبدئية واعتمادها وأخذ موافقة المالك للبدء في إعداد المخططات عليها، وتقدم الرسوم النهائية للجهات المعنية لأخذ الموافقات النهائية لبناء المسكن على الأرض المخصصة.



في هذه المرحلة يحق للمالك التدخل في أعمال التصميم بالحدود التي تحقق أهدافه وأن يتدخل في الطلبات العامة مثل (الرغبة في باب إضافي أو تغيير حجم مساحة معينة) ولكن لا يجوز له أن يتدخل فيما تمليه العمارة من اشتراطات هندسية ربما تخضع للنظم البلدية أو تخدم أغراض الأمن والسلامة.



اعتماد التصميم واختيار المواصفات الإنشائية



اعتماد فحص التربة:

- ✓ اعتماد فحص التربة، الذي يتم عن طريق الدوائر المعنية أو من خلال شركات مختصة توفر هذه الخدمة بأسعار مقبولة.
- ✓ معرفة المساحات المختلفة لقطع الأراضي المتاحة.
- ✓ عادة ما يتم إجراء فحص التربة عن طريق مكتب الاستشاري.

يعتبر حسن اختيار قطعة الأرض التي سيبنى عليها المواطن مسكنه الخاص من أهم عوامل نجاح عملية السكن والاستقرار فيه لذا يجب على المواطن أن يضع في الاعتبار كل العوامل المؤثرة في عملية اختيار الأرض ويدرس جيداً كل الأمور التي يجب معرفتها والتأكد منها، كما يجب مراعاة التالي :



اختيار المواد والتشطيبات المناسبة



تلعب أعمال التشطيبات دور مهم وأساسي لأي مسكن سواء للجدران أو الأسقف أو حتى الأرضيات الداخلية والخارجية، فهي تعتبر عامل حماية مباشر وغير مباشر لجسم المسكن، وهي غطاء لإخفاء جميع التوصيلات المطلوبة للمبنى من (توصيلات صحية - كهربائية - ميكانيكية) وهي عنصر جمالي يعطي للمبنى اللون والشكل المرغوب، ونذكر أهم المواد:

الدهانات: تحديد نوعية الدهانات الداخلية والخارجية، حيث تختلف في الأنواع المستخدمة والأسعار المتاحة	الأرضيات: عبر تحديد الأنسب لكافة مرافق المسكن وتختلف الأرضيات باختلاف أنواعها وأشكالها مثل (الرخام - الجرانيت - السيراميك - الباركية - السجاد)	أعمال الألمنيوم والزجاج: وهي الأعمال الخاصة بالأبواب والنوافذ وأنواع الزجاج المستخدم
الحمامات: الأطقم الصحية والتمديدات الصحية و تشطيبات السيراميك	الأعمال الكهربائية: تشمل التمديدات والمعلقات والأجهزة الكهربائية والمفاتيح	الأعمال الخشبية : وتتمثل في أبواب الغرف والخزائن والمطابخ ويختلف البناء على حسب النوع المستخدم
أعمال الانترلوك الخارجي: وغالباً ما يستخدم في المساحات الخارجية والمواقف والأرصفة	أنواع التكييف: من خلال اختيار النوع الأنسب بناء على التكلفة والصيانة والاستهلاك	الأسقف المستعارة: وهي ألواح جبسية أو ألمنيوم أو خشب، تُنقذ على مستوى واحد وتعطي شكلاً جمالياً

اختيار المواد والتشطيبات المناسبة



أنواع الإضاءة:

اختيار الإضاءة بشكل صحيح يدعم التصميم الداخلي للمسكن وتعتبر من العناصر الأساسية لإظهار الجوهر الرئيسي ومعرفة كل التفاصيل التي يجب الاهتمام بها، لمساعدتنا على الرؤية بوضوح والتمتع بالألوان وتفاصيل الأثاث، كما تلعب دوراً في اتساع المكان أو ضيقه.

وهناك عدة طرق لاستخدام الإضاءة نذكر منها:

الإضاءة الوظيفية

يدعم هذا النوع وظيفة الفراغ براحة وكفاءة عالية سواءً كانت ترفيهية أم عملية وهذا يوضح سبب اختلاف توزيع إضاءة أماكن العمل عن المنازل أو الأماكن الترفيهية، وغالباً ما يتم التركيز على الإضاءة الوظيفية أكثر من باقي الإضاءات كونها الأكثر أهمية.

الإضاءة الشعاعية

والتي تمنح الغرفة جواً مميزاً، جاعلة إياها دافئة ومريحة وجذابة، ويمكن التحكم بالتأثير المرغوب بها حسب اللون المختار وحجم مصدر الإضاءة وعدد الأجهزة المستخدمة.

الإضاءة الشاملة

توفر إضاءة فعالة لكافة أرجاء الغرفة، يمكن توفيرها عن طريق مصابيح الأسقف أو المصابيح التي تتجه إلى الأعلى.

الإضاءة الموجهة

والذي لا ينير الغرفة بكاملها إنما يهدف لإنارة منطقة محددة من الغرفة، ويجعل التباين في أجزاء الغرفة واضحاً ما بين المنير والمظلم.

الإضاءة المنتشرة

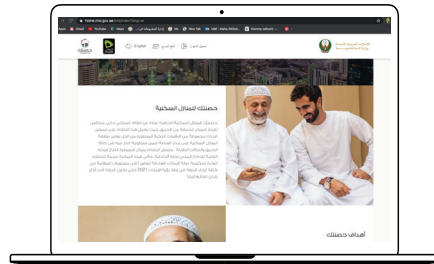
تهدف لإنارة مساحة أكبر من الغرفة، ويعطي جواً محبباً من التباين الضوئي عبر الانتقال الناعم ما بين النور والظلام.

اختيار المواد والتشطيبات المناسبة



نظام الحرائق (حصنتك):

حصنتك للمنازل السكنية الجاهزة عبارة عن نظام لاسلكي ذكي متكامل للإنذار المبكر للحماية من الحريق، حيث يعمل هذا النظام على تسخير قدرات مجموعة من التقنيات الذكية المتطورة من أجل توفير متابعة المنازل السكنية على مدار الساعة ضمن منظومة إنذار تنبه في حالة الحريق والحالات الطارئة. ويتصل النظام بمركز السيطرة التابع للإدارة العامة للدفاع المدني - وزارة الداخلية. وتأتي هذه المبادرة ترجمة للخطط البناءة لحكومة دولة الإمارات الهادفة لتوفير أعلى مستويات السلامة في كافة أرجاء الدولة في إطار رؤية الإمارات 2021 لكي تكون الدولة أحد أكثر بلدان العالم أماناً، ومن مزاياه:



متابعة ذكية على مدار الساعة للسيطرة تعمل على اكتشاف الدخان والحرارة المرتبطان بحدوث الحريق.



توفير أعلى مستويات السلامة والأمان للأفراد والممتلكات في كافة أنحاء الدولة.



الحد من تأثيرات أية حالة طوارئ وتوفير مجتمعات أكثر أماناً وسلامة.



ويحافظ على أمن وسلامة من تحب
مع "حصنتك" للمنازل السكنية



HOME.MOI.GOV.AE

اختيار المواد والتشطيبات المناسبة



المسطحات الخضراء:

تظل الحديقة المنزلية واجهة حية وصورة معبرة عن شخصية وذوق قاطنيها، ومطلباً مهماً وأساسياً في خارطة البناء يترجمه الانتشار الواسع لهذه الحدائق واهتمام الأفراد بالغطاء النباتي لما لها من تأثير نفسي إيجابي على الفرد. ولتصميم ناجح لحديقة منزلية لا بد من إجراء دراسة تتضمن بحث مجموعة من العوامل كنوعية التربة وحركة الشمس والرياح والعوامل البيئية الأخرى

كما يمكن أن يبدع المالك في تجربة تصميم حديقته الخاصة من خلال تحديد جزء صغير من مساحة المنزل وتغطيته ببساط عشبي ثم تقسيمه على شكل منحنيات ودوائر ومن ثم يتم توزيع الشتلات والنباتات الصغيرة مع إضافة بعض الأحجار

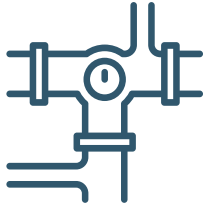
والاكسسوارات الخاصة بالحدائق إلى جانب تسليط إضاءة ملونة عليها فتبرز جمال الحديقة ليلاً، كما يراعى اختيار المساحات الخضراء في مرحلة التصميم وذلك لارتباطها بتوصيلات كهربائية ومائية والتي يقوم بتنفيذها الاستشاري في المخططات الأساسية للكهرباء وتمديدات الماء.



الاعتماد النهائي للتصميم وأخذ الموافقات من الجهات ذات الصلة



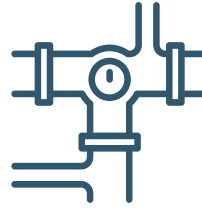
بعد اعتماد الشكل النهائي لتصميم البناء من الداخل والخارج، يتوجب الحصول على موافقات من الجهات ذات الصلة، فعلى سبيل المثال يتحتم على الاستشاري أخذ الموافقات من البلديات كونها الجهة المسؤولة عن المخططات الإنشائية، كما يجب الأخذ بعين الاعتبار اعتماد الجهات الأخرى (والتي قد يترتب على المالك أعباء مالية إضافية في حال عدم الموافقة منها)، من هذه الجهات:



الدفاع المدني



الغاز
(في حال توفر الخدمة)



خدمات الصرف الصحي



الاتصالات



هيئة الكهرباء والماء

طرح المناقصة واختيار المقاول الأنسب من ناحية السعر و الجودة



إن اختيار المقاول من أهم مراحل بناء المسكن، لأنه هو من سيخرج البناء إلى حيز التنفيذ، ويتم ذلك بطرح مناقصة، ينتج عنها اختيار المقاول، ويتم فتح المظاريف بحضور المالك والاستشاري والمقاولين المشاركين في المناقصة ويتم اختيار المقاولين بناء على:

يجب التأكد من
أن المقاول
وقبل تقديم



عطائه قد قام بدراسة
المخططات ووثائق التنفيذ
وأنه قد تأكد من كل
الظروف والعوامل المحيطة
بالمشروع.

يجب أن لا
تعتمد عملية
اختيار المقاول
على مبدأ أقل الأسعار
لأن ذلك سيكون غالباً على
حساب مستوى الخدمات
المقدمة من المقاول
وسوف ينعكس ذلك سلباً
على مستوى جودة تنفيذ
الأعمال.



يجب أن يكون
المقاول ذو
سمعة طيبة

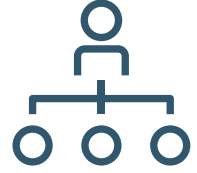


بشكل عام في سوق
المقاولات وأن تكون لديه
الخبرة الفنية وسابقة
الأعمال الجيدة والكوادر
الفنية ذات الخبرة والكفاءات
العالية والإمكانيات
والمعدات اللازمة للتنفيذ.

أن يكون المقاول
مرخصاً من الجهات
ذات الصلة للقيام
بالعمل المطلوب.



توقيع العقد بين الأطراف الثلاثة (الاستشاري - المالك - المقاول)



✎ يجب أن يوضح العقد القيمة الإجمالية لتنفيذ الأعمال، وموضوع العقد، وطرق دفع مستحقات المقاول.

✎ يجب أن يوضح العقد غرامات التأخير التي يتفق عليها في حال التأخر في البرنامج الزمني للمشروع.

✎ يراجع المالك العقد مع الجهات القانونية قبل توقيع العقد.

تمثل وثيقة العقد بين المالك والمقاول والاستشاري أهمية بالغة لأنه في حالة عدم تكامل هذه الوثيقة من جميع النواحي وشمولها ووضوحها ستكون هناك بالتأكيد مشاكل ونزاعات يمكن تلافيها بالعناية التامة بكتابة العقد بين المالك والمقاول والاستشاري على الأسس التالية:

✎ يقوم المكتب الاستشاري بإعداد وثيقة العقد بين المالك والمقاول نظراً لما لديه من خبرة في إعداد مثل هذه الوثائق وضمن اشتغالها على كل الأمور الفنية والمالية والإدارية والقانونية.

✎ يجب أن يشمل العقد بين المالك والمقاول نصاً صريحاً بتكليف المالك للمقاول بتنفيذ الأعمال المطلوبة للمخططات وجداول الكميات والمواصفات العامة والخاصة وقبول المقاول لهذا التكليف وقيامه بالتوقيع على نسخة من المخططات والوثائق المذكورة.

✎ يجب أن يتضمن العقد وبشكل واضح مسؤوليات وواجبات كل الأطراف سواء تجاه سير العمل أو تجاه الأطراف الآخرين.

عقد بين المالك والاستشاري: تنفيذ المخططات و الإشراف على التنفيذ



عقد بين المالك والمقاول: أعمال التنفيذ

استخراج رخصة البناء من البلديات المعنية



تتولى البلديات المحلية في دولة الإمارات إصدار تراخيص البناء، ووضع الشروط والمواصفات الخاصة بسلامة المباني في الدولة، كما تقوم هذه البلديات بتنفيذ أنظمة خاصة بالبناء، والتي تتعامل مع سلامة البناء، والحماية من الحرائق، وتحسين معايير البناء في دولة الإمارات بشكل عام.



يمكنكم زيارة الموقع الرسمي
لحكومة الإمارات عبر الرابط :



[HTTPS://BIT.LY/34R5CKN](https://bit.ly/34R5CKN)

كما يمكن التقدم بطلب الخدمة من خلال الخدمات الإلكترونية في البلديات المعنية أو من خلال زيارتهم بشكل مباشر ويبلغ متوسط نسبة إنجاز الخدمة من 3 أيام وحتى 10 أيام عمل.

تتيح الخدمة للمكاتب الاستشارية الحصول على موافقة مبدئية لتنفيذ مشروع البناء المقترح وفق المخططات الأولية المقدمة (المعمارية/الإنشائية).

معرفة حقوق ومهام المالك



يجب أن يعرف المالك ماله من حقوق وما عليه من واجبات، لكي يسير في الاتجاه الصحيح والسليم، فقد يتحول من مستفيد إلى مُدان وقد تترتب عليه غرامات ويواجه عقوبات إذا أخل بالشروط المتفق عليها.

❏ لا تتدخل في الأعمال الفنية والهندسية في الموقع	❏ توفير العينات لأي مواد أو تشطيبات بما في ذلك (السيراميك - الرخام - الأجهزة الصحية) قبل تنفيذها بوقت كاف	❏ الحرص على عقد اجتماع دوري في الموقع (أسبوعي أو شهري)	❏ تابع مراحل سير العمل بالموقع مع الاستشاري ومدي تماشيا مع الخطة الزمنية لتنفيذ المشروع
❏ في حال تأخر المقاول من تسليم المشروع يجب عدم تكليف أي مقاول آخر بالأعمال الغير منجزة والتأكد من استلام المالك التعويضات المترتبة على التأخير وتنفيذ بنود التعاقد	❏ الموقع بما فيه من معدات يعتبر كملكية مؤقتة للمقاول حتى يتم الاستلام المبدئي	❏ تفادي التعديلات الجذرية أثناء التنفيذ والحرص على توثيق جميع التغييرات خلال مرحلة البناء	❏ لا تقم بتوجيه أي تعليمات أو أوامر أو ملاحظات للعمالة المتواجدة، بل قم بتوجيهها إلى الاستشاري والذي بدوره يقوم بتوصيلها إلى المقاول

مرحلة التنفيذ

أساسيات مرحلة التنفيذ

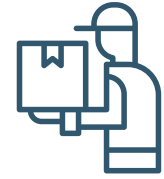
البدء في الأعمال
التحضيرية للمشروع
(أعمال الحفر والردم
وتجهيز الموقع)



تحديد الجدول الزمني
للمشروع و معرفة
ضمان الأجهزة
والأدوات



تسليم الموقع
للمقاول والبدء
في المشروع



الحصول على
الموافقات من
الجهات ذات الصلة
(الكهرباء والماء)
حسب الإمارة



شهادة الإنجاز



تنفيذ المشروع

(عمل القواعد - عزل القواعد -
أعمال الخرسانة - أعمال الطابوق
- أعمال الكهرباء - والتلمنيوم -
الأعمال الصحية - الأعمال الخشبية
- الأصبغ الداخلية والخارجية - أعمال
التكسية - السور)



تسليم الموقع للمقاول والبدء في المشروع



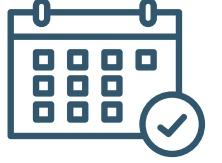
تعد هذه المرحلة مرحلةً جوهريّةً في عملية البناء، يخرج من خلالها المشروع إلى أرض الواقع، ويبصر النور، فبعد انتهاء مرحلة التصميم والحصول على كافة التراخيص من الجهات المختصة وبعد أن يتم توقيع العقد، تبدأ أعمال تنفيذ المسكن.

يجب أن يعرف المالك ماله من حقوق وما عليه من واجبات، لكي يسير في الاتجاه الصحيح والسليم، فقد يتحول من مستفيد إلى مُدان وقد تترتب عليه غرامات ويواجه عقوبات إذا أخل بالشروط المتفق عليها، كما يجب الأخذ بعين الاعتبار بأن عملية متابعة سير الإجراءات يجب أن تتم عن طريق الاستشاري وفي حال وجود ملاحظات لدى المالك يجب عليه إبلاغها للاستشاري بشكل رسمي عن طريق إرسال بريد إلكتروني له مثلاً، لتفادي أي أخطاء أو سوء فهم، والذي قد ينجم عنه تواصل المالك مع المقاول بشكل مباشر.

كما يجب توثيق محاضر الاجتماعات التي تعقد بين كلاً من المالك - الاستشاري - المقاول (توثق من قبل الاستشاري).



تحديد الجدول الزمني للمشروع



❖ فحص عينات مواد البناء قبل شرائها، ومقارنة الأسعار في السوق مع التأكد من جودتها وملاءمتها للظروف الجوية والمناخية.

❖ اختيار المواد الأصلية، والاهتمام بالمواد التي تقلل من المصاريف الاستهلاكية، كمواد العزل الحراري للأسقف والجدران.

❖ الاهتمام بالمواد الأساسية للبناء التي تتطلب نفقات إضافية عند الإصلاح في المستقبل كأدوات السباكة والكهرباء.

إن وضع الجدول الزمني لتنفيذ المشروع شيء مهم جداً، لأن المالك بحاجة لمعرفة تاريخ انتقاله إلى السكن الجديد، وسيقوم بترتيب كافة أموره الحياتية والمستقبلية على هذا الأساس، ومن هنا يتم الاتفاق على البرنامج الزمني الذي يضعه المقاول في بداية المشروع ويوافق عليه الاستشاري ويرسم الجدول الزمني فترة كل مرحلة من مراحل التنفيذ، سواء كانت متداخلة مع غيرها، أم منفصلة عنها.

إن البدء بأعمال الإنشاء يتطلب من المالك عدد من الخطوات التي توفر عليه الوقت والجهد والمال، وتؤسس المسكن بشكل صحيح وسليم، لذلك ينصح أصحاب الخبرة بما يلي:

البدء في الأعمال التحضيرية للمشروع



في هذه المرحلة يقوم الاستشاري بالتشاور مع المالك لتحديد تاريخ البدء بالعمل، وذلك من خلال إصدار خطاب للمقاول، وتمر هذه المرحلة بالخطوات التالية:

1 - تحضير الموقع بشكل عام، ويشمل:



• وضع اللوحة الإعلانية بمعلومات المشروع، وإقامة السور الخارجي المؤقت، والمكاتب الموقعية، ومواقف السيارات، واستراحات العمال، وأماكن التخزين.

• تأمين كافة متطلبات الأمن والسلامة كاللوحات الإرشادية وغيرها.

2 - الشهادات والبرنامج الزمني:



يجب على المقاول أن يحصل على شهادات عدم الممانعة من الجهات المختصة قبل البدء بأعمال الحفر، وأن يضع برنامجاً زمنياً منطقياً لتنفيذ وتسليم أعمال المشروع بما يتوافق مع العقد، إضافة لتقديم مخطط تدفق الدفعات للمالك بشكل شهري.

البدء في الأعمال التحضيرية للمشروع



في هذه المرحلة يقوم الاستشاري بالتشاور مع المالك لتحديد تاريخ البدء بالعمل، وذلك من خلال إصدار خطاب للمقاول، وتمر هذه المرحلة بالخطوات التالية:

3 - أعمال الحفر والردم وتجهيز الموقع:



وتشمل تثبيت حدود الأرض من خلال علائم (قضبان حديدية) تضعها الجهات المختصة، يلي ذلك إزالة الأنقاض والمواد غير المرغوب فيها، ومن ثم يتم البدء بحفر الأرض.

ملاحظة: في حال وجود مياه جوفية، يتم تصريفها بواسطة شركة مختصة، يتحمل نفقاتها غالباً (المالك).



ملاحظة مهمة: لابد من القيام بأعمال الحماية من النمل الأبيض، نظراً لما قد تسببه من أضرار للبناء في المستقبل، حيث يقدم المقاول مادة المكافحة للاستشاري شريطة أن تكون معتمدة لدى الجهات المختصة.

ننوه بضرورة تواجد الاستشاري في جميع مراحل صب الخرسانة والإشراف على العملية لتفادي المشاكل المستقبلية



أعمال الطابوق:

تتعدد أنواع الطابوق ولكل نوع استخدام خاص، فالمفرغ والمعزول يستخدم في بناء الجدران، أما المصمت في الأعمال التي تتم تحت الأرض. ويتم البدء بأعمال الطابوق بعد الانتهاء من أعمال الخرسانة، وننوه هنا إلى ضرورة توفر العديد من العوامل منها:

• نظافة الأرضية و غسل الطابوق بالماء قبل الاستخدام

• ألا يتم بناء 5 صفوف من الطوابيق في نفس اليوم تجنباً للتأثير على استقرار الجدار... الخ.

ملاحظة مهمة: ينصح الخبراء بأن تتم معالجة الطابوق بعد الانتهاء من بنائه، بالماء العذب لمدة لا تتجاوز 5 أيام.



تنفيذ المشروع



أعمال القواعد والخرسانة:

أعمال الخرسانة تحت مستوى الأرض: وتشمل تنفيذ طبقة خرسانية (طبقة نظافة)، ثم إنشاء القواعد المسلحة (الأساسات)، يليها صب رقاب الأعمدة، وبعدها عملية الدهان بمادة عازلة، يتم بعد ذلك الردم تمهيداً لصب الجسور الأرضية، ومن ثم صب أرضية المسكن بالخرسانة.

أعمال الخرسانة فوق مستوى الأرض: وتشمل بناء الأعمدة، التي تعد أساس توازن المبنى ويراعى فيها جمالية المنظر العام للمسكن، يلي ذلك صب خرسانة الأدراج والأسقف، ومن ثم إنشاء وصب الوارث العلوي للسطح، وتكرر هذه الخطوات في حال وجود دور ثانٍ.

ملاحظة: تراعى في عملية بناء الخرسانة العديد من العوامل، فيجب أن تتضمن العزل المائي والحراري، بمواد ذات مواصفات معينة، تمنع إلحاق أي ضرر في المستقبل.



تنفيذ المشروع

أعمال الكهرباء:

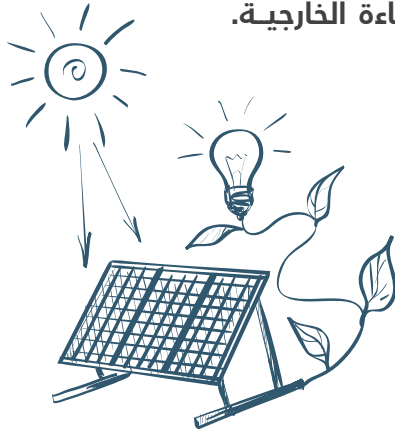
تمر الأعمال الكهربائية بثلاث مراحل، هي:

أ- **مرحلة التصميم:** يجهز فيها الاستشاري مواصفات المعدات والأجهزة الكهربائية وكمياتها، إضافة إلى المخططات التفصيلية التي تراعي توزيع الإنارة بشكل سليم.

ب- **مرحلة التنفيذ:** يقدم المقاول في هذه المرحلة الأوراق والرسومات التفصيلية لهيئة الكهرباء من أجل الموافقة، بعد ذلك يعرض العينات على المالك والاستشاري، ومن ثم يقوم بتوريدها إلى الموقع.

وتتم مرحلة التنفيذ بعدة خطوات تبدأ بتركيب الأنابيب وعلب التوصيل وصناديق اللوحات قبل صب الخرسانات والأرضيات، يليها تركيب الأسلاك في الأنابيب وتجميعها في علب التوصيل وذلك بعد أعمال البلاستر وقبل أعمال الدهان، أخيراً يتم تركيب المفاتيح والأجهزة وتجميع اللوحات الكهربائية قبل البدء بأعمال الدهانات النهائية.

ملاحظة: حفاظاً على الموارد وتقليلاً للنفقات، يوصي المختصون دوماً باستخدام مصابيح توفير الطاقة، إضافة لاستخدام مصابيح مزودة بضابط الوقت فيما يتعلق بالإضاءة الخارجية.



تنفيذ المشروع



الزجاج والألمنيوم:

يقوم المقاول بتقديم عينات مناسبة من الألمنيوم والزجاج ويعرضها على المالك ليختار ما يراه مناسباً، ثم يقدم مخططاته التنفيذية عن طريق شركة متخصصة.

وقد جرت العادة أن يتم تصنيع كافة نوافذ المسكن من الألمنيوم، إضافة لبعض الأبواب الخارجية، والسبب خفة وزنه ومتانته ومقاومته للصدأ.

أما الزجاج فتعدد أنواعه وغاياته، فالزجاج الشفاف يركب على واجهات المحلات غالباً، أما العاكس فيناسب المساكن، كذلك المضلل له دور كبير في امتصاص أشعة الشمس، وبالنسبة للزجاج الخشن فإنه مناسب للحمامات.

أعمال البلاستر:

هي تلك الطبقة الإسمنتية التي تغطي أعمال الخرسانات وجدران الطابوق من الداخل والخارج وتتم أعمال البلاستر بعد الانتهاء من أعمال الطابوق والتمديدات الكهربائية إضافة إلى التمديدات الأخرى.

تبدأ هذه الأعمال بتحضير الجدران والخرسانات من خلال تنظيفها وتنقيتها وتدعيم الفواصل، ثم تأتي مرحلة الرش بالإسمنت والرمل الخشن والمياه، تليها طبقة البلاستر الناعمة، وتراعى في هذه

الأعمال التغذية بالمياه العذبة لمدة معينة، والفترة الزمنية الكافية بين كل مرحلة وأخرى.



تنفيذ المشروع

الأعمال الصحية:

تمر الأعمال الصحية بعدد من المراحل:

أ- مرحلة التصميم: يجهز فيها الاستشاري مواصفات الأعمال الصحية وأعمال تغذية المياه، مرفقة بجدول الكميات والفترة الزمنية، ويجب أن يراعي العديد من المتطلبات منها: أن تكون خزانات المياه معزولة ضد البكتيريا، وقوة مواسير الصرف الصحي.

ب- مرحلة التنفيذ: يقدم فيها المقاول عينات من كافة المواد التي سيتم تركيبها ليعتمدها المالك والاستشاري، قبل أن يوردها للموقع، ويجب أن يراعي أيضاً متطلبات مهمة، كوجود فترة ضمان لا تقل عن 3 سنوات للأطعم الصحية والخلاطات والسخانات، وتصل إلى 5 سنوات بالنسبة لخزانات المياه، و10 سنوات للمواسير.

نصيحة: يوصي الخبراء والمختصون باستخدام كافة الوسائل والأجهزة التي تسهم في ترشيد المياه، كاستخدام أنواع الأنابيب الموفرة للماء.



تنفيذ المشروع

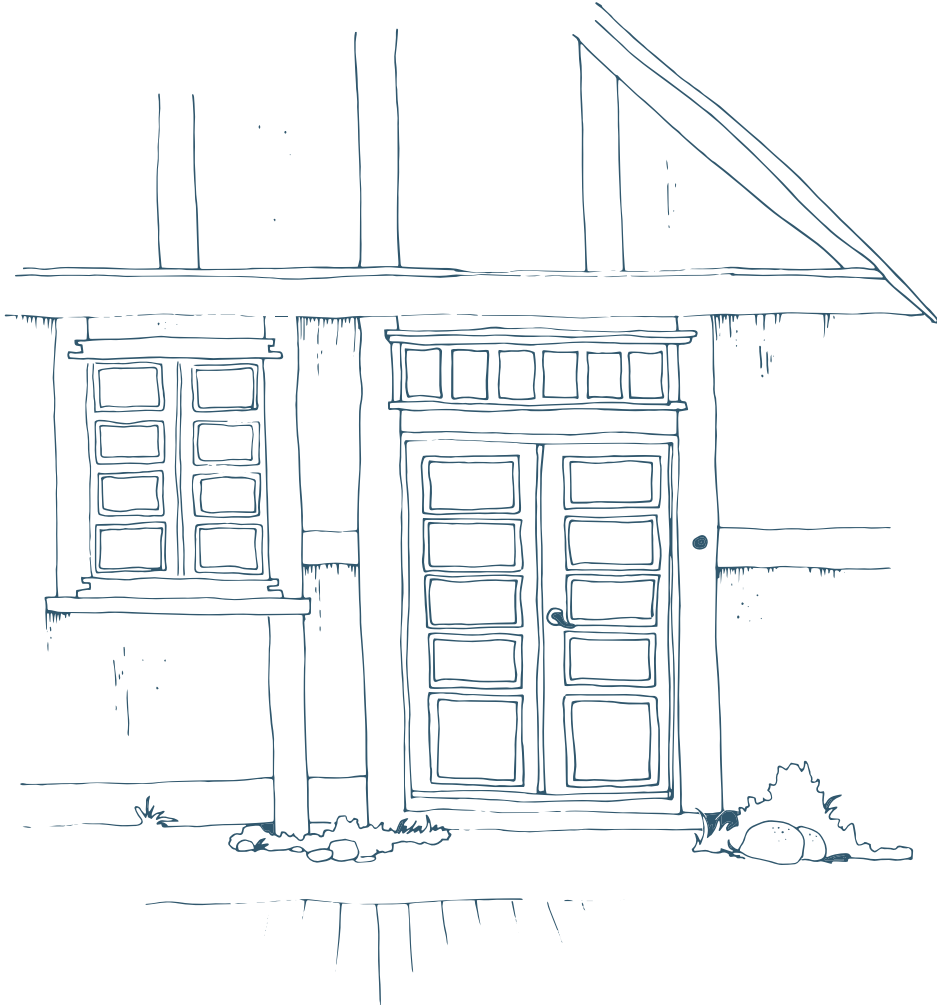


الأعمال الخشبية:

تتنوع الأعمال الخشبية المستخدمة في بناء المساكن، كالأبواب، والخزائن، ومساند الدرج، كما تتنوع أيضاً مواصفات الخشب كمادة، حيث ينصح الخبراء باختيار الخشب الجاف الخالي من الاعوجاج والمقاوم للعفن، ويفضل الغالبية خشب الزان والتيك والميرنتي والآس.

يقوم المقاول قبل فترة مناسبة بتقديم عينات الأعمال الخشبية وفقاً للرسومات والمواصفات، حيث يقوم المالك باختيار ما يراه مناسباً، كما يقدم مخططات تنفيذية عن طريق شركة متخصصة تبين من خلالها المقاسات.

على المقاول أن يقدم شهادة ضمان بالأبواب والخشبيات عموماً لفترة مناسبة، تصل إلى خمس سنوات.



تنفيذ المشروع



أعمال التغطية الأرضية:

تستمر عملية التنفيذ لتشمل باقي عمليات الإكساء، كأعمال السيراميك، وأعمال الرخام والجرانيت، وأعمال الديكور. إضافة إلى تركيب الأسقف المستعارة، وأعمال الأنترلوك في الممرات الخارجية.

أحجار الواجهة: تُركَّب الأحجار على الواجهات في العديد من البلدان وخاصة الحارّة، لأنّ الحجر عازل للحرارة، كما أنّه عنصر تجميليّ.

وكما تحدثنا يكون ذلك وفق الجدول الزمني المتفق عليه، وقد تكون هذه المراحل متعاقبة أو متداخلة وفقاً للاتفاق ووفقاً لطبيعة وخصوصية المرحلة.

الأصباغ الداخلية والخارجية:

من المهم جداً حسن اختيار الأصباغ، والسبب أنها لا تستخدم فقط لإعطاء منظر جمالي، بل وتشكل طبقة حماية من العوامل الخارجية، وهي آخر مراحل التشطيب.

وتقسم الدهانات إلى مائة ينصح بتجنب استخدامها في المناطق الرطبة، وزيتية يمكن استخدامها في المناطق الرطبة، لكن لا ينصح باستخدامها في المناطق الخارجية نظراً لضعف مقاومتها للعوامل الخارجية.

يتم طلاء الأسقف والجدران الداخلية والخارجية، ويكون ذلك على مرحلتين: الوجه الأول بعد فترة أسبوعين إلى 3 أسابيع من أعمال البلاستر، أما الوجه الثاني فيكون بعد انتهاء أعمال السكن.

ومن الضروري الطلب من المقاول بعمل عينات من الدهان على المسكن قبل الاختيار النهائي وذلك لتفادي الاختلافات في الألوان بين الصور والواقع.

شهادة الإنجاز



تختتم مرحلة التنفيذ أعمالها بإصدار شهادة الإنجاز عن طريق البلديات المختصة، وتبين هذه الشهادة أن كافة الأعمال قد تم الانتهاء منها وفقاً لما تم الاتفاق عليه، ودون أي إخلال أو تقصير من قبل الأطراف.

وقد أطلقت عدد من البلديات إصدار «شهادة الإنجاز»، باستخدام التوقيع الرقمي، وذلك ضمن مساعيها للربط مع مشروع الهوية الرقمية، وبهدف تسهيل إجراء المعاملات.



الحصول على الموافقات من الجهات ذات الصلة



بعد الانتهاء من مرحلة التنفيذ والتأكد من انتهاء كافة الأعمال، يتم التقدم إلى الجهات المختصة مثلاً للحصول على الكهرباء والماء والاتصالات والصرف الصحي والغاز (كلٌّ حسب إمارته).

ومن أجل تخفيف الضغوط المادية والمعنوية التي قد يكون مر بها صاحب المسكن خلال بناء مسكن العمر، بذلت الجهات الحكومية المعنية جهوداً كبيرة من أجل توفير هذه الخدمات إلكترونياً وبأقصر مدة ممكنة، عن طريق خطوات بسيطة وسهلة لا تستدعي الحضور إلى المقرات الرسمية.

مرحلة التسليم

أساسيات مرحلة التسليم

العمل على الديكور
وتأثيث المسكن
(على حسب الأولويات)



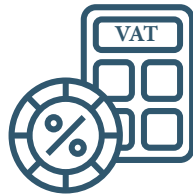
الإستلام المبدئي
للمسكن



النصائح والإرشادات
قبل الاستلام
المبدئي للمسكن



رد ضريبة القيمة
المضافة عن بناء
المساكن الجديدة



الاستلام النهائي



فترة الصيانة
(سنة واحدة من بعد
الاستلام المبدئي)



النصائح والإرشادات قبل الاستلام المبدئي للمسكن



قد تنسي الفرحة مالك المسكن للعديد من الأمور عند الاستلام، لذلك ننصح الشباب المنتسبين إلى هذه الدورة والمقبلين على بناء مساكنهم، بما يلي:

التأكد من الحصول على نسخة إلكترونية من المخططات الخاصة بكافة أعمال بناء المسكن، ليتسنى الرجوع إليها في حال الرغبة بالإضافة أو التعديل على المسكن في المستقبل.



الحصول على شهادات ضمان بالمواد المستخدمة والأعمال المنجزة، والتأكد من تاريخ كل منها، ومن ذلك: شهادة ضمان عزل الأسطح ومدتها 10 سنوات، شهادة ضمان الأبواب الخشبية ومدتها 5 سنوات، وغيرها من الكفالات التي تضمن جودة الأعمال المنجزة والأدوات التي تم تركيبها.



جدول بيانات الموردين ومقاولي الباطن، لأنك قد تحتاجهم في المستقبل لأعمال الصيانة.



التأكد من تنفيذ المقاول لجميع الأعمال التي تم ذكرها في البنود المتفق عليها مسبقاً.



جدول يوضح الأرقام المرجعية لمواد التشطيبات والمواد الإلكترونية وميكانيكية والجهة الموردة لها.



تفحص مسكنك جيداً قبل استلام المفتاح من قبل المقاول، واحتفظ بعينات من مواد التشطيبات التي قد تحتاجها لأعمال الصيانة البسيطة في المستقبل، كقطع السيراميك.



التأكد من عدم وجود تشققات في الجدران أو في الأسقف أو العيوب الظاهرة.



التأكد من نظافة الموقع وخلوه من أي مخلفات بناء أو ما شابه.



تسمى هذه الفترة "فترة ضمان العيوب" وهي التي يضمن بها المقاول إصلاح ما قد يظهر على المنزل من عيوب خلال هذه الفترة.



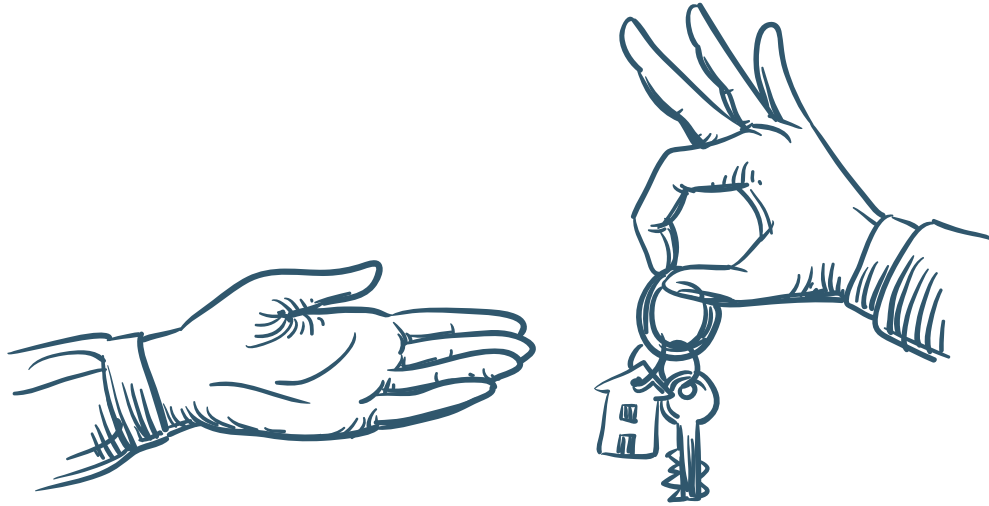
الاستلام المبدئي للمسكن



تعد مرحلة التسليم المرحلة النهائية والأخيرة من مراحل المشروع، ورغم أن الأعمال التي يتم تنفيذها خلال هذه المرحلة قليلة جداً مقارنة بمرحلة التنفيذ، إلا أنها لا تقل أهمية عن باقي المراحل السابقة، ومن هنا يجب أن يكون المالك على دراية كاملة بكافة تفاصيل وحديثات هذه المرحلة.

بعد الانتهاء من مرحلة التنفيذ، والقيام بكافة متطلباتها وفقاً للمعايير والمواصفات والمدة الزمنية المتفق عليها، يتضح الشكل النهائي للمسكن، حيث يمكن للمالك عن طريق الاستشاري تقديم طلب الاستلام المبدئي للمسكن.

وقد وفرت معظم البرامج الإسكانية في الدولة هذه الخدمة عن طريق مواقعها الإلكترونية، حيث يتم تنفيذها خلال يوم عمل واحد.



العمل على الديكور وتأثيث المسكن



يصطدم أغلب الشباب الذين انتهوا من بناء مساكنهم، بالحاجة إلى كمية كبيرة من الأثاث وأعمال الديكور للمسكن، خصوصاً أنهم اختاروا أن يضم عدداً كبيراً من الغرف لتفي بحاجة الأبناء في المستقبل.

وهنا نوصي بأن يكون التأثيث وأعمال الديكور متوافقة مع الأولويات والمتطلبات الحالية، ففي هذه المرحلة (مثلاً) ليس هناك حاجة لتأثيث 3 غرف خاصة بالأطفال، على الرغم من وجود طفل واحد فقط، أو تأثيث المجلس وغرفة الطعام في بداية فترة الانتقال إلى المسكن.

وننصح هنا بأن يشتري المالك الأثاث المكفول والمضمون لأقصى عدد من السنوات، وأن يحصل على كفالة خاصة بأعمال الديكور.

ومن المفيد أيضاً سؤال أصحاب التجارب السابقة عن الشركات التي تعاملوا معها، وتحلت بالمصداقية والكفاءة والجودة العالية.

فترة الصيانة



العناصر التي تظهر عليها العيوب ولم تتبين أثناء المعاينة الأولية، لذا يلزم على المقاول تصليحها وتنفيذها.

تفقد أجزاء المسكن بشكل دوري، واحرص على إجراء صيانة للأسطح والأسقف والكهرباء والمياه والتكييف، خصوصاً بين فصل وآخر.

في حالة ظهور أي عيب في الأجهزة أو المعدات يتم الاستعانة بالضمانات وإذا تعذر ذلك فعلى المقاول القيام باللازم.

يفضل أن لا يقوم المالك بأي تعديلات خلال سنة الضمان.

✓ للصيانة دور جوهري في المحافظة على المسكن، واستباق المشكلة قبل حدوثها، وقد يستغرب البعض من أهمية إجراء الصيانة في السنة الأولى، معتقداً بعدم إمكانية وقوع مشاكل، وهذا غير صحيح، فقد تظهر بعض المشاكل في فصل الشتاء، أو بعض التشققات في فصل الصيف، وإن الصيانة المثالية التي يقوم بها المقاول يجب أن تشمل كل شيء، كما يجب على المالك أن يكون فطناً ومهتماً بكل صغيرة وكبيرة في منزله، ويراعي التدقيق في سنة الضمان من خلال التالي:

الاستلام النهائي



بعد سنة من تاريخ الاستلام المبدئى، يتم الاستلام النهائي للمسكن من قبل المالك، ويتم إصدار محضر بذلك من قبل الجهة الإسكانية المختصة يبين خلو المسكن من أية عيوب، ويوضح أن كافة الأعمال التي تم الاتفاق عليها قد أنجزت.

يتم حجز مبلغ مالي من مستحقات المقاول (5% من قيمة العقد) كضمان لتنفيذ الأعمال لمدة سنة الصيانة وبعد الاستلام النهائي يفرج عن هذا المبلغ.

ملاحظة: يجب خصم أي مبالغ مالية قام المالك بتكفلها نتيجة لأعمال امتنع المقاول عن تنفيذها أثناء فترة الصيانة.



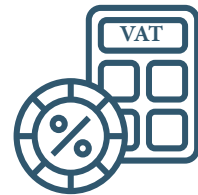


للخطوات المفصلة يرجى الرجوع الى دليل المستخدم

لإسترداد ضريبة القيمة المضافة :

<https://tax.gov.ae/ar/vat/refunds/New-Res>

رد ضريبة القيمة المضافة عن بناء المسكن الجديد



إذا كنت مواطناً إماراتياً وقمت ببناء مسكن جديد خاص بك داخل الدولة، فمن المحتمل أن تتكبد ضريبة القيمة المضافة على تكاليف البناء. بإمكانك اتباع الإجراءات الموضحة في دليلنا الإرشادي والمتعلقة بتقديم طلب استرداد إلى الهيئة الاتحادية للضرائب لاسترداد الضريبة المتكبدة على تكاليف البناء.

أمثلة للبضائع التي تعتبر مدمجة في البناء وستكون مؤهلة لإسترداد ضريبة القيمة المضافة وتشمل :



الأجهزة المنزلية

- الأبواب
- وحدات التكييف المركزي ووحدات سبيلت للتكييف (split units)
- أحواض المطابخ وأسطح المطابخ و الخزائن المثبته في الحائط
- الوحدات الصحية
- أجهزة إنذار الحرائق وكواشف الدخان



مواد بناء

- إطارات النوافذ والزجاج
- التمديدات الكهربائية إذا كانت جزء من هيكل المسكن نفسه .
- الأرضيات (لا تشمل السجاد)



خدمات

- الخدمات التي يقدمها :
- المقاولون
- البناء
- المهندسون / مهندسون معماريون
- خدمات مماثله أخرى

ملاحظة : يجب تقديم نموذج الاسترداد إلى الهيئة خلال 6 شهور من تاريخ إنجاز المسكن المشيد حديثاً





إرشادات المحافظة على المسكن

الإرشادات

الصيانة الدورية للمسكن هي أفضل ضمان لإطالة عمر المسكن ومن هنا قامت جميع الجهات الإسكانية بإصدار أدلة مصورة حول كيفية صيانة المسكن وماهي أفضل الإرشادات، والتي ذكر منها التالي:

✓ فحص وتنظيف مخارج خلاطات المياه ومراوح الشفط في المطبخ والحمامات.

✓ ابحث عن أي زجاج مكسور في النوافذ والأبواب لأنه قد يتسبب في تسرب الهواء البارد ودخول الأتربة والغبار والحشرات.

✓ فحص أجهزة التكييف والسخانات والبحث عن أي تسرب أو صدأ.

✓ احرص على تسليك فتحات التصريف الأرضية دورياً منعاً لانسدائها وطفح المياه الملوثة منها.

✓ سد جميع الشقوق والفراغات سواء كانت حول النوافذ والأبواب بالسيلكون.

✓ فحص وتنظيف خزانات المياه والتأكد من أنها محكمة الإغلاق.

✓ فحص الحوائط الداخلية والخارجية والأسقف وتجنبها لأي شروخ أو تسرب للمياه أو سقوط لطبقات البلاستر أو ما شابه.

✓ البحث عن أي شقوق أو فجوات تسمح بدخول وإيواء الحشرات والقوارض.

✓ فحص لوحات الكهرباء والمقابس وأجهزة الإنارة والبحث عن أي أسلاك مكشوفة أو غير معزولة.

✓ تنظيف مخارج صرف مياه الأمطار على السطح وإزالة جميع الأتربة والمخلفات.

وتذكر : بأن الصيانة المنتظمة تطيل في عمر المسكن ليبدو جديداً وجميلاً.



المراجع

المراجع

جميع المعلومات التي تم التطرق إليها هي نتاج الجهات الإسكانية في دولة الإمارات العربية المتحدة، وهي كالتالي:

- ✓ إرشادات صيانة المسكن - مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.
- ✓ كيف تبني مسكنك - مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.
- ✓ دليل تخطيط المجتمعات السكنية الحيوية في دولة الإمارات - البرنامج الوطني للسعادة وجودة الحياة.
- ✓ دليل المواطن في تصميم و تنفيذ و صيانة المسكن - هيئة أبوظبي للإسكان.
- ✓ الدليل المصور للصيانة الوقائية (إدامة) - دائرة الإسكان - الشارقة.



وعساہ بیت عامر